



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2014

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN
PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN
NEGERI PERAK

SIRI 3



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2014

**AKTIVITI JABATAN/AGENSI
DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN
NEGERI PERAK**

SIRI 3



KANDUNGAN

KANDUNGAN

vii	KATA PENDAHULUAN
xi	INTISARI LAPORAN
	AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI
	PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PERAK
3	Pengurusan Kawalan Kuota Bumiputera Terhadap Skim Perumahan Di Negeri Perak
	MAJLIS AGAMA ISLAM DAN ADAT MELAYU PERAK
15	Pengurusan Harta Wakaf
	JABATAN KERJA RAYA DAERAH BATANG PADANG JABATAN KERJA RAYA DAERAH LARUT, MATANG DAN SELAMA
30	Pengurusan Kuarters
	BAHAGIAN PERUMAHAN AWAM, PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PERAK
47	Pengurusan Program Perumahan Rakyat Negeri Perak
65	PENUTUP

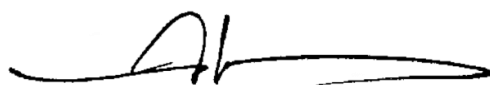


KATA PENDAHULUAN

KATA PENDAHULUAN

1. Perkara 106 Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit Penyata Kewangan Kerajaan Negeri, Pengurusan Kewangan dan Aktiviti Jabatan/Agensi Negeri. Seksyen 5(1)(d) Akta Audit 1957 serta Perintah Audit (Akaun Syarikat) 2013 pula memberi kuasa kepada Ketua Audit Negara untuk mengaudit sesebuah syarikat yang didaftarkan di bawah Akta Syarikat 1965 yang menerima geran/pinjaman/jaminan daripada Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri dan sesebuah syarikat di mana lebih daripada 50% modal saham berbayar dipegang oleh Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau Agensi Kerajaan Negeri.
2. Jabatan Audit Negara akan terus menyokong Dasar Transformasi Negara dan terus membantu Jabatan/Agensi Kerajaan melakukan penambahbaikan bagi meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan memberikan pandangan serta syor melalui pengauditan yang dijalankan. Ke arah itu, satu lagi inisiatif di bawah GTP 2.0 telah dilaksanakan oleh Jabatan Audit Negara iaitu mewujudkan paparan *AG's Dashboard* yang memaparkan status terkini tindakan yang telah diambil oleh pihak Auditi terhadap isu-isu yang dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara termasuk syor-syor yang dikemukakan sebaik sahaja Laporan itu dibentangkan di Parlimen. Paparan sedemikian yang boleh diakses oleh semua pihak dapat memberi gambaran sejauh mana tindakan pembetulan atau penambahbaikan telah diambil oleh Jabatan/Agensi pada satu-satu masa.
3. Laporan saya ini adalah hasil daripada pengauditan yang dijalankan terhadap aktiviti-aktiviti tertentu yang dilaksanakan di 4 Jabatan dan satu Agensi. Pemerhatian Audit daripada pengauditan tersebut telah dikemukakan kepada Ketua Jabatan/Agensi Negeri berkenaan. Ketua-ketua Jabatan dan Agensi juga telah dimaklumkan mengenai isu-isu berkaitan semasa *Exit Conference* yang diadakan sebelum Laporan ini disediakan. Sehubungan itu, hanya penemuan Audit yang penting sahaja dilaporkan dalam Laporan ini. Laporan berkenaan juga telah dikemukakan kepada Pejabat Menteri Besar/Setiausaha Kerajaan Negeri Perak. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau bagi mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak 8 syor untuk diambil tindakan oleh Ketua Jabatan/Agensi berkenaan.
4. Saya berharap laporan mengenai pelaksanaan Aktiviti Jabatan/Agensi Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Perak Tahun 2014 Siri 3 ini akan digunakan sebagai asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan usaha penambahbaikan, meningkatkan akauntabiliti dan integriti serta mendapat *value for money* bagi setiap perbelanjaan yang dibuat sepertimana dihasratkan oleh Kerajaan.

5. Saya ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pegawai Jabatan dan Agensi yang telah memberikan kerjasama kepada pegawai saya sepanjang pengauditan dijalankan. Saya juga ingin melahirkan penghargaan dan terima kasih kepada semua pegawai saya yang telah berusaha gigih serta memberikan sepenuh komitmen untuk menyiapkan laporan ini.



(TAN SRI HAJI AMBRIN BIN BUANG)
Ketua Audit Negara
Malaysia

Putrajaya
13 Oktober 2015

INTISARI LAPORAN

1. PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI PERAK

- Pengurusan Kawalan Kuota Bumiputera Terhadap Skim Perumahan Di Negeri Perak

1.1. Mengikut Pelan Tindakan Bagi Teras 4 dalam Dasar Perumahan Negara (DRN) berhubung langkah-langkah perlu diambil untuk meningkatkan aksesibiliti rakyat bagi memiliki atau menyewa rumah yang disediakan dirangka bagi mengimbangi keperluan perumahan masa kini, Kerajaan Negeri hendaklah membuat penetapan antaranya kadar harga jualan rumah kos rendah; sederhana rendah dan sederhana; penetapan dasar *subsequent-sale* bagi rumah kos rendah; penetapan kuota Bumiputera dalam pemilihan perumahan; penyediaan skim-skim perumahan bagi golongan berpendapatan rendah dan pemilihan penyewa/pembeli rumah kos rendah melalui sistem pemilihan. Begitu juga Kerajaan Negeri perlu menyediakan, mengemas kini dan menguatkuasakan perundangan, peraturan-peraturan dan garis panduan yang berkaitan dengan sektor perumahan untuk meningkatkan keberkesanan pelaksanaan dan pematuhan kepada sistem penyampaian kepada perkhidmatan berkaitan perumahan.

1.2. Bagi memastikan keberkesanan pelaksanaan dan pematuhan kepada sistem perkhidmatan tersebut, Bahagian Pembangunan Perumahan di Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak (PTG) bertanggungjawab sebagai agensi untuk menyediakan syarat dan peraturan pembangunan. Antaranya adalah syarat mengenai kelulusan projek, kuota Bumiputera dan syarat pelepasan kuota bagi pemajuan skim perumahan dan industri. Selain daripada PTG, terdapat agensi sokongan yang lain seperti Perbadanan Kemajuan Negeri Perak (PKNP), Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT) dan Pihak Berkuasa Tempatan yang terlibat dalam proses pembangunan projek perumahan dan industri di Perak.

1.3. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Januari hingga Mac 2015 mendapati pengurusan kawalan kuota Bumiputera terhadap skim perumahan adalah baik dari segi dasar penetapan kuota Bumiputera. Manakala daripada aspek mekanisme kawalan kuota, proses pelepasan kuota dan hebahan jualan hartanah kuota Bumiputera adalah memuaskan. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan dalam aspek pelaksanaan seperti berikut:

- Daripada 2,120 unit (30%) yang diperuntukkan kepada Bumiputera bagi tempoh 2012 hingga 2014, hanya 412 unit (19%) sahaja yang terjual sementara bakinya sebanyak 1,708 unit (81%) dimohon untuk pelepasan.

- Penalti pelepasan kuota Bumiputera sebanyak 5% atau 7% untuk diakaunkan dalam Akaun Amanah Hartanah Bumiputera masih tidak dikenakan sepenuhnya kepada pemaju perumahan.

1.4. Bagi menambah baik pelaksanaan pengurusan pemilikan hartanah kuota Bumiputera bagi tujuan pembangunan adalah disyorkan Pihak Berkuasa Negeri dan agensi pelaksana mengambil tindakan seperti berikut:

1.4.1. Mempercepatkan penubuhan badan khas untuk mengawal kepentingan Bumiputera dalam pemilikan hartanah.

1.4.2. Menguatkuasakan bayaran penalti 5% atau 7% bagi pelepasan kuota Bumiputera sebagaimana ketetapan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.

2. MAJLIS AGAMA ISLAM DAN ADAT MELAYU PERAK

- Pengurusan Hartanah Wakaf

2.1. Mengikut Seksyen 78 Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Perak) 2004, Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak (MAIPK) adalah pemegang amanah tunggal semua wakaf sama ada Wakaf Am atau Wakaf Khas dan semua nazar am di Negeri Perak.

2.2. Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak menggunakan Sistem e-Hartanah untuk mendaftar semua hartanah wakaf di Negeri Perak. Berdasarkan sistem tersebut, sehingga 31 Disember 2014 jumlah keseluruhan lot tanah wakaf adalah 2,316 iaitu 2,117 Wakaf Khas dan 199 Wakaf Am.

2.3. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Februari 2015 hingga Mei 2015 mendapati pada keseluruhannya pengurusan hartanah wakaf adalah memuaskan terutamanya dalam pembangunan dan penyenggaraan hartanah wakaf. Namun dari segi pengurusan hartanah wakaf perlu dipertingkatkan terutamanya dalam aspek seperti berikut:

- Senarai Hartanah Wakaf tidak diwartakan dan tidak diletakhak.
- Tunggakan sewa premis tinggi, premis tiada penyewa dan tiada perjanjian sewaan.

2.4. Bagi mempertingkatkan pengurusan hartanah wakaf, adalah disyorkan Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak mengambil tindakan berikut:

2.4.1. Menyediakan senarai semua hartanah wakaf dan diwartakan setiap tahun selaras dengan kehendak enakmen.

2.4.2. Mengambil tindakan mengutip tunggakan sewa, menyenggara hartanah wakaf dan membangunkan hartanah wakaf yang berpotensi.

**3. JABATAN KERJA RAYA DAERAH BATANG PADANG
JABATAN KERJA RAYA DAERAH LARUT, MATANG DAN SELAMA
- Pengurusan Kuarters JKR**

3.1. Kuarters Kerajaan adalah rumah kediaman Kerajaan yang dibina di setiap daerah oleh Kerajaan Negeri untuk didiami oleh pegawai Kerajaan Negeri atau Persekutuan yang layak mengikut syarat dalam Perintah Am Bab E mengenai Rumah dan Bangunan Kerajaan. Di Negeri Perak, pengurusan kuarters adalah di bawah bidang kuasa Pejabat/Jabatan masing-masing mengikut daerah.

3.2. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mei hingga Julai 2015 mendapati JKR telah dapat menyediakan kuarters untuk memberi kemudahan tempat tinggal kepada penjawat awam. Kemudahan ini juga telah memberi kelebihan untuk pegawai berkenaan berada berdekatan dengan tempat bertugas. Bagaimanapun, beberapa perkara perlu diambil perhatian dan tindakan oleh JKR bagi memantapkan lagi pengurusan kuarters antaranya seperti berikut:

- Penyenggaraan kuarters tidak menyeluruh.
- Pelanggaran syarat menduduki kuarters.

3.3. Bagi memastikan pengurusan kuarters dilaksanakan dengan lebih cekap dan mencapai matlamat yang ditetapkan, adalah disyorkan JKR mengambil langkah berikut:

3.3.1. Menyediakan garis panduan pengurusan kuarters sebagai panduan serta memastikan Daftar Kuarters sentiasa diselenggara dengan lengkap dan kemas kini.

3.3.2. Membuat pemantauan secara berjadual dan berkala bagi memastikan keadaan kuarters berada di dalam keadaan baik, memantau bayaran sewa kuarters bagi memastikan bayaran dibuat mengikut peraturan yang ditetapkan, menyenggara kuarters kosong yang boleh diduduki untuk memastikan aset Kerajaan berada dalam keadaan baik dan kuarters rosak hendaklah sama ada dibaiki atau dirobuhkan.

**4. BAHAGIAN PERUMAHAN AWAM PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PERAK
- Pengurusan Program Perumahan Rakyat Negeri Perak**

4.1. Pelan Tindakan Bagi Teras 4 dalam Dasar Perumahan Negara (DRN) ada menyatakan tentang langkah-langkah yang perlu diambil oleh Kerajaan Negeri untuk meningkatkan aksesibiliti rakyat bagi memiliki atau menyewa rumah yang disediakan bagi mengimbangi keperluan perumahan masa kini. Kerajaan Negeri hendaklah membuat penetapan antaranya kadar harga jualan rumah kos rendah, sederhana rendah dan sederhana, penetapan dasar *subsequent-sale* bagi rumah kos rendah, penyediaan skim-

skim perumahan bagi golongan berpendapatan rendah dan pemilihan penyewa/pembeli rumah kos rendah melalui sistem pemilihan. Bagi mencapai matlamat tersebut Kerajaan Negeri melalui Program Perumahan Rakyat (PPR) yang dahulunya dikenali sebagai Rancangan Perumahan Awam (RPA) telah menyediakan rumah-rumah tersebut di bawah kategori sewaan, sewa beli dan jualan. Kadar sewaan dan sewa beli adalah di antara RM42 hingga RM124 sebulan mengikut kategori rumah. Bagi kategori jualan, harga yang telah ditetapkan pada masa kini adalah RM35,000 seunit.

4.2. Antara fungsi Bahagian Perumahan Awam (BPA), Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perak di dalam PPR adalah menyediakan rumah selesa yang berkualiti, mampu dimiliki dan mencukupi untuk golongan yang berpendapatan rendah kurang RM1,500 bagi setiap isi rumah di Negeri Perak. Bahagian Perumahan Awam juga bertanggungjawab terhadap perancangan dan pengurusan projek perumahan meliputi urusan temu duga, sewa dan jualan, rekod perumahan dan data pembeli serta menerima dan mengambil tindakan bagi aduan kerosakan bagi rumah yang disewa.

4.3. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mei hingga Julai 2015 mendapati perancangan dan pemilihan lokasi projek, penyediaan data maklumat penyewa, penentuan syarat dan pemilihan peserta serta pemantauan projek adalah memuaskan. Bagaimanapun, terdapat kelemahan pembinaan projek baru oleh kontraktor dan tunggakan bayaran sewa/sewa beli oleh penyewa seperti berikut:

- Sebanyak 3 daripada 4 projek PPR dalam RMKe-10 masih belum siap.
- Tunggakan hasil sewa/sewa beli berjumlah RM8.70 juta masih belum dapat dikutip bagi projek RPA/PPR sedia ada untuk tempoh antara 3 hingga 16 tahun.

4.4. Bagi meningkatkan pelaksanaan pengurusan PPR, adalah disyorkan agar Bahagian Perumahan Awam Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri mengambil langkah-langkah sewajarnya seperti berikut:

4.4.1. Memastikan kontraktor yang dilantik untuk menjalankan kerja-kerja pembinaan projek Kerajaan adalah berwibawa dan mampu menyiapkan projek mengikut jadual yang ditetapkan.

4.4.2. Langkah-langkah sewajarnya dapat diambil oleh BPA bagi mengurangkan tunggakan hasil sewa dan sewa beli bagi PPR sedia ada.



**AKTIVITI
JABATAN/AGENSI
DAN PENGURUSAN SYARIKAT
KERAJAAN NEGERI**

1. PENGURUSAN KAWALAN KUOTA BUMIPUTERA TERHADAP SKIM PERUMAHAN DI NEGERI PERAK

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Mengikut Pelan Tindakan Bagi Teras 4 dalam Dasar Perumahan Negara (DRN) berhubung langkah-langkah perlu diambil untuk meningkatkan aksesibiliti rakyat bagi memiliki atau menyewa rumah yang disediakan dirangka bagi mengimbangi keperluan perumahan masa kini, Kerajaan Negeri hendaklah membuat penetapan antaranya kadar harga jualan rumah kos rendah; sederhana rendah dan sederhana; penetapan dasar *subsequent-sale* bagi rumah kos rendah; penetapan kuota Bumiputera dalam pemilikan perumahan; penyediaan skim-skim perumahan bagi golongan berpendapatan rendah dan pemilihan penyewa/pembeli rumah kos rendah melalui sistem pemilihan. Begitu juga Kerajaan Negeri perlu menyediakan, mengemas kini dan menguatkuasakan perundangan, peraturan-peraturan dan garis panduan yang berkaitan dengan sektor perumahan untuk meningkatkan keberkesanan pelaksanaan dan pematuhan kepada sistem penyampaian kepada perkhidmatan berkaitan perumahan.

1.1.2. Bagi memastikan keberkesanan pelaksanaan dan pematuhan kepada sistem perkhidmatan tersebut, Bahagian Pembangunan Perumahan di Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak (PTG) bertanggungjawab sebagai agensi untuk menyediakan syarat dan peraturan pembangunan. Antaranya adalah syarat mengenai kelulusan projek, kuota Bumiputera dan syarat pelepasan kuota bagi pemajuan skim perumahan dan industri. Selain daripada PTG, terdapat agensi sokongan yang lain seperti Perbadanan Kemajuan Negeri Perak (PKNP), Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT) dan Pihak Berkuasa Tempatan yang terlibat dalam proses pembangunan projek perumahan dan industri di Perak.

1.1.3. Mengikut dasar Kerajaan Negeri sedia ada kuota Bumiputera bagi pembangunan hartanah di Perak adalah 30% dengan potongan harga 5% daripada jualan rumah. Syarat pelepasan kuota Bumiputera kepada pasaran terbuka boleh dibuat selepas 6 bulan daripada tarikh iklan penjualan pertama yang diiklankan dalam surat khabar dan radio. Selain itu, status projek perumahan tersebut telah siap rangka konkrit tingkat bawah atau 50% dari jumlah keseluruhan bangunan dan disahkan oleh arkitek berlesen.

1.1.4. Mulai 1 November 2014, PTG telah mensyaratkan kuota Bumiputera boleh dilepaskan sebanyak 50% bagi projek perumahan yang telah siap secara fizikal sebanyak 70%. Bakinya boleh dipertimbangkan selepas pemaju memperoleh Sijil Perakuan Siap Dan Pematuhan atau *Certificate Of Completion & Compliance* (CCC). Sekiranya kuota Bumiputera diluluskan untuk dilepaskan kepada pasaran terbuka, pemaju dikehendaki membayar penalti sebanyak 5% dan 7% mengikut kadar diskaun harga yang diberikan kepada Bumiputera daripada harga jualan rumah. Penalti 5% untuk harga jualan lot rumah

atau perniagaan berharga kurang RM350,000 dan 7% berharga melebihi RM350,000. Bayaran penalti tersebut dimasukkan ke dalam Akaun Amanah Hartanah Bumiputera (AAHB). Perbadanan Kemajuan Negeri Perak (PKNP) merupakan agensi pemasaran perumahan yang diluluskan untuk pelepasan kuota Bumiputera.

1.1.5. Mengikut rekod Jabatan Perumahan Negara, bilangan rumah dibina di negeri Perak bagi tahun 2012 hingga Mac 2014 adalah sebanyak 132,334 unit. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 90,213 unit telah dijual dan bakinya sebanyak 42,121 unit masih belum dijual.

1.1.6. Namun, bagi unit rumah yang dimohon untuk pelepasan kuota Bumiputera menunjukkan peratus pelepasan kuota yang tinggi. Mengikut rekod PKNP, dalam tempoh 3 tahun tersebut sebanyak 166 pemaju swasta telah memohon untuk melepaskan kuota Bumiputera sebanyak 1,708 unit (81%) daripada 2,120 unit yang diperuntukkan kepada Bumiputera (30%).

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan ini adalah untuk menilai sama ada pengurusan kawalan kuota Bumiputera bagi projek perumahan dilaksanakan secara cekap, berkesan serta mematuhi peraturan yang ditetapkan.

1.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan terhadap pengurusan kawalan kuota Bumiputera bagi skim perumahan di Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak dan Pejabat Daerah Dan Tanah Manjung, Pejabat Daerah Dan Tanah Teluk Intan, Majlis Perbandaran Manjung dan Majlis Perbandaran Teluk Intan. Pengauditan ini meliputi aspek mekanisme kawalan kuota Bumiputera, proses pelepasan kuota dan pengurusan Akaun Amanah Hartanah Bumiputera (AAHB) yang dijalankan bagi tahun 2012 hingga 2014. Metodologi pengauditan adalah dengan menyemak pensampelan dokumen, temu bual dengan pegawai dan lawatan ke tapak. *Exit Conference* bersama Timbalan Pengarah Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak telah diadakan pada 8 Mei 2015 yang turut dihadiri oleh wakil Ketua Audit Dalam Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri dan wakil Pegawai Kewangan Negeri.

1.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Januari hingga Mac 2015 mendapati pengurusan kawalan kuota Bumiputera terhadap skim perumahan adalah baik dari segi dasar penetapan kuota Bumiputera. Manakala daripada aspek mekanisme kawalan kuota, proses pelepasan kuota dan hebahan jualan hartanah kuota Bumiputera adalah memuaskan. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan dalam aspek pelaksanaan seperti berikut:

- Daripada 2,120 unit (30%) yang diperuntukkan kepada Bumiputera bagi tempoh 2012 hingga 2014, hanya 412 unit (19%) sahaja yang terjual sementara bakinya sebanyak 1,708 unit (81%) dimohon untuk pelepasan.
- Penalti pelepasan kuota Bumiputera sebanyak 5% atau 7% untuk diakaunkan dalam Akaun Amanah Hartanah Bumiputera masih tidak dikenakan sepenuhnya kepada pemaju perumahan.

1.4.1. Dasar Kerajaan Negeri

Mengikut dasar Kerajaan Negeri sedia ada, kuota Bumiputera bagi pembangunan hartanah di Perak adalah 30% dengan diskaun harga 5% daripada jualan rumah. Mulai tahun 2013, kuota tersebut ditetapkan antara 0% hingga 50% berdasarkan kawasan Ahli Dewan Undangan Negeri (ADUN) yang mengambil kira dominasi sesuatu kaum. Selain itu, mulai tahun 2014 penambahbaikan terhadap polisi dan syarat pelepasan kuota Bumiputera telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) bertujuan untuk memastikan kuota hartanah untuk Bumiputera dalam keadaan terkawal. Semakan Audit mendapati dasar dan polisi Kerajaan yang telah dibuat penambahbaikan adalah baik dan lebih jelas kerana meliputi pelbagai aspek kawalan.

Pada pendapat Audit, penambahbaikan terhadap dasar dan polisi kawalan hartanah kuota Bumiputera terkini adalah baik.

1.4.2. Prestasi Kuota Bumiputera

1.4.2.1. Prestasi kuota Bumiputera adalah untuk mengukur peratus kaum Bumiputera memiliki rumah yang disediakan oleh pihak pemaju swasta iaitu 30% sebagaimana yang ditetapkan. Semakan Audit mendapati tiada maklumat mengenai bilangan keseluruhan rumah yang dibina mengikut tahun yang diselenggara oleh Bahagian Perumahan, PTG. Analisis Audit hanya berasaskan kepada permohonan pelepasan kuota Bumiputera oleh pemaju. Adalah didapati ada pemaju projek swasta memohon kepada Kerajaan Negeri untuk mendapatkan pelepasan kuota Bumiputera terhadap projek perumahan yang dibangunkannya. Mengikut rekod PKNP, pada tahun 2012 hingga 2014 kesemua projek perumahan telah ditetapkan kuota 30% untuk Bumiputera yang melibatkan bilangan hartanah sebanyak 2,120 unit. Bagaimanapun, hanya sebanyak 412 unit (19%) kuota Bumiputera telah dijual manakala bakinya sebanyak 1,708 (81%) telah dimohon untuk pelepasan kuota Bumiputera oleh seramai 166 pemaju swasta kerana unit tersebut masih belum dijual mengikut tempoh ditetapkan. Semakan Audit mendapati perkara seperti berikut:

- a. Hartanah untuk kuota Bumiputera yang dimohon oleh pemaju swasta untuk pelepasan kuota adalah terdiri daripada 40% rumah teres bertingkat, 38% kedai dan pejabat, 18% rumah semi-D dan 4% adalah rumah banglo dan *cluster*. Secara

keseluruhannya peratus baki hartanah yang belum dijual dan dimohon untuk pelepasan kuota Bumiputera adalah antara 70.8% hingga 85% seperti di **Jadual 1.1**.

Jadual 1.1
Statistik Hartanah Kuota Bumiputera Yang Dijual dan Baki Belum Dijual
Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Tahun	Bilangan Unit Dibina	Bilangan Rumah Dan Kedai Kuota Bumiputera			
		Dibina	Dijual	Baki Belum Dijual	Baki (%)
2012	1,357	399	109	290	72.7
2013	1,075	319	93	226	70.8
2014	4,990	1,402	210	1,192	85.0
Jumlah	7,422	2,120	412	1,708	

Sumber: PKNP

- b. Bilangan hartanah bagi kuota Bumiputera mengikut daerah yang telah dijual dan baki belum dijual adalah seperti di **Jadual 1.2**.

Jadual 1.2
Bilangan Hartanah Kuota Bumiputera Dijual Dan Baki Belum Dijual
Mengikut Daerah Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Bil.	Daerah	Bilangan Hartanah Kuota Bumiputera					
		Dijual			Baki		
		2012	2013	2014	2012	2013	2014
1.	Kinta	59	28	126	130	52	585
2.	Batang Padang	7	2	1	9	13	25
3.	Kuala Kangsar	7	0	1	5	4	17
4.	Larut, Matang & Selama	0	0	12	56	0	38
5.	Kerian	0	2	1	0	10	43
6.	Manjung	23	7	25	69	65	214
7.	Hilir Perak	4	0	9	3	9	104
8.	Perak Tengah	0	0	35	16	0	139
9.	Hulu Perak	0	41	0	0	4	0
10.	Kampar	9	13	0	2	69	27
Jumlah		109	93	210	290	226	1,192

Sumber: PKNP

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati punca utama hartanah bagi kuota Bumiputera tidak dapat dijual adalah disebabkan oleh harga hartanah yang tinggi. Sebagai contoh harga seunit bagi projek rumah banglo 2 tingkat dan rumah kedai bertingkat adalah antara RM0.54 juta hingga RM1.2 juta. Begitu juga harga bagi seunit rumah semi-D adalah antara RM0.37 juta hingga RM0.59 juta. Selain itu, antara punca hartanah bagi kuota Bumiputera tidak dapat dijual adalah disebabkan lokasi projek perumahan tersebut terletak di kawasan yang majoriti penduduknya bukan Bumiputera.
- d. Perbadanan Kemajuan Negeri Perak adalah agensi yang diberi tanggungjawab oleh PBN untuk menguruskan jualan hartanah Bumiputera. Mengikut temu bual dengan pegawai di Unit Pemasaran Hartanah PKNP, mulai tahun 2014 beberapa kaedah promosi dan hebahan mengenai penjualan hartanah sebelum pelepasan kuota

Bumiputera diluluskan oleh PBN. Antaranya adalah *road show* di pasar raya besar sekitar Ipoh seperti Tesco, Plaza Angsana, Mydin dan RTC Gopeng termasuk expo MAPEX, surat kepada agensi Kerajaan dan swasta serta mewujudkan *facebook* untuk meningkatkan hebahan maklumat kepada orang awam. Mengikut rekod Unit Pemasaran Hartanah PKNP, seramai 3,863 orang telah mendaftar semasa hebahan tersebut pada bulan Mei hingga September 2014. Terdapat juga expo hartanah yang dijalankan oleh pihak swasta bersama Kerajaan Negeri yang memasukkan elemen promosi kuota hartanah untuk Bumiputera.

1.4.2.2. Mengikut maklum balas PTG bertarikh 28 Mei 2015, pembangunan hartanah adalah bergantung kepada kehendak pasaran dan kemampuan pemaju. Manakala bilangan jualan adalah bergantung kepada kemampuan dan kehendak pembeli Bumiputera. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Bil. 1808 pada 18 Februari 2015 memutuskan agar PKNP membuat promosi dalam tempoh sekurang-kurangnya 6 bulan apabila projek perumahan dilancarkan oleh pemaju bagi membolehkan PKNP mencari pembeli yang berpotensi terhadap unit-unit atau lot-lot kuota Bumiputera tersebut.

Pihak Audit tidak dapat menilai prestasi pemilikan hartanah Bumiputera atau mengikut kuota Bumiputera kerana ketiadaan maklumat yang boleh diukur dan dibuat penilaian terhadapnya. Sungguhpun begitu, memandangkan peratusan permohonan pelepasan kuota Bumiputera masih tinggi iaitu melebihi 70%, satu usaha untuk meningkatkan jualan bagi kuota Bumiputera perlu dipertingkatkan oleh agensi pelaksana.

1.4.3. Mekanisme Kawalan Kuota

Mekanisme kawalan kuota Bumiputera mengambil kira beberapa aspek seperti polisi penentuan kuota Bumiputera, pemantauan dan kuota terhadap pembangunan hak milik strata.

1.4.3.1. Polisi Penentuan Kuota Bumiputera

Polisi penentuan kuota Bumiputera di Negeri Perak telah beberapa kali dibuat penambahbaikan oleh PBN bagi memastikan polisi tersebut adalah relevan. Polisi terkini adalah pada tahun 2013 iaitu kaedah penentuan kuota Bumiputera berasaskan kepada bilangan penduduk Bumiputera dalam sesuatu kawasan Ahli Dewan Undangan Negeri (ADUN). Semakan Audit mendapati perkara seperti berikut:

- a. Kadar peruntukan hartanah kuota Bumiputera adalah antara 0% hingga 50% mengikut kawasan ADUN dan berbeza dengan kadar sebelum ini yang ditetapkan sebanyak 30% bagi seluruh kawasan. Penentuan kuota Bumiputera sebanyak 0% dan 20% masing-masing di 7 dan 3 kawasan ADUN adalah disebabkan peratus bilangan penduduk Bumiputera di kawasan tersebut adalah antara 4% hingga 12.7%.

Butiran lanjut mengenai kadar pemilikan hartanah kuota Bumiputera mengikut kawasan ADUN adalah seperti di **Jadual 1.3**.

Jadual 1.3
Analisis Kadar Hartanah Kuota Bumiputera
Mengikut Kawasan ADUN Di Negeri Perak

Bilangan Kawasan ADUN	Bilangan Penduduk Bumiputera (%)	Kuota Bumiputera (%)
7	4.0 - 16.6	0
3	6.8 - 12.7	20
18	5.8 - 56.4	30
21	62.5 - 79.5	40
10	76.5 - 97.2	50

Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak

- b. Secara perbandingan dengan negeri-negeri di Semenanjung Malaysia, pihak Audit mendapati peratus kuota Bumiputera adalah berbeza antara negeri-negeri. Asas penentuan kuota Bumiputera juga berbeza iaitu dengan mengambil kira status pemilikan tanah, status tanah sama ada Tanah Rizab Melayu atau sebaliknya dan kategori pembangunan seperti perumahan, komersil serta perindustrian. Butiran selanjutnya adalah seperti di **Jadual 1.4**.

Jadual 1.4
Kadar Kuota Bumiputera Dan Potongan Harga Setakat 3 Julai 2012

Bil.	Negeri	Kuota Bumiputera (%)	Potongan Harga (%)	Tertakluk kepada
1.	Johor	40	15	Projek lulus sebelum 11 Disember 2004
		40	15	Projek selepas 1 Disember 2004
		30	15	- harga jualan lebih RM200,000
		20	15	- harga jualan kurang RM300,000
2.	Kedah	30 - 50	5	Status Tanah Rizab Melayu dan kategori pembangunan
		30	5	Pembangunan di luar Tanah Rizab Melayu
3.	Kelantan	TB	TB	Tanah Rizab Melayu
4.	Melaka	40	5 - 15	3 kawasan ditentukan (perumahan) dan projek komersil
		33	5 - 15	3 kawasan ditentukan (komersil)
5.	Negeri Sembilan	30 ke atas	10	Perumahan dan komersil
6.	Pulau Pinang	30	5	Semua pembangunan hartanah
7.	Pahang	30	0	Lokasi kawasan pembangunan
8.	Perlis	30 - 50	0	Keputusan Kerajaan Negeri
9.	Selangor	60	7	Pembangunan komersil kos rendah
		50	10	Pembangunan Unit Komersil
		50	10	Luas 10 ekar projek industri kos rendah
		40	10	Luas 10 ekar projek industri komersil
10.	Terengganu	30	7	Pembangunan di tanah persendirian
		50	7	Pembangunan ke atas tanah yang diserahkan dan beri semula hak milik
		70 - 100	7 - 7.5	Pembangunan projek usaha sama dengan Kerajaan Negeri

Sumber: Institut Persatuan Pemaju Hartanah Dan Perumahan Malaysia (web)

Nota: TB = Tidak Berkenaan

1.4.3.2. Pemantauan Kuota Bumiputera

Semakan Audit mendapati PBN melalui MMK Bil. 748 bertarikh 14 Ogos 2013 telah meluluskan pengwujudkan 2 jawatankuasa iaitu Jawatankuasa Kerja Pelepasan Kuota Bumiputera dan Jawatankuasa Khas bagi tujuan memantau dan mengkaji dari semasa ke semasa dasar dan polisi kuota Bumiputera. Semakan Audit mendapati:

- a. Pada 6 Disember 2013 PBN telah mengesyorkan agar Jawatankuasa Kerja Pelepasan Kuota Bumiputera ini dibubarkan untuk mempercepatkan proses kelulusan di sesuatu kawasan pembangunan hartanah di Negeri Perak. Keputusan ini dibuat berasaskan kepada rayuan pihak Persatuan Pemaju Hartanah Dan Perumahan Malaysia (REHDA). Jawatankuasa Khas untuk mengkaji dan memantau dasar dan polisi masih belum ditubuhkan sebagaimana yang telah dipersetujui oleh PBN pada 2 Oktober 2014.
- b. Sehingga ke tarikh pengauditan, pihak Audit mendapati urusan pelepasan kuota Bumiputera bagi pembangunan hartanah diuruskan oleh Bahagian Perumahan PTG setelah mendapat laporan kesesuaian tanah, demografi dan kesesuaian pembangunan daripada agensi teknikal.

1.4.3.3. Kuota Bumiputera Bagi Pembangunan Hak Milik Strata

Hak milik strata merupakan pemilikan untuk bangunan atau blok berbilang tingkat atau berbilang lapisan petak tanah yang dibangunkan di atas sebidang tanah beri milik. Mengikut Seksyen 10 Akta Strata 1985, pemaju dikehendaki membuat permohonan untuk memecah bahagian bagi bangunan atau tanah bagi mengeluarkan hak milik serata. Permohonan hak milik serata tersebut dibuat setelah pihak pengurusan bangunan ditubuhkan terlebih dahulu dengan mewujudkan unit syer bagi setiap petak. Temu bual dengan pegawai tanah di Unit Hak milik Strata PTG mendapati kuota Bumiputera untuk pemilikan petak-petak bagi projek pembangunan hartanah hak milik strata tidak dapat dilaksanakan. Penjelasan selanjutnya adalah seperti berikut:

- a. Permohonan bagi pembangunan projek hartanah (*landed*) ditentukan kuota Bumiputera semasa di peringkat kelulusan berasaskan pelan susun atur yang telah diberikan nombor daftar Pentadbir Tanah (PT) bagi setiap lot yang telah dibuat pecah bahagian.
- b. Berbeza dengan hak milik strata, projek pembangunan dilaksanakan di atas satu lot tanah (*mother land*) di mana proses kelulusan pelan susun atur (petak-petak) dibuat antara pihak pemaju dengan Pihak Berkuasa Tempatan tanpa melalui PTG. Perkara ini disebabkan proses penjualan petak-petak hartanah tersebut adalah sah melalui perjanjian jual beli (*Sales and Purchase Agreement*) tanpa melibatkan daftar hak milik terlebih dahulu. Hak milik bagi bangunan bertingkat didaftarkan di atas nama pemilik

hartanah (*mother land*). Keadaan ini menyukarkan pihak PTG menguatkuasakan pemilikan 30% kuota Bumiputera.

1.4.3.4. Mengikut maklum balas PTG bertarikh 28 Mei 2015 dan 28 Oktober 2015 menyatakan bahawa:

- a. Mesyuarat Jawatankuasa Khas telah dilaksanakan sebanyak 3 kali yang telah dipengerusikan oleh Pengerusi Jawatankuasa Pembangunan Luar Bandar, Perladangan, Pertanian, Perumahan Dan Kerajaan Tempatan. Hasil mesyuarat tersebut telah diangkat untuk pertimbangan PBN dalam usaha menambah baik Dasar Penetapan Dan Pelepasan Kuota Bumiputera. Manakala Unit Perancang Ekonomi Negeri Perak (UPEN) sedang dalam usaha mewujudkan Lembaga Perumahan Negeri Perak bagi menambah baik pelaksanaan dasar-dasar Kerajaan Negeri berkaitan dengan perumahan dan menjadi agensi yang memantau dan menguatkuasakan dasar-dasar tersebut.
- b. Jawatankuasa Khas bagi tujuan memantau dan mengkaji dari semasa ke semasa dasar dan polisi Kuota Bumiputera telah pun dibubarkan apabila Kerajaan negeri membuat keputusan melalui M.M.K Bil 1808 pada 18 Februari 2015 semasa menimbang Kertas Mesyuarat Bil.437B/18/02/2015 dan pemantau serta polisi akan diputuskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Pada pendapat Audit, mekanisme penentuan kuota Bumiputera adalah memuaskan namun aspek pemantauan terhadap kuota untuk pembangunan strata (bertingkat) perlu dipertingkatkan.

1.4.4. Kawalan Pelepasan Kuota Bumiputera

Mengikut Pekeliling PTG Bil. 2 Tahun 2014 bertarikh 28 Februari 2014, pelepasan kuota Bumiputera boleh dibuat dengan syarat kemajuan fizikal dipatuhi dan iklan telah dibuat serta mendapat kelulusan PBN dengan bayaran permohonan pelepasan dijelaskan. Semakan terhadap 39 sampel permohonan pelepasan kuota Bumiputera yang diluluskan oleh PBN bagi tempoh 2012 hingga 2014 mendapati bayaran proses permohonan pelepasan telah dijelaskan, pelepasan mengikut peratus status pembangunan fizikal semasa permohonan dan mematuhi syarat pengiklanan. Penjelasan seterusnya adalah seperti berikut:

1.4.4.1. Bayaran Permohonan Pelepasan

Proses permohonan pelepasan kuota Bumiputera dimohon kepada Bahagian Perumahan PTG melalui Borang PTG.Pk (B) 1/92 dengan dikenakan bayaran pendaftaran permohonan berjumlah RM70 bagi setiap hak milik. Kadar ini ditetapkan mengikut Kaedah-kaedah Tanah Perak 1996 Pindaan 2010. Pihak Audit mendapati kesemua 311 jumlah permohonan pelepasan kuota Bumiputera telah menjelaskan bayaran proses pelepasan berjumlah RM21,770 bagi tahun 2012 hingga 2014 seperti di **Jadual 1.5**.

Jadual 1.5
Terimaan Bayaran Permohonan Pelepasan Kuota Bumiputera
Mengikut Daerah Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Bil.	Daerah	Jumlah Permohonan Pelepasan (Unit)	Jumlah Bayaran Diterima (RM)
1.	Kinta	169	11,830
2.	Manjung	125	8,750
3.	Hilir Perak	17	1,190
Jumlah		311	21,770

Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak

1.4.4.2 Status Pembangunan Fizikal Projek

Mengikut Pekeliling PTG Bil. 7 Tahun 2014 bertarikh 13 November 2014, permohonan pelepasan kuota Bumiputera boleh diluluskan sebanyak 50% daripada jumlah kuota Bumiputera dengan syarat pembangunan projek rumah tersebut telah siap secara fizikal sebanyak 70% dan disahkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Bakinya 50% lagi lot kuota Bumiputera boleh dipertimbangkan untuk pelepasan hanya selepas pemaju mempunyai *Certificate Of Completion & Compliance* (CCC). Bagi permohonan sebelum tahun 2014, kemajuan fizikal projek hendaklah siap sekurang-kurangnya 50% daripada jumlah keseluruhan bangunan. Semakan Audit mendapati kesemua 39 permohonan pelepasan adalah memenuhi syarat yang ditetapkan.

- a. Bagi tempoh tahun 2012 hingga 2014, sebanyak 24 daripada 39 permohonan telah menyiapkan projek masing-masing pada tahap kemajuan fizikal 100%, 9 permohonan pada tahap 75% hingga 99% dan 6 permohonan pada tahap antara 50% hingga 74%. Butiran selanjutnya seperti di **Jadual 1.6**.

Jadual 1.6
Permohonan Pelepasan Kuota Bumiputera Mengikut Status Pembangunan Fizikal
Di Daerah Kinta, Manjung Dan Hilir Perak Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Bil.	Daerah	Bilangan Permohonan Mengikut Tahap Kemajuan Pembangunan Fizikal			Jumlah
		Siap 50% – 74%	Siap 75% – 99%	Siap 100%	
1.	Kinta	4	7	10	21
2.	Manjung	2	2	10	14
3.	Hilir Perak	-	-	4	4
Jumlah		6	9	24	39

Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak

- b. Lawatan Audit pada bulan Januari dan Februari 2015 di Daerah Manjung dan Hilir Perak bersama pihak PBT mendapati status pembangunan projek perumahan yang memohon pelepasan kuota Bumiputera adalah memenuhi syarat yang ditetapkan seperti di **Gambar 1.1** hingga **Gambar 1.4**.

Gambar 1.1
Pembinaan Pada Tahap 60%



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Daerah Manjung
Tarikh: 28 Januari 2015

Gambar 1.2
Pembinaan Pada Tahap 80%



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Daerah Hilir Perak
Tarikh: 11 Februari 2015

Gambar 1.3
Pembinaan Pada Tahap 100%



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Daerah Manjung
Tarikh: 29 Januari 2015

Gambar 1.4
Pembinaan Pada Tahap 100%



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Daerah Hilir Perak
Tarikh: 12 Februari 2015

1.4.4.3 Pengiklanan Di Akhbar Dan Radio

Mengikut Pekeliling PTG Bil. 7 Tahun 2014, permohonan pelepasan kuota Bumiputera bagi penjualan lot kuota Bumiputera kepada bukan Bumiputera boleh dibuat selepas 6 bulan daripada tarikh iklan penjualan pertama di akhbar-akhbar utama Bahasa Malaysia edaran seluruh Malaysia selama 4 kali termasuk edaran hari Ahad. Pemaju disyaratkan menggunakan saiz iklan penjualan sekurang-kurangnya separuh ($\frac{1}{2}$) saiz kertas A4 dan diletakkan di ruang utama akhbar tersebut. Pemaju dikehendaki menyertakan salinan bukti iklan yang telah disiarkan sekurang-kurangnya lima hari (30 kali siaran) di radio dalam Bahasa Malaysia pada waktu yang sesuai. Semakan Audit mendapati kesemua 39 permohonan pelepasan telah mematuhi syarat yang ditetapkan.

1.4.4.4. Penalti Pelepasan Kuota

Pekeliling PTG Bil. 2 Tahun 2014 yang berkuat kuasa mulai 1 Januari 2014 mengehendaki pemaju membayar sumbangan pelepasan kuota Bumiputera mengikut kadar diskaun jualan harga yang diberikan kepada kaum Bumiputera sebanyak 5% dan 7%. Namun begitu, mulai 1 November 2014 PBN mengehendaki pemaju membayar penalti pelepasan kuota hartanah Bumiputera kepada Akaun Amanah Hartanah Bumiputera (AAHB) mengikut kadar yang sama.

- a. Semakan Audit terhadap 25 pemaju hartanah mendapati pada tahun 2014 sebanyak 39 permohonan melibatkan 194 unit rumah dan lot perniagaan telah diluluskan pelepasan kuota Bumiputera untuk dijual pada pasaran terbuka. Daripada 194 unit hartanah tersebut, hanya 4 unit telah dibayar penalti pelepasan kuota Bumiputera kepada AAHB berjumlah RM0.32 juta. Baki sebanyak 190 unit hartanah yang melibatkan penalti berjumlah RM6.49 juta masih belum diterima.
- b. Pemeriksaan Audit seterusnya mendapati tiada bukti notis dikeluarkan oleh mana-mana pihak berkuasa yang meminta pemaju membayar penalti terhadap hartanah yang diluluskan pelepasan kuota Bumiputera. Butiran selanjutnya adalah seperti di **Jadual 1.7**.

Jadual 1.7
Kelulusan Pelepasan Kuota Bumiputera Dan Kutipan Penalti AAHB
Di Daerah Kinta, Manjung Dan Hilir Perak Bagi Tahun 2014

Bil.	Daerah	Permohonan Diluluskan		Bayaran Diterima		Baki Belum Terima	
		Bil. Pemaju	Bil. Unit Rumah	Bil. Unit Rumah	Amaun (RM Juta)	Bil. Unit Rumah	Amaun (RM Juta)
1.	Kinta	13	72	3	0.29	69	3.96
2.	Manjung	11	113	1	0.03	112	2.46
3.	Hilir Perak	1	9	0	0	9	0.07
Jumlah		25	194	4	0.32	190	6.49

Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak

1.4.4.5. Mengikut maklum balas PTG bertarikh 28 Mei 2015 dan 28 Oktober 2015 menyatakan bahawa:

- a. Pihak Berkuasa Negeri tidak menetapkan tempoh masa bagi menjelaskan penalti bagi membolehkan pemaju mencari pembeli terlebih dahulu sebelum bayaran penalti dibuat. Terdapat pemaju yang telah diberikan pengecualian bayaran sumbangan setelah permohonan pelepasan kuota Bumiputera diluluskan. Pada masa kini, bayaran sumbangan yang telah dikutip adalah berjumlah RM1.06 juta. Penalti dikenakan bagi semua pelepasan kuota Bumiputera selepas 1 November 2014 melalui MMK Bil. 1792 bertarikh 2 Oktober 2014. Mengikut MMK Bil. 1808 bertarikh 18 Februari 2015, Kerajaan Negeri telah membuat keputusan bahawa caruman AAHB sebanyak 5%

terhadap rumah yang berharga kurang RM350,000 dan 7% terhadap rumah yang berharga melebihi RM350,000 dikenakan kepada setiap pelepasan lot kuota Bumiputera bagi skim perumahan yang diluluskan selepas 1 Januari 2014. Manakala skim perumahan yang diluluskan sebelum 1 Januari 2014 tiada caruman AAHB dikenakan.

- b. Sehubungan dengan itu, satu Pekeliling PTG Bil.1/2015 telah dikeluarkan pada 21 Mei 2015 bagi menguatkuasakan keputusan tersebut. Walau bagaimanapun, terdapat pemaju yang diberi pengecualian bayaran penalti semasa permohonan pelepasan kuota Bumiputera diluluskan walaupun Pekeliling PTG Bil. 1/2015 masih belum berkuat kuasa. Kerajaan Negeri melalui M.M.K Bil. 1808 bertarikh 18 Februari 2015, telah memutuskan untuk memberi pengecualian caruman AAHB kepada semua kelulusan pelepasan kuota Bumiputera. Keputusan pengecualian penalti untuk tempoh 2 tahun sahaja bermula daripada tarikh Pekeliling PTG Bil. 1/2015 berkuat kuasa pada 21 Mei 2015. Selepas tamat tempoh tersebut, kesemua pelepasan kuota Bumiputera yang diluluskan akan dikenakan penalti tanpa mengira tarikh kelulusan skim tersebut. Sehingga kini kutipan penalti bagi pelepasan kuota Bumiputera adalah berjumlah RM1.43 juta.

Pada pendapat Audit, kawalan pelepasan kuota Bumiputera adalah memuaskan. Bagaimanapun, Kerajaan Negeri perlu mengutip penalti yang dikenakan kepada pemaju dan mempertingkatkan aktiviti penguatkuasaan terhadap pemaju yang gagal membayar penalti pelepasan kuota.

1.5. SYOR AUDIT

Bagi menambah baik pelaksanaan pengurusan pemilikan hartanah kuota Bumiputera bagi tujuan pembangunan adalah disyorkan Pihak Berkuasa Negeri dan agensi pelaksana mengambil tindakan seperti berikut:

1.5.1. Mempercepatkan penubuhan badan khas untuk mengawal kepentingan Bumiputera dalam pemilikan hartanah.

1.5.2. Menguatkuasakan bayaran penalti 5% atau 7% bagi pelepasan kuota Bumiputera sebagaimana ketetapan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.

2. PENGURUSAN HARTANAH WAKAF

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Mengikut Seksyen 78 Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Perak) 2004, Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak (MAIPk) adalah pemegang amanah tunggal semua wakaf sama ada Wakaf Am atau Wakaf Khas dan semua nazar am di Negeri Perak.

2.1.2. Wakaf ialah pemberian harta daripada orang awam seperti tanah, bangunan dan wang kepada Pemegang Amanah untuk kebajikan pihak yang ditentukan serta masyarakat Islam keseluruhannya. Hartanah wakaf terbahagi kepada 2 jenis iaitu Wakaf Khas dan Wakaf Am. Wakaf Khas adalah wakaf yang telah ditentukan penggunaannya oleh pewakaf dan manfaatnya hanya boleh digunakan untuk tujuan tertentu yang telah dikhaskan sahaja. Wakaf Am pula adalah wakaf yang tidak dikhaskan bagi tujuan tertentu dan boleh diusahakan untuk apa jua pembangunan yang memberi pulangan kepada MAIPk dan manfaat kepada masyarakat Islam.

2.1.3. Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak menggunakan Sistem e-Hartanah untuk mendaftar semua hartanah wakaf di Negeri Perak. Berdasarkan sistem tersebut, sehingga 31 Disember 2014 jumlah keseluruhan lot tanah wakaf adalah 2,316 iaitu 2,117 Wakaf Khas dan 199 Wakaf Am.

2.1.4. Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak memperolehi pendapatan daripada hartanah wakaf melalui beberapa sumber seperti pendapatan sewaan dan pelbagai terimaan manakala perbelanjaan adalah terdiri daripada penyenggaraan dan pembaikan kecil, perkhidmatan ikhtisas, perhubungan dan utiliti serta lain-lain. Pendapatan dan perbelanjaan Kumpulan Wang Wakaf bagi tahun 2012 hingga 2014 adalah seperti di **Jadual 2.1**.

Jadual 2.1
Pendapatan Dan Perbelanjaan Kumpulan Wang Wakaf
Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Tahun	Pendapatan (RM Juta)	Perbelanjaan (RM Juta)
2012	1.82	2.12
2013	1.01	1.39
2014	2.56	1.64
Jumlah	5.39	5.15

Sumber: Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan hartanah wakaf MAIPk telah dilaksanakan dengan teratur, cekap dan berkesan berlandaskan Enakmen serta mencapai matlamat yang ditetapkan.

2.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi aktiviti pengurusan hartanah wakaf bagi tempoh 3 tahun iaitu dari tahun 2012 hingga 2014. Pengauditan dijalankan di Ibu Pejabat MAIPk serta 4 Pejabat Pentadbiran MAIPk di Ipoh, Taiping, Kuala Kangsar dan Manjung. Kaedah pengauditan adalah dengan menyemak rekod seperti fail, minit mesyuarat, kertas cadangan, daftar hartanah wakaf serta lawatan ke lokasi hartanah wakaf yang dipilih. Analisis juga dibuat terhadap laporan yang dikeluarkan oleh MAIPk. Selain itu, temu bual dan perbincangan dengan pegawai yang terlibat turut dilakukan. *Exit Conference* bersama Ketua Eksekutif MAIPk telah diadakan pada 27 Julai 2015 yang turut dihadiri oleh Timbalan Setiausaha Kerajaan Negeri Perak, wakil Ketua Audit Dalam Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri dan wakil Pegawai Kewangan Negeri.

2.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Februari 2015 hingga Mei 2015 mendapati pada keseluruhannya pengurusan hartanah wakaf adalah memuaskan terutamanya dalam pembangunan dan penyenggaraan hartanah wakaf. Namun dari segi pengurusan hartanah wakaf perlu dipertingkatkan terutamanya dalam aspek seperti berikut:

- Senarai Hartanah Wakaf tidak diwartakan dan tidak diletakhak.
- Tunggakan sewa premis tinggi, premis tiada penyewa dan tiada perjanjian sewaan.

2.4.1. Pewartaan Hartanah Wakaf

2.4.1.1. Senarai Hartanah Wakaf Tidak Disiar Dalam Warta

- a. Mengikut Seksyen 84 Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Perak) 2004, MAIPk hendaklah dengan seberapa segera yang mungkin selepas 31 Disember setiap tahun menyediakan, mengeluarkan dan menyiarkan dalam Warta suatu senarai semua harta, pelaburan dan aset yang terletak hak pada MAIPk tertakluk kepada mana-mana amanah, wakaf atau nazar dan yang tidak menjadi sebahagian daripada Baitulmal. Kedudukan Hartanah Wakaf MAIPk pada 31 Disember 2014 adalah seperti di **Jadual 2.2**.

Jadual 2.2
Kedudukan Hartanah Wakaf Di Negeri Perak Sehingga 31 Disember 2014

Bil.	Pejabat Pentadbiran MAIPk	Jenis Wakaf Dan Bilangan Lot								Jumlah
		Tapak					Saraan			
		Masjid	Surau	*SAR	*PI	Wakaf Am	Masjid	Surau	*SAR	
1.	Ipoh	63	164	63	30	67	54	1	1	443
2.	Teluk Intan	19	19	19	10	10	136	13	48	274
3.	Kuala Kangsar	29	23	28	24	22	51	10	21	208
4.	Taiping	24	52	35	11	5	37	3	4	171
5.	Bagan Serai	41	25	18	27	5	23	5	18	162
6.	Parit Buntar	18	27	18	23	11	20	5	11	133
7.	Gerik	22	13	21	32	5	11	0	2	106
8.	Kampung Gajah	37	1	0	0	2	45	3	10	98
9.	Tapah	9	3	2	8	10	15	1	5	53
10.	Seri Iskandar	13	5	10	6	6	28	5	20	93
11.	Lenggong	13	11	11	24	7	18	1	3	88
12.	Selama	14	9	10	31	7	24	1	6	102
13.	Manjung	26	17	16	19	10	19	2	0	109
14.	Slim River	14	17	9	10	9	0	0	0	59
15.	Kampar	26	23	5	20	2	0	0	0	76
16.	Batu Gajah	11	21	5	9	12	5	0	0	63
17.	Pengkalan Hulu	9	10	17	19	9	9	0	5	78
Jumlah		388	440	287	303	199	495	50	154	2,316

Sumber: Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak

Nota: * SAR – Sekolah Agama Rakyat

* PI – Perkuburan Islam

- b. Pada 24 November 2011, pihak MAIPk mewartakan satu senarai yang mengandungi 412 lot tanah wakaf yang terletak hak atau milik penuh MAIPk sehingga 31 Disember 2010 melalui Warta Kerajaan Negeri Perak Bilangan 2219. Warta tersebut mengandungi nombor hak milik, nombor lot, mukim, keluasan tanah serta nama pemilik bagi lot-lot tanah di 10 daerah Negeri Perak di bawah kawalan 17 Pejabat Pentadbiran MAIPk. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati pewartaan tersebut hanya merangkumi 17.8% daripada keseluruhan lot tanah wakaf di Negeri Perak.
- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati Daftar Hartanah Wakaf di Sistem e-Hartanah tidak kemas kini. Keadaan ini berlaku kerana maklumat pewartaan serta hak milik tidak dimasukkan ke dalam sistem. Kesannya, Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak tidak dapat menyiarkan dalam Warta suatu senarai penuh semua hartanah, pelaburan dan aset yang menjadi milik MAIPk selepas 31 Disember setiap tahun.
- d. **Mengikut maklum balas MAIPk bertarikh 27 Julai 2015, sebanyak 412 lot tanah yang terletak hak pada MAIPk telah diwartakan pada 24 November 2011. Pewartaan tanah wakaf berkongsi milik/geran akan dibuat oleh MAIPk, manakala pewartaan tanah di bawah Seksyen 42(1) Kanun Tanah Negara (KTN) 1965 [Akta 56/65] dan perizaban tanah Kerajaan di bawah Seksyen 62(1) KTN adalah dibuat oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Lazimnya, mana-mana tanah yang diwartakan oleh PBN tidak lagi diwartakan oleh MAIPk. Selain itu,**

pengemaskinian Daftar Hartanah Wakaf yang dijana melalui sistem adalah diambil secara berterusan tetapi tertakluk kepada maklumat yang diperlukan seperti nombor warta/hak milik/status, gambar lokasi, pelan dan laporan tanah yang mana lazimnya proses memperoleh maklumat tersebut mengambil masa kerana ianya melibatkan komitmen daripada PBN dan agensi Pentadbir Tanah Negeri Perak.

2.4.1.2. Hartanah Wakaf Belum Diletakhak

- a. Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak memperolehi tanah wakaf daripada 2 sumber iaitu melalui serah milik oleh pihak yang berniat untuk mewakafkan tanah dan juga permohonan pemberimilikan tanah yang dikemukakan kepada Kerajaan Negeri. Ini melibatkan permohonan bagi tujuan pemberimilikan tanah yang dikemukakan oleh MAIPk kepada Kerajaan Negeri melalui Pejabat Tanah dengan menggunakan Borang Permohonan Tanah (Jadual 1) mengikut Seksyen 42(1) KTN 1965, [Akta 56/1965]. Manakala bagi permohonan pindah milik tanah atau tukar nama atas Hak Milik atau Geran yang dikemukakan oleh MAIPk kepada Kerajaan Negeri juga melalui Pejabat Tanah, ia hendaklah diwartakan selepas mendapat kelulusan pindah milik daripada Pihak Berkuasa Negeri.
- b. Semakan Audit terhadap senarai hartanah wakaf daripada Sistem e-Hartanah bagi 4 Pejabat Pentadbiran MAIPk iaitu di Ipoh, Taiping, Kuala Kangsar dan Manjung mendapati setakat 31 Disember 2014, sebanyak 314 daripada 884 lot tanah atau 35.1% telah diwartakan manakala 580 atau 64.9% masih belum diwartakan. Lot yang masih belum diwartakan melibatkan keluasan 3,277.91 hektar. Selain itu, didapati sebanyak 372 daripada 884 lot tanah atau 42.1% mempunyai hak milik manakala 512 atau 57.9% belum mempunyai hak milik. Keluasan lot yang masih belum mempunyai hak milik adalah 20,454.83 hektar. Kedudukan status pewartaan dan hak milik adalah seperti di **Jadual 2.3** dan **Jadual 2.4**.

Jadual 2.3
Kedudukan Status Pewartaan Tanah Wakaf
Setakat 31 Disember 2014 Bagi 4 Pejabat Pentadbiran MAIPk

Bil.	Pejabat Pentadbiran MAIPk	Jumlah Bilangan Lot	Bilangan Lot Diwartakan	Luas (Hektar)	Bilangan Lot Belum Diwartakan	Luas (Hektar)
1.	Ipoh	380	133	139.79	247	96.59
2.	Taiping	170	66	30.40	104	81.78
3.	Kuala Kangsar	229	55	49.79	174	2,825.67
4.	Manjung	105	60	19,894.09	55	273.87
Jumlah		884	314	20,114.07	580	3,277.91

Sumber: Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak

Jadual 2.4
Kedudukan Status Hak Milik Tanah Wakaf
Setakat 31 Disember 2014 Bagi 4 Pejabat Pentadbiran MAIPk

Bil.	Pejabat Pentadbiran MAIPk	Jumlah Bilangan Lot	Bilangan Lot Ada Hak Milik	Luas (Hektar)	Bilangan Lot Belum Ada Hak Milik	Luas (Hektar)
1.	Ipoh	380	104	51.14	276	224.31
2.	Taiping	170	90	70.06	80	42.13
3.	Kuala Kangsar	229	153	2,828.29	76	47.17
4.	Manjung	105	25	27.80	80	20,141.22
Jumlah		884	372	2,977.29	512	20,454.83

Sumber: Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak

- c. **Mengikut maklum balas MAIPk bertarikh 27 Julai 2015, mekanisme meletak hak danewartakan tanah wakaf bergantung kepada pelaksanaan kaedah pindah milik seperti berikut:**
- i. Serahan oleh peniat daripada tanah berhak milik. Pewartaan peletakhakkan dibuat oleh MAIPk. Ia diambil tindakan selepas mendapat kelulusan pindah milik daripada Pihak Berkuasa Negeri (PBN);
 - ii. Pewartaan bagi permohonan pemberimilikan tanah yang dikemukakan oleh MAIPk kepada Kerajaan Negeri dengan menggunakan Borang 14A atau Permohonan Tanah (Jadual 1) mengikut Seksyen 42(1) Kanun Tanah Negara (KTN) 1965, [Akta 56/1965];
 - iii. Pewartaan bagi pemilikan di bawah Seksyen 62(1) KTN [Akta 56/1965] iaitu perizaban tanah Kerajaan; dan
 - iv. Pewartaan Peletakhakkan Berkanun mengikut Seksyen 416C KTN [Akta 56/1965].
- d. Pewartaan bagi peletakhakkan (i) di atas adalah dibuat oleh MAIPk manakala perkara (ii) hingga (iv) akan diwarta oleh PBN.

Pada pendapat Audit pengurusan pewartaan hartanah wakaf kurang memuaskan. Ini kerana Daftar Hartanah Wakaf di dalam Sistem e-Hartanah tidak dikemas kini menyebabkan senarai hartanah wakaf tidak dapat diwartakan pada setiap tahun. Selain itu, sebahagian lagi hartanah wakaf belum diletakhak kepada MAIPk.

2.4.2. Pengurusan Sewaan Hartanah Wakaf

Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak memperolehi pendapatan sewaan hartanah wakaf daripada premis perniagaan, rumah dan tanah wakaf.

2.4.2.1. Prestasi Hasil Sewaan

- a. Bagi tahun 2012, 2013 dan 2014 jumlah pendapatan daripada sewaan adalah masing-masing RM1.77 juta, RM1 juta dan RM1.41 juta. Jumlah keseluruhan pendapatan sewaan untuk 3 tahun adalah RM4.18 juta. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 2.5**.

Jadual 2.5
Pendapatan Sewaan Hartanah Wakaf MAIPk Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Bil.	Pendapatan Sewaan	2012 (RM Juta)	2013 (RM Juta)	2014 (RM Juta)	Jumlah (RM Juta)
1.	Premis	0.41	0.42	0.44	1.27
2.	Tanah Wakaf Am Dan Khas	1.16	0.27	0.53	1.96
3.	Pajakan Tanah Saraan	0.20	0.31	0.44	0.95
Jumlah Pendapatan Sewaan		1.77	1.00	1.41	4.18

Sumber: Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak

- b. Analisis Audit mendapati jumlah pendapatan sewaan meningkat sebanyak 43.5% pada tahun 2014 berbanding pada tahun 2013 manakala menurun sebanyak 41.0% pada tahun 2013 berbanding tahun 2012 seperti di **Jadual 2.6**.

Jadual 2.6
Peningkatan Dan Penurunan Pendapatan Daripada Sewaan

Tahun	Jumlah Pendapatan Sewaan (RM Juta)	Peningkatan/ Penurunan (RM Juta)	Peratus (%)
2012	1.77	-	-
2013	1.00	-0.77	-43.5
2014	1.41	0.41	41.0

Sumber: Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak

2.4.2.2. Tunggakan Sewa Premis Wakaf Tinggi

- a. Pihak MAIPk menyewakan premis wakaf seperti rumah kedai, rumah teres, rumah sebuah dan bazar kepada individu serta syarikat perniagaan. Analisis Audit mendapati tunggakan sewa premis wakaf meningkat sejumlah RM99,266 atau 36.8% menjadi RM368,657 pada tahun 2014 berbanding sejumlah RM269,391 tahun 2013 walaupun berlaku penurunan sejumlah RM5,588 atau 2% pada tahun 2013 berbanding tahun 2012. Butiran lanjut seperti di **Jadual 2.7**.

Jadual 2.7
Peningkatan Dan Penurunan Tunggakan Sewa Bagi Tempoh 2012 Hingga 2014

Tahun	Baki Tunggakan Sewa Pada 31 Disember (RM)	Peningkatan/ Penurunan (RM)	Peratus (%)
2012	274,979	-	-
2013	269,391	-5,588	-2.0
2014	368,657	99,266	36.8

Sumber: Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak

- b. Sehingga 31 Disember 2014, sebanyak 89 daripada 114 premis wakaf atau 78.1% telah disewakan. Berdasarkan Penyata Tunggakan Sewa MAIPk pada 31 Disember 2014, sebanyak 66 daripada 89 premis atau 74.2% yang disewakan mempunyai tunggakan sewa berjumlah RM368,657. Tempoh tunggakan adalah antara 1 hingga 48 bulan. Kedudukan tunggakan sewa adalah seperti di **Jadual 2.8**.

Jadual 2.8
Kedudukan Tunggakan Sewa Setakat 31 Disember 2014

Bil.	Tempoh Tunggakan Sewa (Bulan)	Bilangan Penyewa	Jumlah Tunggakan (RM)
1.	1 hingga 12	31	43,016
2.	13 hingga 24	11	85,591
3.	25 hingga 36	6	107,382
4.	37 hingga 48	2	23,250
5.	Tiada Maklumat	16	109,418
Jumlah		66	368,657

Sumber: Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak

- c. Antara contoh premis yang mempunyai tunggakan sewa yang tinggi antara RM14,000 hingga RM95,010 adalah seperti di **Jadual 2.9**.

Jadual 2.9
Contoh Premis Yang Mempunyai Tunggakan Sewa Yang Tinggi

Bil.	Alamat Premis	Nama Wakaf	Jumlah Tunggakan (RM)	Tempoh Tunggakan (Bulan)
1.	No.198C, 200, 200A, 200B, 202, 202A, 202C, 204, 206A Jalan Kota, Taiping	Masjid Melayu Taiping	95,010	13 hingga 37
2.	No.1(85), 2(86), 2A(86A), 3(87) Jalan Ampang, Tambun, Ipoh	Toh Kulup Lembang	94,613	6 hingga 36
3.	No.52 Jalan Mustapha Al-Bakri, Ipoh	Hjh. Teh Halimah	22,199	21
4.	PT20202 Tingkat Bawah & 1, Jalan Tambun, Ipoh	Am Tambun	14,000	14

Sumber: Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak

- d. **Mengikut maklum balas MAIPk bertarikh 27 Julai 2015, usaha untuk mendapatkan sewa yang tertunggak diambil secara berterusan. Sehingga bulan Jun 2015, sejumlah RM27,170 daripada RM368,657 jumlah tertunggak berkenaan telah dikutip oleh pihak MAIPk.**

2.4.2.3. Premis Tiada Penyewa

- a. Sebanyak 91 daripada 114 premis telah disewakan manakala baki 23 premis masih kosong. Premis yang kosong terdiri daripada 15 lot rumah kedai, 4 rumah teres dan 4 lot bazar. Semakan Audit terhadap premis kosong tersebut mendapati perkara seperti berikut:

- i. Sebanyak 16 premis dalam keadaan baik manakala 7 premis rosak dan memerlukan pembaikan atau baik pulih.
 - ii. Kesemua premis tersebut pernah disewakan dengan kadar antara RM200 hingga RM1,000 sebulan dan didapati tempoh kosong adalah antara 7 hingga 84 bulan.
 - iii. Setakat bulan Mac 2015, dianggarkan hasil sewaan yang tidak dapat dikutip berjumlah RM254,750 selama tempoh premis tiada penyewa. Pihak Audit dimaklumkan pihak pengurusan MAIPK dalam proses untuk mendapatkan penyewa bagi premis yang berkeadaan baik manakala premis yang rosak masih dalam tindakan Unit Teknikal untuk dibaiki.
- b. Lawatan Audit ke premis yang dipilih dan antara contoh keadaan premis adalah seperti di **Gambar 2.1** hingga **Gambar 2.4**.

Gambar 2.1
Premis Berkeadaan Baik
Tetapi Tiada Penyewa



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No.43 Jalan Pengkalan Barat 25B,
Taman Pengkalan Perdana, Ipoh
Tarikh: 9 April 2015

Gambar 2.2
Premis Telah Disewa
Mulai Bulan Jun 2015



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No.43 Jalan Pengkalan Barat 25B,
Taman Pengkalan Perdana, Ipoh
Tarikh: 30 Julai 2015

Gambar 2.3
Premis Tiada Penyewa Kerana Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No.83 Persiaran Cempaka Sari 9,
Taman Cempaka, Ipoh
Tarikh: 9 April 2015

Gambar 2.4



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No.83 Persiaran Cempaka Sari 9,
Taman Cempaka, Ipoh
Tarikh: 30 Julai 2015

- c. **Mengikut maklum balas MAIPk bertarikh 27 Julai 2015, pelbagai usaha telah dibuat oleh pihak MAIPk dalam mempromosikan premis-premis wakaf yang tiada penyewa. Antaranya adalah melalui iklan/bunting, hebahan lisan, portal MAIPk, ejen pengiklanan dan media atas talian. Usaha ini telah memberi impak positif di mana daripada 23 premis, sebanyak 6 daripadanya telah disewakan manakala 7 unit sedang dibaikpulih dan 10 unit lagi berkeadaan kurang baik dan memerlukan kos baik pulih yang perlu diperuntukkan.**

2.4.2.4. Premis Tiada Perjanjian Sewaan

- a. Perjanjian Sewaan adalah dokumen penting yang perlu disediakan bagi menjaga kepentingan kedua pihak iaitu antara pemilik dan penyewa. Ia memberi kuasa kepada pihak MAIPk untuk mengambil tindakan undang-undang terhadap penyewa jika berlaku pelanggaran syarat perjanjian. Semakan Audit terhadap rekod yang disediakan oleh pihak MAIPk mendapati 86 daripada 114 penyewa atau 75.4% mempunyai perjanjian sewaan manakala 28 atau 24.6% tidak mempunyai perjanjian sewaan. Selain itu, didapati 16 daripada 28 penyewa yang tiada perjanjian sewaan mempunyai tunggakan berjumlah RM95,710. Ketiadaan dokumen perjanjian menyebabkan pihak MAIPk menghadapi masalah untuk mengambil tindakan undang-undang terhadap penyewa yang gagal menjelaskan bayaran sewa. **Gambar 2.5** hingga **Gambar 2.8** menunjukkan antara premis wakaf yang tidak mempunyai perjanjian sewaan.

Gambar 2.5
Premis Wakaf Tiada Perjanjian Sewaan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No.22 Laluan Taman Jati 10, Ipoh
Tarikh: 13 April 2015

Gambar 2.6



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No.234 & 236 Jalan Pasir Putih, Ipoh
Tarikh: 9 April 2015

Gambar 2.7
Premis Wakaf Tiada Perjanjian Sewaan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No.2(86) Jalan Ampang, Tambun
Tarikh: 11 Februari 2015

Gambar 2.8

Premis Wakaf Tiada Perjanjian Sewaan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No.200 & 200A Jalan Kota, Taiping
Tarikh: 18 Mac 2015

- b. **Mengikut maklum balas MAIPk bertarikh 27 Julai 2015, sebanyak 5 daripada 28 penyewa yang tiada dokumen perjanjian sewaan telah ditandatangani oleh MAIPk dan penyewa. Selain itu, 4 penyewa telah ditamatkan, 3 perjanjian sedang diproses oleh Unit Undang-Undang MAIPk dan selebihnya dalam proses mendraf perjanjian sewaan.**

Pada pendapat Audit, pengurusan sewaan kurang memuaskan kerana tunggakan sewa yang tinggi, premis tiada penyewa dan tiada perjanjian sewaan.

2.4.3. Penyenggaraan Hartanah Wakaf

2.4.3.1. Mengikut perenggan 78 Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Perak) 2004, Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak adalah pemegang amanah tunggal hartanah wakaf di Negeri Perak. Justeru, pihak MAIPk bertanggungjawab terhadap penyenggaraan semua masjid, surau dan premis wakaf. Daripada 39 sampel hartanah wakaf di 4 daerah yang dipilih dan dilawati, didapati 37 hartanah wakaf adalah dalam keadaan baik kecuali 2 premis wakaf iaitu satu bazar dan satu rumah kedai di Ipoh serta satu rumah kedai di Sg. Siput yang memerlukan pembaikan atau penyenggaraan seperti di **Gambar 2.9** hingga **Gambar 2.12**.

Gambar 2.9

Siling Bazar Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Wakaf Bazar Rakyat, Masjid Negeri Sultan Iskandar Shah II, Ipoh
 Tarikh: 9 April 2015

Gambar 2.10



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Wakaf Bazar Rakyat, Masjid Negeri Sultan Iskandar Shah II, Ipoh
 Tarikh: 30 Julai 2015

Gambar 2.11

Bangunan Rumah Kedai Perlu Pembaikan



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Wakaf Am Kuliah Iskandar, No. 107 Jalan Besar, Sg. Siput
 Tarikh: 7 April 2015

Gambar 2.12



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Wakaf Am Kuliah Iskandar, No. 107 Jalan Besar, Sg. Siput
 Tarikh: 31 Julai 2015

2.4.3.2. Mengikut maklum balas MAIPk bertarikh 27 Julai 2015, lazimnya penyenggaraan dan pembaikan masjid, surau dan lain-lain adalah tertakluk kepada keperluan. Penyenggaraan secara berjadual belum dapat dilaksanakan kerana modal bagi membiayai senggaraan aset wakaf adalah kecil dan tidak mencukupi.

Pada pendapat Audit, pengurusan penyenggaraan hartanah wakaf adalah memuaskan. Bagaimanapun, tindakan untuk menyenggara premis yang boleh disewakan perlu disegerakan sementara yang ada potensi untuk dimajukan perlu dibuat perancangan untuk memajukannya.

2.4.4. Pembangunan Hartanah Wakaf

Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak sebagai pemegang amanah kepada aset yang diwakaf akan membangunkan hartanah wakaf mengikut tujuan atau niat pewakaf. Kaedah pembangunan hartanah wakaf yang dijalankan adalah sama ada menggunakan modal

MAIPk atau secara usaha sama dengan agensi Kerajaan dan syarikat korporat yang berminat.

2.4.4.1. Pembangunan Yang Berjaya Dilaksanakan

- a. Pihak MAIPk berjaya melaksanakan 7 projek pembangunan hartanah wakaf bagi tempoh tahun 2000 hingga 2011 antaranya pembinaan satu unit hotel di Taiping, 28 unit bazar di Slim River, Taiping, Ipoh dan Teluk Intan serta 7 unit rumah kedai, 12 unit rumah teres dan 4 unit rumah *cluster* di Ipoh yang berjumlah RM22.44 juta. Daripada 7 projek tersebut, 3 projek adalah usaha sama dengan Kerajaan Persekutuan melalui Jabatan Wakaf, Zakat dan Haji (JAWHAR) serta Yayasan Wakaf Malaysia dengan kos projek berjumlah RM21.24 juta. Bagaimanapun, bagi tempoh 2012 hingga 2014, tiada projek pembangunan hartanah wakaf yang dilaksanakan. Antara contoh projek pembangunan yang dilaksanakan adalah seperti di **Gambar 2.13** hingga **Gambar 2.16**.

Gambar 2.13
4 Unit Rumah Kedai 2 Tingkat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 85-94 Mukim Hulu Kinta, Tambun, Ipoh
Tarikh: 11 Februari 2015

Gambar 2.14
Satu Unit Hotel



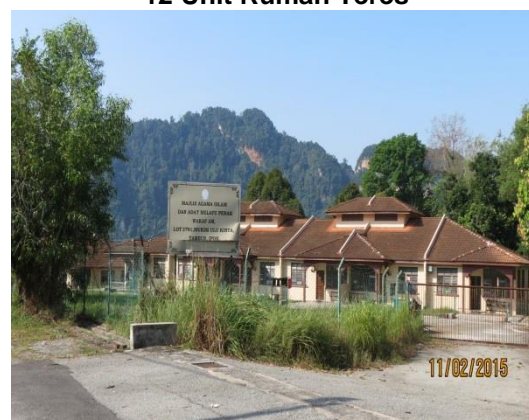
Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 2450-2453 Mukim Bandar, Taiping
Tarikh: 18 Mac 2015

Gambar 2.15
5 Unit Bazar Wakaf Rakyat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Masjid Negeri Sultan Idris Shah II, Ipoh
Tarikh: 9 April 2015

Gambar 2.16
12 Unit Rumah Teres



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 379, Mukim Hulu Kinta, Tambun, Ipoh
Tarikh: 11 Februari 2015

- b. Selain daripada projek pembinaan yang dilaksanakan di tanah wakaf, pihak MAIPK juga dalam proses untuk membangunkan 2 bidang tanah wakaf di Besout, Sungkai dan di Sungai Siput masing-masing seluas 809.4 hektar dan 2,023.4 hektar yang diterima daripada Kerajaan Negeri pada tahun 2011 dengan tanaman kelapa sawit dan tanaman klon getah balak. Hasil yang diperolehi daripada projek tanaman sawit akan diagih dan digunakan untuk saraan masjid di seluruh negeri Perak manakala hasil daripada pokok getah balak akan digunakan untuk saraan sekolah agama rakyat juga di seluruh Negeri Perak. Ianya akan diurus oleh anak syarikat milik penuh MAIPK iaitu PKEINPk Sdn. Bhd.. Pihak Audit dimaklumkan bahawa punca pihak MAIPK tidak dapat membangunkan hartanah wakaf dengan melaksanakan pelbagai projek untuk kepentingan awam adalah kerana kekurangan modal dan sumber kewangan yang terhad.

- c. **Mengikut maklum balas MAIPK bertarikh 27 Julai 2015, pada tahun 2015 pihak MAIPK merancang untuk melaksanakan projek pembangunan MAIPK seperti berikut:**
 - i. **Satu unit banglo 2 tingkat (2 unit) di atas tanah wakaf am Lot 177604 Mukim Hulu Kinta Daerah Kinta;**

 - ii. **Satu unit rumah kedai 2 tingkat di Wakaf Pandak Akhat di atas Lot 1071, Batu Gajah;**

 - iii. **Bangunan Pejabat MAIPK Teluk Intan dan Pusat Dialisis Wakaf di tanah wakaf Taman Cecily, Teluk Intan; dan**

 - iv. **Bangunan Pejabat MAIPK Parit Buntar, Tapah dan Batu Gajah.**

2.4.4.2. Tanah Yang Belum Dibangunkan

- a. Pihak Audit tidak memperolehi maklumat mengenai bilangan lot tanah wakaf serta jumlah keluasan yang telah dan belum dibangunkan di seluruh Negeri Perak. Pihak Audit mendapati, MAIPK lebih memberi tumpuan untuk membangunkan tanah Wakaf Am. Setakat 31 Disember 2014, jumlah lot tanah Wakaf Am yang dimiliki MAIPK di seluruh Negeri Perak adalah sebanyak 199 daripada 2,316 lot atau 8.6%. Keluasan 199 lot tanah Wakaf Am tersebut ialah 3,101.33 hektar. Analisis Audit mendapati MAIPK mempunyai 169 atau 84.9% lot tanah Wakaf Am yang berkeluasan kurang daripada satu hektar manakala hanya 30 atau 15.1% lot tanah Wakaf Am yang keluasannya melebihi satu hektar. Hasil analisis adalah seperti di **Jadual 2.10**.

Jadual 2.10
Kedudukan Keluasan Tanah Wakaf Sehingga 31 Disember 2014

Bil.	Pejabat Pentadbiran MAIPk	Bilangan Unit Lot Mengikut Pejabat Pentadbiran Dan Keluasan Lot				Jumlah	
		Kurang (<1.0 ha)		Lebih (>1.0 ha)		Unit	Keluasan (ha)
		Unit	Keluasan (ha)	Unit	Keluasan (ha)		
1.	Ipoh	65	9.16	2	26.76	67	35.93
2.	Teluk Intan	7	3.04	3	5.48	10	8.51
3.	Kuala Kangsar	19	5.97	3	2,044.74	22	2,050.71
4.	Taiping	5	1.26	0	0	5	1.26
5.	Bagan Serai	4	0.44	1	2.46	5	2.90
6.	Parit Buntar	11	0.55	0	0	11	0.55
7.	Gerik	3	0.57	2	3.22	5	3.79
8.	Kampung Gajah	2	0.78	0	0	2	0.78
9.	Tapah	4	1.47	6	819.12	10	820.59
10.	Seri Iskandar	5	1.07	1	2.00	6	3.07
11.	Lenggong	7	0.98	0	0	7	0.98
12.	Selama	4	1.19	3	56.46	7	57.65
13.	Manjung	9	2.39	1	1.22	10	3.60
14.	Slim River	5	2.53	4	7.60	9	10.13
15.	Kampar	1	0.06	1	50.18	2	50.24
16.	Batu Gajah	9	1.74	3	45.67	12	47.41
17.	Pengkalan Hulu	9	3.23	0	0	9	3.23
Jumlah Lot		169	36.43	30	3,064.91	199	3,101.33
Peratus (%)		84.9	1.2	15.1	98.8		

Sumber: Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak

- b. Ini menunjukkan saiz lot tanah Wakaf Am yang dimiliki MAIPk adalah kecil untuk dimajukan. Selain itu, mengikut pegawai MAIPk ada lokasi tanah wakaf yang tidak strategik serta kurang ekonomik untuk dibangunkan kerana kedudukannya di pedalaman dan jalan masuk ke lokasi tapak wakaf adalah sukar serta jauh dari jalan raya dan tumpuan penduduk. Contohnya seperti Lot 344805 dan Lot 344806 tanah Wakaf Am berkeluasan 1.82 hektar di Hulu Kinta, Tg.Rambutan, Lot 5169 tanah Wakaf Am berkeluasan 0.85 hektar di Bukit Gantang Taiping dan Lot 17915 wakaf saaran sekolah agama rakyat berkeluasan 5.26 hektar di Sungai Siput.
- c. **Mengikut maklum balas MAIPk bertarikh 27 Julai 2015, Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa yang dipengerusikan oleh Mufti Kerajaan Negeri Perak memaklumkan bahawa penerima manfaat adalah bertanggungjawab untuk membangunkan tanah wakaf saraan/khas. Pihak MAIPk juga menghadapi pelbagai kekangan untuk membangunkan tanah-tanah wakaf sedia ada. Antaranya adalah kekurangan sumber kewangan, keluasan tanah yang tidak ekonomik, kedudukan lokasi yang tidak strategik untuk dibangunkan dan tanah berstatus rizab Kerajaan Negeri yang mana pembangunannya adalah tertakluk kepada peruntukan Kanun Tanah Negara.**

Pada pendapat Audit, usaha pihak MAIPk untuk membangunkan hartanah wakaf adalah memuaskan dengan pelaksanaan beberapa projek pembangunan yang telah mendatangkan hasil.

2.5. SYOR AUDIT

Bagi mempertingkatkan pengurusan hartanah wakaf, adalah disyorkan Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Perak mengambil tindakan berikut:

2.5.1. Menyediakan senarai semua hartanah wakaf dan diwartakan setiap tahun selaras dengan kehendak enakmen.

2.5.2. Mengambil tindakan mengutip tunggakan sewa, menyenggara hartanah wakaf dan membangunkan hartanah wakaf yang berpotensi.

JABATAN KERJA RAYA DAERAH BATANG PADANG JABATAN KERJA RAYA DAERAH LARUT, MATANG DAN SELAMA

3. PENGURUSAN KUARTERS

3.1. LATAR BELAKANG

3.1.1. Kwarters Kerajaan adalah rumah kediaman Kerajaan yang dibina di setiap daerah oleh Kerajaan Negeri untuk didiami oleh pegawai Kerajaan Negeri atau Persekutuan yang layak mengikut syarat dalam Perintah Am Bab E mengenai Rumah dan Bangunan Kerajaan. Di Negeri Perak, pengurusan kuarters adalah di bawah bidang kuasa Pejabat/Jabatan masing-masing mengikut daerah.

3.1.2. Jabatan Kerja Raya (JKR) Negeri Perak menguruskan kuarters JKR Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan. Sehingga bulan April 2015, JKR menguruskan sejumlah 362 kuarters JKR Negeri dan 372 kuarters JKR Persekutuan di seluruh Negeri Perak dengan peruntukan penyenggaraan kuarters Negeri dan Persekutuan untuk tahun 2015 masing-masing berjumlah RM0.20 juta dan RM1.08 juta. Maklumat lanjut adalah seperti di **Jadual 3.1**.

Jadual 3.1
Jumlah Kwarters Dan Peruntukan Penyenggaraan
Kwarters Bagi Tahun 2015

Daerah	Kwarters Negeri		Kwarters Persekutuan	
	Bil.	Jumlah Peruntukan (RM Juta)	Bil.	Jumlah Peruntukan (RM Juta)
Larut, Matang Dan Selama	41	0.03	39	0.16
Hilir Perak	20	0.01	18	0.15
Hulu Perak	70	0.05	79	0.18
Kinta	93	0.02	19	0.14
Manjung	58	0.04	56	0.20
Batang Padang	27	0.01	117	0.10
Kerian	27	0.02	6	0.05
Kuala Kangsar	4	0.01	30	0.05
Perak Tengah	22	0.01	-	-
JKR Elektrik	-	-	8	0.05
Jumlah	362	0.20	372	1.08

Sumber: Jabatan Kerja Raya

3.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan kuarters JKR telah dilaksanakan dengan teratur, cekap dan berkesan.

3.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan adalah tertumpu kepada kuarters kerajaan yang diuruskan oleh JKR bagi tahun 2012 hingga 2014 di daerah Batang Padang (BP) dan daerah Larut, Matang dan Selama (LMS). Sebanyak 224 unit kuarters iaitu 30.5% daripada jumlah keseluruhan kuarters JKR dipilih sebagai sampel Audit. Pengauditan ini dijalankan dengan menyemak rekod, dokumen, fail, laporan dan sebagainya berhubung dengan pengurusan kuarters JKR. Temu bual dan perbincangan telah dijalankan dengan pegawai yang terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam tugas berkaitan. Lawatan Audit ke kuarters yang dipilih juga telah dijalankan bagi mendapatkan gambaran sebenar tentang keadaan semasa kuarters bagi menilai keberkesanan kerja-kerja penyenggaraan yang dijalankan. *Exit Conference* bersama Pengarah Jabatan Kerja Raya Negeri Perak telah diadakan pada 18 September 2015 yang turut dihadiri oleh wakil Ketua Audit Dalam Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri dan wakil Pejabat Kewangan Negeri.

3.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mei hingga Julai 2015 mendapati JKR telah dapat menyediakan kuarters untuk memberi kemudahan tempat tinggal kepada penjawat awam. Kemudahan ini juga telah memberi kelebihan untuk pegawai berkenaan berada berdekatan dengan tempat bertugas. Bagaimanapun, beberapa perkara perlu diambil perhatian dan tindakan oleh JKR bagi memantapkan lagi pengurusan kuarters antaranya seperti berikut:

- Penyenggaraan kuarters tidak menyeluruh.
- Pelanggaran syarat menduduki kuarters.

3.4.1. Prestasi Pengurusan Kuarters JKR

3.4.1.1. Pengisian Kuarters

- a. Berdasarkan Daftar Kuarters yang diselenggara oleh JKR daerah BP dan LMS, bilangan kuarters di 2 daerah yang berkenaan adalah berjumlah 224 unit. Kuarters yang diduduki adalah berjumlah 128 unit berbanding 224 kuarters dan kuarters kosong adalah sebanyak 96 unit termasuk 27 unit kuarters yang rosak/usang. Komposisi kedudukan kuarters berdasarkan daftar tersebut adalah seperti di **Jadual 3.2**.

Jadual 3.2
Komposisi Kedudukan Kuarters JKR

Bil.	Daerah	Hak Milik	Bil. Kuarters	Bil. Diduduki			Bil. Kosong		
				Pegawai Kerajaan Dan Orang Awam	Pejabat/ Stor	Jumlah	Boleh Diduduki	Rosak/ Usang	Jumlah
1.	Batang Padang	N	27	9	-	9	17	1	18
		P	117	51	-	51	42	24	66
Jumlah			144	60	-	60	59	25	84
2.	Larut, Matang dan Selama	N	41	27	8	35	6	-	6
		P	39	29	4	33	4	2	6
Jumlah			80	56	12	68	10	2	12
Jumlah			224	116	12	128	69	27	96

Sumber: JKR BP dan LMS

Nota: N-Negeri; P-Persekutuan

- b. Hasil semakan dan lawatan Audit mendapati daftar yang diselenggara oleh kedua-dua JKR adalah tidak kemas kini. Jumlah sebenar kuarters JKR di 2 daerah tersebut adalah sebanyak 203 unit berbanding 224 unit yang direkodkan. Perbezaan ini adalah disebabkan sebanyak 4 unit kuarters yang telah dirobuhkan dan 17 unit kuarters yang bertukar status menjadi hak milik Jabatan lain masih diambil kira di dalam daftar. Pihak Audit mendapati bilangan sebenar kuarters yang berpenghuni adalah 100 unit. Bagaimanapun, hanya 91 unit kuarters diduduki dan baki 9 unit kuarters telah dijadikan pejabat dan stor. Manakala kuarters kosong adalah sebanyak 103 unit. Komposisi sebenar kedudukan kuarters di daerah Batang Padang dan Larut, Matang dan Selama adalah seperti di **Jadual 3.3**.

Jadual 3.3
Komposisi Sebenar Kedudukan Kuarters Jabatan Setakat Bulan Mei 2015

Bil.	Daerah	Hak Milik	Bil. Kuarters	Bil. Diduduki			Bil. Kosong		
				Pegawai Kerajaan Dan Orang Awam	Pejabat/ Stor	Jumlah	Boleh Diduduki	Rosak/ Usang	Jumlah
1.	Batang Padang	N	17	13	-	13	3	1	4
		P	109	31	-	31	41	37	78
Jumlah			126	44	-	44	44	38	82
2.	Larut, Matang dan Selama	N	40	21	5	26	11	3	14
		P	37	26	4	30	7	-	7
Jumlah			77	47	9	56	18	3	21
Jumlah			203	91	9	100	62	41	103

Sumber: Jabatan Audit Negara

- c. Analisis Audit mendapati daripada 91 unit kuarters yang diduduki, seramai 32 orang merupakan pegawai JKR, 20 pegawai daripada agensi serta jabatan lain dan baki 39 orang merupakan orang awam. Pihak Audit mendapati sebanyak 62 unit kuarters

yang boleh diduduki masih kosong. Ini disebabkan tiada permohonan baru untuk menduduki kuarters diterima oleh JKR di kedua-dua daerah.

- d. **Mengikut maklum balas JKR bertarikh 30 September 2015, pihak JKR telah mengemas kini rekod daftar kuarters mengikut kedudukan terkini.**

Pada pendapat Audit, kemudahan kuarters yang disediakan untuk pegawai JKR adalah memuaskan kecuali Daftar Kuarters tidak kemas kini. Tindakan JKR membenarkan pegawai Jabatan/Agensi Kerajaan lain serta orang awam menduduki kuarters JKR adalah suatu tindakan yang baik kerana permintaan untuk menduduki kuarters oleh Pegawai JKR adalah rendah. Bagaimanapun, penghuni bukan anggota Kerajaan perlu dikenakan sewa dan menepati syarat serta peraturan mengenai rumah dan bangunan Kerajaan yang ditetapkan.

3.4.2. Penyenggaraan Kuarters Tidak Menyeluruh

3.4.2.1. Peruntukan Untuk Kerja-Kerja Penyenggaraan Kuarters Kerajaan Negeri Terhadap

- a. Jabatan Kerja Raya bertanggungjawab terhadap penyenggaraan semua kuarters dan bangunan Kerajaan di Negeri Perak. Ini adalah selaras dengan Perintah Am Bab E, Perenggan 27 menyatakan adalah menjadi tanggungjawab JKR untuk memeriksa semua rumah dan bangunan Kerajaan di setiap daerah setahun sekali dan membaikinya sebagaimana diperlukan. Semakan Audit mendapati peruntukan bagi tempoh tahun 2012 sehingga 2014 untuk kerja-kerja penyenggaraan kuarters JKR Negeri adalah terhad. Tiada peruntukan khusus untuk kerja-kerja penyenggaraan kuarters, sebaliknya peruntukan adalah merangkumi penyenggaraan kuarters dan pejabat JKR. Jumlah peruntukan untuk kuarters Kerajaan Negeri yang diterima dan dibelanjakan oleh JKR Daerah bagi menjalankan kerja penyenggaraan kecil pejabat dan kuarters JKR adalah seperti di **Jadual 3.4**.

Jadual 3.4
Peruntukan Dan Perbelanjaan Penyenggaraan Kuarters Kerajaan Negeri
Bagi Tempoh Tahun 2012 Sehingga Tahun 2014

Daerah	Tahun	Peruntukan (RM)	Perbelanjaan (RM)	Peratus Perbelanjaan (%)
Batang Padang	2012	Tiada Peruntukan	-	-
	2013	23,200	23,147	99.8
	2014	49,000	28,992	59.2
Larut, Matang dan Selama	2012	Tiada Peruntukan	-	-
	2013	Tiada Peruntukan	-	-
	2014	18,000	17,904	99.5

Sumber: JKR BP dan JKR LMS

- b. Hasil semakan Audit selanjutnya mendapati, peruntukan bagi tempoh tahun 2012 hingga 2014 adalah terhad dan menyebabkan kerja-kerja penyenggaraan di JKR BP hanya dilaksanakan di kediaman rasmi Jurutera Daerah. Manakala di JKR LMS, kerja-kerja penyenggaraan dilaksanakan di sebuah kuarters sahaja selain kerja-kerja pemasangan plat nombor kuarters.
- c. **Mengikut maklum balas JKR bertarikh 18 September 2015, peruntukan yang terhad menyebabkan JKR hanya mampu untuk menyediakan perkhidmatan penyenggaraan berdasarkan peruntukan yang diterima sahaja.**

3.4.2.2. Kuarters Berpenghuni Dan Kawasannya Tidak Disenggara

- a. Objektif penyenggaraan adalah untuk memelihara keadaan kuarters agar ia dapat digunakan dan selamat diduduki. Jabatan Kerja Raya bertanggungjawab memastikan kemudahan yang disediakan di kuarters seperti sistem saliran, lampu, pagar dan lain-lain disenggara dengan baik untuk keselesaan penghuni.
- b. Tinjauan Audit mendapati kawasan sekitar di beberapa kuarters yang dilawati dan berpenghuni di kedua-dua daerah mengalami kerosakan dan tidak disenggara. Keadaan ini berlaku disebabkan JKR tidak merangka program penyenggaraan bagi keseluruhan kuarters dan bergantung kepada aduan penghuni serta peruntukan yang diberikan. Ini memberi kesan kepada kebersihan persekitaran dan ketidakselesaan penghuni. Jika dibiarkan, ia akan mengakibatkan kos penggantian atau pembaikan yang tinggi terpaksa ditanggung Kerajaan. Antara kemudahan kuarters yang rosak dan tidak disenggara adalah seperti di **Jadual 3.5** dan **Gambar 3.1** hingga **Gambar 3.6**.

Jadual 3.5
Kemudahan Kuarters Tidak Disenggara

Daerah	Hak Milik	Lokasi	Keadaan Fizikal
Batang Padang	N	Jalan Mahkamah	Saluran air hujan di bumbung rosak seperti di Gambar 3.1 . Longkang pecah seperti di Gambar 3.2 .
	P	Jalan Temoh	Pagar berlubang seperti di Gambar 3.3 .
	N	Jalan Bukit Temoh	Longkang semak seperti di Gambar 3.4 .
Larut, Matang Dan Selama	N	Jalan Pokok Assam	Siling Bocor seperti di Gambar 3.5 .
	P	Jln. Kuala Kangsar, Changkat Jering	Siling Berlubang seperti Di Gambar 3.6 .

Sumber: Jabatan Audit Negara
Nota: N-Negeri; P-Persekutuan

Gambar 3.1
Saluran Air Hujan Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jln. Mahkamah Slim River
Tarikh: 14 Mei 2015

Gambar 3.2
Longkang Pecah



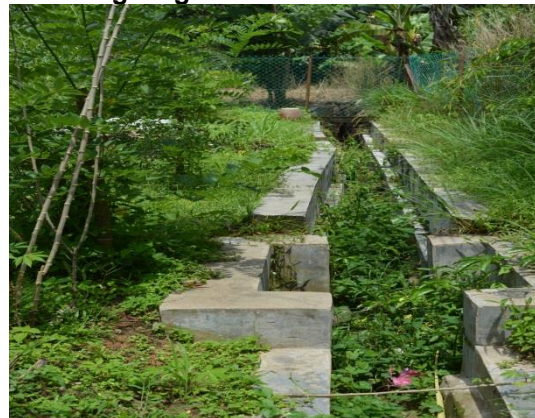
Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jln. Mahkamah Slim River
Tarikh: 14 Mei 2015

Gambar 3.3
Pagar Berlubang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jln. Temoh, Tapah
Tarikh: 18 Mei 2015

Gambar 3.4
Longkang Semak Dan Tersumbat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jln. Bukit Temoh, Tapah
Tarikh: 13 Mei 2015

Gambar 3.5
Siling Bocor



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jln. 15 Pokok Assam, Taiping
Tarikh: 10 Jun 2015

Gambar 3.6
Siling Berlubang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jln. Kuala Kangsar, Changkat Jering
Tarikh: 3 Jun 2015

- c. **Mengikut maklum balas JKR bertarikh 18 September 2015 dan 30 September 2015**, setiap tahun pihak JKR Daerah ada mengemukakan senarai perancangan kerja pembaikan/penyenggaraan kuarters kepada Ibu Pejabat JKR. Bagaimanapun, peruntukan yang terhad menyebabkan peruntukan diagihkan tidak mengikut permohonan dan pembaikan hanya dilaksanakan pada kerja-kerja kritikal yang memerlukan penyenggaraan segera. Bagi kerja-kerja yang tidak dapat dilaksanakan, pihak pengurusan kuarters daerah akan mengemukakan permohonan tambahan peruntukan ataupun menggunakan peruntukan pada tahun hadapan.

3.4.2.3. Kuarters Yang Tidak Berpenghuni

Semakan Audit mendapati sebanyak 82 kuarters JKR BP dan 21 kuarters JKR LMS tidak berpenghuni. Keadaan ini berlaku kerana keadaan kuarters yang kecil, rosak, usang dan memerlukan kos penyenggaraan yang tinggi untuk dibaik pulih. Maklumat lanjut adalah seperti berikut:

a. Kuarters Kosong Yang Boleh Diduduki Tidak Disenggara

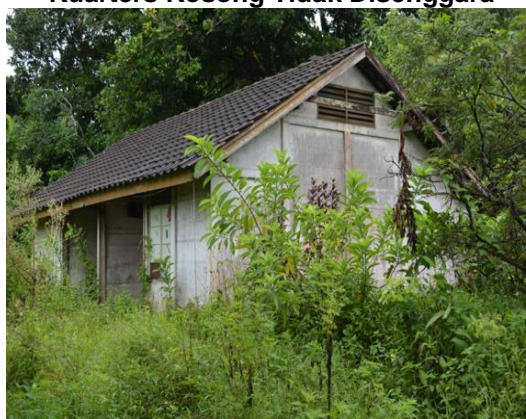
- i. Sebanyak 15 daripada 44 atau 34.1% kuarters JKR BP dan 5 daripada 18 kuarters atau 27.8% kuarters LMS yang berstatus kosong yang boleh diduduki tidak disenggara. Lawatan Audit ke kuarters berkenaan mendapati kuarters terbiar dan tidak disenggara dengan baik. Ini berlaku disebabkan peruntukan yang disalurkan tidak mencukupi. Sekiranya perkara ini berterusan, status kuarters boleh diduduki akan menjadi rosak, usang serta tidak ekonomik untuk dibaiki. **Gambar 3.7** dan **Gambar 3.8** adalah berkaitan.

Gambar 3.7
Kuarters Kosong Tidak Disenggara



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: 417A-D, Jln. Temoh, Tapah
Tarikh: 13 Mei 2015

Gambar 3.8
Kuarters Kosong Tidak Disenggara



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: 164 dan 165 Pondok Tanjung Taiping
Tarikh: 3 Jun 2015

- ii. **Mengikut maklum balas JKR bertarikh 18 dan 30 September 2015**, pihak JKR hanya membuat pembaikan ke atas kuarters yang diduduki ataupun terdapat permohonan pembaikan. Keutamaan pembaikan akan diberikan

kepada penghuni yang menjelaskan sewa secara tetap kepada JKR disebabkan peruntukan yang diterima adalah terhad.

b. Tindakan Meroboh Tidak Diambil Terhadap Kuarters Yang Mengalami Kerosakan Yang Teruk

- i. Bangunan kuarters yang tidak lagi selamat untuk diduduki kerana rosak teruk atau terlalu usang yang mana ianya tidak lagi ekonomik untuk dibaiki perlu disyor roboh. Mengikut rekod di kedua-dua daerah, sebanyak 11 daripada 38 kuarters JKR BP rosak dan tidak boleh diduduki. Bagaimanapun, sehingga tarikh pengauditan, kuarters-kuarters tersebut belum disyor roboh. Contoh keadaan kuarters adalah seperti di **Gambar 3.9** dan **Gambar 3.10**.

Gambar 3.9
Kuarters Rosak Tidak Disyor Roboh



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: 309, Jln. Bukit Temoh, Tapah
Tarikh: 13 Mei 2015

Gambar 3.10
Kuarters Rosak Tidak Disyor Roboh



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: 49 A-B & 50 A-B, Batu 5 Temoh, Tapah
Tarikh: 3 Jun 2015

- ii. **Mengikut maklum balas JKR bertarikh 18 dan 30 September 2015, pihak JKR melaksanakan kerja-kerja meroboh kuarters yang usang dari semasa ke semasa dan secara berperingkat. Antara tahun 2012 hingga September 2015, sebanyak 36 unit kuarters Negeri dan 7 unit kuarters Persekutuan di JKR LMS serta 3 unit kuarters Persekutuan di JKR BP telah dirobuhkan. Pihak JKR BP telah mengemukakan permohonan baru kepada Ibu Pejabat JKR Kuala Lumpur untuk kelulusan meroboh.**

Pada pendapat Audit penyenggaraan kemudahan kuarters tidak memuaskan kerana pemeriksaan berkala bagi mengenal pasti kerosakan tidak dijalankan. Selain itu, kekangan peruntukan penyenggaraan kuarters jabatan juga telah mengakibatkan kerja-kerja penyenggaraan tidak dapat dilaksanakan secara berkesan dan menyeluruh.

3.4.3. Pelanggaran Syarat Penyewaan Kuarters

3.4.3.1. Imbuan Tetap Perumahan Dan Bantuan Sara Hidup Dibayar Kepada Penghuni Kuarters

- a. Pekeliling Perkhidmatan Bil. 2 Tahun 1996 menetapkan mulai 1 Januari 1995, anggota yang menikmati kemudahan perumahan yang disediakan oleh Kerajaan tidak layak menerima Imbuan Tetap Perumahan (ITP) dan Pekeliling Perkhidmatan Bil. 28 Tahun 2005 menetapkan kadar Bantuan Sara Hidup (BSH) bagi pegawai yang menduduki rumah Kerajaan adalah 50% daripada kelayakan pegawai.
- b. Semakan Audit mendapati seramai 6 pegawai Kerajaan yang menghuni kuarters JKR BP dan 5 pegawai Kerajaan yang menghuni kuarters JKR LMS masih menerima bayaran imbuan tetap dan keseluruhan bantuan sara hidup. Lima pegawai tersebut berkhidmat di JKR dan selebihnya berkhidmat di Jabatan lain. Punca berlakunya kes ini disebabkan oleh tiadanya koordinasi di antara Bahagian Pentadbiran JKR dengan unit yang menyelia kuarters serta Jabatan lain tidak dimaklumkan bahawa pegawainya menduduki kuarters JKR. Ini menyebabkan potongan ITP dan BSH yang sepatutnya dibuat mengikut pekeling yang berkuat kuasa tidak dapat dilaksanakan. Butiran lanjut mengenai bayaran ITP dan BSH terlebih bayar adalah seperti di **Jadual 3.6**.

Jadual 3.6
Bayaran Imbuan Tetap Perumahan Dan Bantuan Sara Hidup Terlebih Dibayar

Daerah	Jenis Bayaran	Hak Milik	Bil. Pegawai	Lebih Bayaran (RM)
Batang Padang	ITP	N	3	9,720
		P	3	14,892
	BSH	N	3	4,050
		P	3	2,050
Jumlah			12	30,712
Larut, Matang Dan Selama	ITP	N	5	65,952
	BSH		5	37,225
Jumlah			10	103,177
Jumlah			22	133,889

Sumber: JKR, Jabatan Kebajikan Masyarakat LMS, Pejabat Kesihatan Daerah Batang Padang, Pejabat Ukur Daerah Perak Selatan, Jabatan Latihan Khidmat Negara & Hospital Tapah

- c. **Mengikut maklum balas JKR bertarikh 18 dan 30 September 2015, pengeluaran notis pemotongan ITP dan BSH telah dikeluarkan pada bulan September 2015 dan akan berkuat kuasa pada bulan Oktober 2015.**

3.4.3.2. Penghuni Kuarters Memiliki Rumah Di Kawasan Berlingkungan 25 km

- a. Pekeliling Perkhidmatan Bil. 13 Tahun 2007 menghendaki pegawai yang memiliki rumah di dalam kawasan berlingkungan 25 km untuk mengosongkan kuarters.

- b. Semakan Audit terhadap slip gaji penghuni kuarters di kedua-dua daerah mendapati seramai 15 daripada 31 penghuni di kuarters JKR BP dan 5 daripada 8 penghuni kuarters di JKR LMS ada membeli rumah dengan menggunakan Pinjaman Perumahan Kerajaan. Daripada jumlah tersebut, seramai 5 penghuni kuarters di JKR BP dan 5 penghuni kuarters di JKR LMS telah membeli rumah di dalam lingkungan kawasan 25km iaitu antara 0.17km ke 23.4km daripada kuarters yang diduduki. Maklumat lanjut mengenai penghuni kuarters tersebut adalah seperti di **Jadual 3.7**.

Jadual 3.7
Senarai Penghuni Kuarters JKR Yang Membeli Rumah Di Dalam Lingkungan 25km Menggunakan Pinjaman Perumahan Kerajaan

Bil.	Daerah	Alamat Kuarters Diduduki	Alamat Rumah Dibeli	Anggaran Jarak (km)
1.	Larut, Matang dan Selama	76, Jln Besar Trong, Trong	PT 1745, Tmn Terong Bakti Trong	0.17
2.		1503 & 1504 Jln Panglima Assam Kumbang, Taiping	Plot 80,(PT7569) Taman Kami D, Assam Kumbang, Taiping	0.45
3.		1464, Jln Panglima Assam Kumbang Taiping	No.43 Jalan 16, Taman Kuning Sari,34000 Taiping	7.4
4.		152& 153 Kubu Gajah,Selama	PT 3104, RPA Selama, Perak	7.5
5.		19 A, Changkat Larah, Kamunting	Lot 3689, Bandar Lembah Beriah,	23.4
6.	Batang Padang	570A, Jln Bukit Temoh, Tapah	Lot 7788-7791 Plot 240, Taman Sri Damai.	1
7.		38, Jln Bruseh, Bidor	No 22, Jalan 8, Taman Maju Jaya, Bidor	1.2
8.		169C, Jln Mahkamah, Slim River	No 31 Persiaran Slim Permai 4, Taman Slim Permai, 35800 Slim River	1.6
9.		177A & B Slim Village, Slim River	Lot no. 669, Proton City Mukim Hulu Bernam Timur, Batang Padang	20
10.		410C & D Jalan Temoh, Tapah	337 Jalan Perak II, Taman Bandar Baru Kampar	21.3

Sumber: JKR BP dan LMS, Jabatan Kebajikan Masyarakat LMS dan Majlis Daerah Tanjung Malim

- c. **Mengikut maklum balas JKR bertarikh 18 dan 30 September 2015, JKR mengambil maklum mengenai hal ini dan pengeluaran notis pengosongan telah dikeluarkan pada bulan September 2015.**

3.4.3.3. Kuarters Diubah Suai Penyewa Tanpa Kelulusan

- a. Kuarters jabatan adalah merupakan aset tidak alih dan hendaklah diuruskan dengan sempurna sebagaimana yang ditetapkan oleh peraturan Kerajaan. Oleh itu, sebarang pengubahsuaian terhadap kuarters jabatan perlu mendapat kelulusan pihak pengurusan tertinggi dan sekiranya pengubahsuaian tersebut melibatkan tambahan dan/atau pindaan struktur kepada mana-mana bahagian dalam atau luar bangunan kuarters, kelulusan daripada pihak JKR tempatan perlu diperolehi seperti yang diperuntukkan dalam Perintah Am Bab E.

- i. Lawatan Audit pada bulan Mei dan Jun 2015 ke kuarters JKR BP dan JKR LMS mendapati sebanyak 59 daripada 203 kuarters atau 29.1% seperti di **Jadual 3.8** telah diubahsuai oleh penyewa di bahagian dalam dan luar tanpa kelulusan.

Jadual 3.8
Bilangan Kuarters Yang Diubahsuai Oleh Penyewa

Bil.	Daerah	Hak Milik	Bilangan Kuarters
1.	Batang Padang	Negeri	6
		Persekutuan	16
Jumlah			22
2.	Larut, Matang dan Selama	Negeri	18
		Persekutuan	19
Jumlah			37
Jumlah			59

Sumber: Jabatan Audit Negara

- ii. Antara pengubahsuaian yang telah dilakukan adalah tambahan dapur, tandas dan anjung kereta serta memecah 2 unit kuarters menjadi 1 unit. Semakan Audit selanjutnya mendapati tiada permohonan oleh penghuni kuarters terhadap tambahan dan pengubahsuaian kuarters yang dilakukan. Hasil lawatan Audit mendapati sebanyak 12 unit kuarters JKR BP dan 10 unit kuarters JKR LMS telah dipecah di bahagian tengah. Bagaimanapun, JKR BP dan LMS tidak mempunyai rekod mengenai 2 unit kuarters yang telah dipecah di bahagian tengah dan tiada kelulusan diberikan mengenai pengubahsuaian yang telah dilakukan. **Gambar 3.11** hingga **Gambar 3.13** adalah contoh tambahan/pindaan yang telah dilakukan.

Gambar 3.11
Tambahan Bilik Air



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jln. Temoh Stesen, Tapah
Tarikh: 14 Mei 2015

Gambar 3.12
Tambahan Dapur



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jln. Besar Trong, Taiping
Tarikh: 8 Jun 2015

Gambar 3.13
2 Unit Kwarters Dipecah Menjadi 1
Pandangan Luar Kwarters **Pandangan Dalam Kwarters**



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Temoh, Tapah
Tarikh: 13 Mei 2015

- b. **Mengikut maklum balas JKR bertarikh 18 dan 30 September 2015, pihak JKR Daerah telah mengeluarkan surat peringatan kepada penghuni kerana menyalah guna kuarters. Selain itu, pihak Kementerian Kerja Raya sedang membangunkan Garis Panduan Pengurusan Kwarters yang lebih kondusif dengan membenarkan kuarters dinaik taraf daripada 2 menjadi satu berpandukan keluasan yang dibenarkan. Jumlah minimum bilik tidur adalah sebanyak 3 bilik mengikut keperluan minimum.**

3.4.3.4. Kwarters Tidak Dibersihkan

- a. Perintah Am Bab E telah menetapkan tanggungjawab tiap-tiap pegawai yang menduduki kuarters jabatan menjaga dengan sebaik-baiknya kebersihan kuarters jabatan dan JKR hendaklah membuat pemeriksaan terhadap kuarters yang hendak dikosongkan bagi memastikan kuarters berada dalam keadaan baik.
- b. Lawatan Audit antara bulan Mei hingga Jun 2015 mendapati sebanyak 2 daripada 44 iaitu 4.5% kuarters JKR BP dan 19 daripada 56 iaitu 33.9% kuarters JKR LMS berada dalam keadaan kurang memuaskan di mana penghuninya tidak menjaga kebersihan kuarters yang diduduki. Antara contoh kuarters yang terlibat adalah seperti di **Gambar 3.14** dan **Gambar 3.15**.

Gambar 3.14
Kawasan Kuarters Berpenghuni
Tidak Dibersihkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Relau Berdiri, Batu Kurau, Taiping
Tarikh: 8 Jun 2015

Gambar 3.15
Kawasan Kuarters Berpenghuni
Tidak Dibersihkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Slim Village, Slim River
Tarikh: 15 Mei 2015

- c. Semakan Audit juga mendapati sebanyak 10 unit kuarters JKR BP dan 4 unit kuarters JKR LMS telah ditinggalkan tanpa dikosongkan dan dibersihkan terlebih dahulu. Bagaimanapun, tiada sebarang rekod diselenggara oleh JKR mengenai tarikh sebenar penghuni-penghuni tersebut keluar. Pihak Audit dimaklumkan bahawa pemantauan ada dijalankan di kuarters-kuarters JKR tetapi pemantauan yang dijalankan adalah tidak menyeluruh dan kurang berkesan kerana tiada sebarang laporan mengenai pemantauan dijalankan dan isu-isu yang berbangkit semasa pemantauan tidak dibincangkan dalam mana-mana mesyuarat dengan pihak pengurusan menyebabkan tiada sebarang tindakan diambil. Contoh keadaan kuarters JKR yang ditinggalkan tanpa dibersihkan adalah seperti di **Gambar 3.16** dan **Gambar 3.17**.

Gambar 3.16
Kuarters Ditinggalkan Tanpa Dibersihkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: 1611B, Jln. Panglima,
Assam Kumbang, Taiping
Tarikh: 8 Jun 2015

Gambar 3.17
Kuarters Ditinggalkan Tanpa Dibersihkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: 66B, Jln. Pekan Lama, Sungkai
Tarikh: 18 Mei 2015

- d. Mengikut maklum balas JKR bertarih 18 dan 30 September 2015, pihak JKR Daerah telah mengeluarkan surat/notis peringatan kepada penghuni kuarters. Untuk penambahbaikan, peruntukan telah disalurkan untuk kerja-kerja pembersihan bagi kuarters yang sudah dikosongkan.

3.4.3.5. Kuarters Dicerobohi Dan Binaan Haram Di Kawasan Kuarters

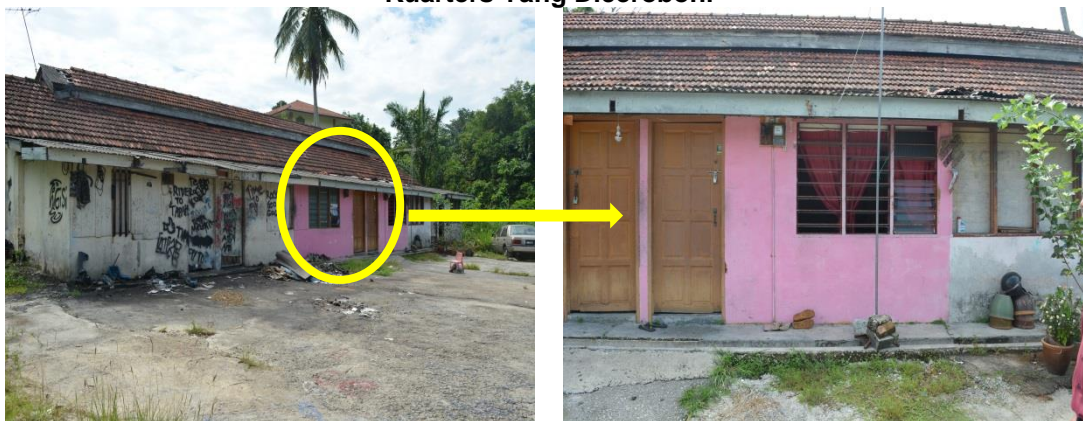
- a. Pemantauan yang kurang berkesan telah menyebabkan sebanyak 3 unit kuarters JKR BP dan 2 unit kuarters JKR LMS yang berstatus tidak berpenghuni di dalam Daftar Kuarters telah dicerobohi dan diduduki secara tidak sah seperti di **Jadual 3.9**. Antara kuarters yang terlibat adalah seperti di **Gambar 3.18** hingga **Gambar 3.20**.

Jadual 3.9
Kuarters Dicerobohi

Daerah	Hak Milik	Lokasi
Batang Padang	Negeri	571, Jalan Bukit Indah, Tapah
	Persekutuan	66D, Jalan Pekan Lama, Sungkai
		179A, Slim Village, Slim River
Larut, Matang dan Selama	Persekutuan	1612C, Jln. Lapangan Terbang, Taiping
		55, Sg. Rotan, Trong

Sumber: Jabatan Audit Negara

Gambar 3.18
Kuarters Yang Dicerobohi



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: 66D, Jln. Pekan Lama, Sungkai
Tarikh: 18 Mei 2015

Gambar 3.19



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No. 179A, Slim Village
Tarikh: 18 Mei 2015

Gambar 3.20

Kuarters Yang Dicerobohi



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: 55, Sg. Rotan, Trong
Tarikh: 3 Jun 2015

- b. Selain itu, lawatan Audit bersama pegawai daripada JKR juga mendapati wujud binaan haram di dalam kawasan kuarters melibatkan satu binaan di kawasan kuarters JKR BP dan 7 binaan di kawasan kuarters JKR LMS seperti di **Jadual 3.10**. Antara contoh binaan haram yang telah dilakukan adalah seperti di **Gambar 3.21** hingga **Gambar 3.24**.

Jadual 3.10
Senarai Binaan Haram Di Dalam Kawasan Kuarters

Daerah	Lokasi	Keadaan Fizikal
Batang Padang	Jln. Mahkamah, Slim River	Binaan Gerai
Larut, Matang dan Selama	Changkat Larah Kamunting, Taiping	Binaan Gerai
	Jln. Panglima Assam Kumbang, Taiping	Binaan Bengkel Kereta
	Jln. Lima Belas, Pokok Assam, Taiping	Binaan Tempat Penyembelihan dan Penjualan Kambing & Lembu
	Jln. Trong Besar, Taiping	Binaan Bengkel Kereta Binaan Gerai Makan

Sumber: Jabatan Audit Negara

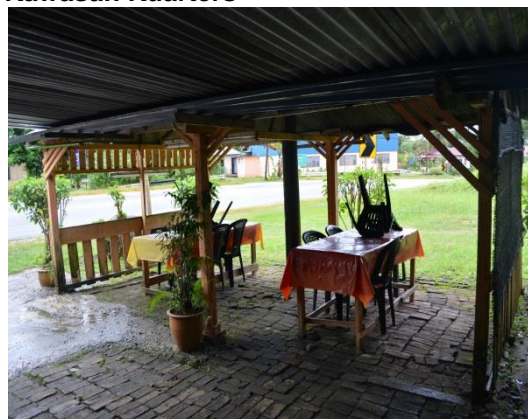
Gambar 3.21



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 168C, Jln. Mahkamah, Slim River
Tarikh: 14 Mei 2015

Gambar 3.22

Gerai Makan Dalam Kawasan Kuarters



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Changkat Larah, Kamunting
Tarikh: 2 Jun 2015

Gambar 3.23
Bengkel Jentera Dalam
Kawasan Kuarters



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Jln. Trong Besar, Trong
 Tarikh: 3 Jun 2015

Gambar 3.24
Gerai Makan Dalam
Kawasan Kuarters



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Jln. Trong Besar, Trong
 Tarikh: 2 Jun 2015

- c. **Mengikut maklum balas JKR bertarikh 30 September 2015, surat amaran daripada JKR LMS kepada penghuni telah dikeluarkan pada bulan September 2015 manakala penghuni di JKR Batang Padang telah keluar dari kuarters yang dicerobohi.**

Pada pendapat Audit, pemantauan kuarters oleh JKR Daerah adalah kurang memuaskan. Pelanggaran syarat, pencerobohan dan aktiviti haram di kawasan kuarters akan terus berlaku sekiranya JKR BP dan LMS tidak melaksanakan pemantauan secara berkala dan berjadual.

3.4.4. Soal Selidik Kepuasan Penyewa Kuarters JKR

3.4.4.1. Bagi mengukur sejauh mana kepuasan penghuni kuarters terhadap pengurusan kuarters, soal selidik telah dijalankan kepada 50 penghuni kuarters JKR BP dan JKR LMS. Analisis terhadap soal selidik tersebut mendapati perkara seperti di **Jadual 3.11**.

Jadual 3.11
Maklum Balas Kepuasan Penghuni Kuarters

Perkara	Bersetuju	Tidak Bersetuju	Peratus Yang Bersetuju (%)	Catatan
Keluasan kuarters mencukupi	27	23	54	-
Kemudahan asas yang disediakan mencukupi	50	-	100	-
Lokasi kuarters adalah strategik	49	1	98	-
Tindakan segera telah diambil terhadap aduan kerosakan	16	11	59.3	Hanya 27 penghuni yang pernah membuat aduan kepada JKR

Sumber: Jabatan Audit Negara

3.4.4.2. Berdasarkan **Jadual 3.11**, analisis Audit mendapati seramai 27 daripada 50 responden atau 54% berpuas hati dengan keluasan kuarters yang diduduki, 100% responden kuarters berpuas hati dengan kemudahan asas yang disediakan dan 98% responden menyatakan lokasi kuarters adalah strategik. Daripada 50 soal selidik yang dijalankan, hanya 27 penghuni yang pernah membuat aduan berkenaan kerosakan kuarters. Seramai 11 responden tidak bersetuju dengan tempoh tindakan yang diambil oleh JKR terhadap aduan kerosakan di mana 7 daripadanya masih belum di ambil tindakan sehingga tarikh pengauditan.

Pada pendapat Audit, pihak pengurusan hendaklah mengambil tindakan sewajarnya terhadap permasalahan dan syor penghuni kuarters bagi menjamin perkhidmatan berkualiti dapat diberikan kepada penghuni kuarters.

3.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan kuarters dilaksanakan dengan lebih cekap dan mencapai matlamat yang ditetapkan, adalah disyorkan JKR mengambil langkah berikut:

3.5.1. Menyediakan garis panduan pengurusan kuarters sebagai panduan serta memastikan Daftar Kuarters sentiasa diselenggara dengan lengkap dan kemas kini.

3.5.2. Membuat pemantauan secara berjadual dan berkala bagi memastikan keadaan kuarters berada di dalam keadaan baik, memantau bayaran sewa kuarters bagi memastikan bayaran dibuat mengikut peraturan yang ditetapkan, menyenggara kuarters kosong yang boleh diduduki untuk memastikan aset Kerajaan berada dalam keadaan baik dan kuarters rosak hendaklah sama ada dibaiki atau dirobuhkan.

BAHAGIAN PERUMAHAN AWAM, PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PERAK

4. PENGURUSAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT NEGERI PERAK

4.1. LATAR BELAKANG

4.1.1. Pelan Tindakan Bagi Teras 4 dalam Dasar Perumahan Negara (DRN) ada menyatakan tentang langkah-langkah yang perlu diambil oleh Kerajaan Negeri untuk meningkatkan aksesibiliti rakyat bagi memiliki atau menyewa rumah yang disediakan bagi mengimbangi keperluan perumahan masa kini. Kerajaan Negeri hendaklah membuat penetapan antaranya kadar harga jualan rumah kos rendah, sederhana rendah dan sederhana, penetapan dasar *subsequent-sale* bagi rumah kos rendah, penyediaan skim-skim perumahan bagi golongan berpendapatan rendah dan pemilihan penyewa/pembeli rumah kos rendah melalui sistem pemilihan. Bagi mencapai matlamat tersebut Kerajaan Negeri melalui Program Perumahan Rakyat (PPR) yang dahulunya dikenali sebagai Rancangan Perumahan Awam (RPA) telah menyediakan rumah-rumah tersebut di bawah kategori sewaan, sewa beli dan jualan. Kadar sewaan dan sewa beli adalah di antara RM42 hingga RM124 sebulan mengikut kategori rumah. Bagi kategori jualan, harga yang telah ditetapkan pada masa kini adalah RM35,000 seunit.

4.1.2. Antara fungsi Bahagian Perumahan Awam (BPA), Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perak di dalam PPR adalah menyediakan rumah selesa yang berkualiti, mampu dimiliki dan mencukupi untuk golongan yang berpendapatan rendah kurang RM1,500 bagi setiap isi rumah di Negeri Perak. Bahagian Perumahan Awam juga bertanggungjawab terhadap perancangan dan pengurusan projek perumahan meliputi urusan temu duga, sewa dan jualan, rekod perumahan dan data pembeli serta menerima dan mengambil tindakan bagi aduan kerosakan bagi rumah yang disewa.

4.1.3. Bagi tahun 2012 hingga 2014 terdapat 4,341 permohonan untuk PPR telah diterima oleh BPA yang melibatkan semua daerah di Negeri Perak. Bagaimanapun, PPR yang dibina oleh BPA sejak tahun 1971 hingga 2013 adalah sebanyak 17 projek mengandungi 2,950 unit rumah. Sebanyak 475 unit daripada jumlah tersebut adalah bagi kategori jualan dan 2,475 unit bagi kategori sewaan. Namun begitu, dalam RMKe-10 sejumlah RM78.15 juta telah diperuntukkan oleh Kerajaan Negeri dan Persekutuan untuk pembinaan 4 PPR yang mengandungi 668 unit rumah. Butiran selanjutnya adalah seperti di **Jadual 4.1**.

Jadual 4.1
Projek Perumahan Rakyat Dalam RMKe-10

Bil	Lokasi Projek	Kategori	Bil. Unit	Kos (RM Juta)	Sumber Peruntukan
1.	PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar, Kerian	Jual Beli	100	7.75	Negeri
2.	PPR Jalan Laxamana, Teluk Intan, Hilir Perak	Sewa	150	18.00	Negeri
3.	PPR Teluk Baru dan Pasir Bogak, Pulau Pangkor	Sewa	178	24.40	Persekutuan (MOA)
4.	PPR Simpang Perdana Taiping	Sewa	240	28.00	Persekutuan (KPKT)
Jumlah			668	78.15	

Sumber: Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak

Catatan: MOA=Kementerian Pertanian Dan Industri Asas Tani

KPKT=Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan

4.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan Program Perumahan Rakyat diurus dan dilaksanakan dengan cekap, berkesan serta mencapai matlamat yang ditetapkan.

4.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan adalah meliputi aspek pembinaan, pemilihan peserta, penyelenggaraan dan pengurusan sewa/sewa beli. Bagi pengurusan pembinaan, pemilihan peserta dan penyenggaraan tumpuan adalah terhadap PPR yang dibina dalam RMKe-10 manakala bagi pengurusan sewa/sewa beli adalah terhadap PPR yang dibina sejak 1971 dan masih belum menyelesaikan bayaran sewaan/sewa sehingga tahun 2014 melibatkan 145 sampel audit. Pengauditan dijalankan di Bahagian Perumahan Awam Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri dan 3 pejabat Jabatan Kerja Raya Daerah Hilir Perak, Manjung dan Kerian. Metodologi pengauditan adalah dengan menyemak pensampelan dokumen, temu bual dengan pegawai dan lawatan fizikal ke kawasan yang dipilih. *Exit conference* bersama Timbalan Setiausaha Kerajaan (Pembangunan) Negeri Perak dan Penolong Setiausaha Bahagian BPA telah diadakan pada 29 September 2015 yang turut dihadiri oleh wakil Jabatan Kerja Raya Negeri Perak.

4.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mei hingga Julai 2015 mendapati perancangan dan pemilihan lokasi projek, penyediaan data maklumat penyewa, penentuan syarat dan pemilihan peserta serta pemantauan projek adalah memuaskan. Bagaimanapun, terdapat kelemahan pembinaan projek baru oleh kontraktor dan tunggakan bayaran sewa/sewa beli oleh penyewa seperti berikut:

- Sebanyak 3 daripada 4 projek PPR dalam RMKe-10 masih belum siap.
- Tunggakan hasil sewa/sewa beli berjumlah RM8.70 juta masih belum dapat dikutip bagi projek RPA/PPR sedia ada untuk tempoh antara 3 hingga 16 tahun.

4.4.1. Prestasi Pembinaan Projek Perumahan Rakyat

Dalam RMKe-10, Bahagian Perumahan Awam telah melaksanakan 4 PPR yang terdiri daripada 2 projek Kerajaan Negeri iaitu PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar yang bernilai RM7.75 juta dan PPR Jalan Laxamana, Teluk Intan bernilai RM18 juta. Manakala 2 projek Persekutuan adalah PPR Simpang Perdana, Taiping bernilai RM28 juta, PPR Teluk Baru dan Pasir Bogak, Pangkor bernilai RM24.40 juta. Hanya PPR Simpang Perdana, Taiping telah siap dalam tempoh ditetapkan dan telah ditawarkan kepada penyewa yang layak manakala 3 projek lagi masih di peringkat pembinaan. Secara keseluruhannya peratus perbelanjaan sehingga 30 Jun 2015 adalah antara 27% hingga 100% dan kemajuan fizikal projek adalah antara 36.1% hingga 100%. Butiran selanjutnya seperti di **Jadual 4.2**.

Jadual 4.2
Prestasi Projek Perumahan Rakyat Setakat 30 Jun 2015

Bil.	Projek	Kemajuan Perbelanjaan			Kemajuan Fizikal	
		Peruntukan (RM Juta)	Belanja (RM Juta)	Belanja (%)	Sasaran (%)	Pencapaian (%)
Peruntukan Persekutuan						
1.	PPR Teluk Baru dan Pasir Bogak, Pulau Pangkor	24.40	6.59	27	62.6	36.1
2.	PPR Simpang Perdana, Taiping	28.00	28.00	100	100	100
Peruntukan Negeri						
3.	PPR Jalan Laxamana, Teluk Intan	18.00	10.16	56.4	100	71
4.	PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar	7.75	5.00	64.5	100	80

Sumber: Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak dan JKR Daerah Kerian, Hilir Perak dan Manjung

4.4.1.1. Semakan Audit mendapati peratus perbelanjaan pembangunan bagi 2 PPR di bawah peruntukan Negeri adalah antara 56.4% hingga 64.5% walaupun tempoh patut siap projek telah tamat pada 2 Julai 2014. Begitu juga bagi satu projek di bawah peruntukan Persekutuan masih di tahap 27% yang sepatutnya siap pada 1 Januari 2016. Prestasi perbelanjaan bagi PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar dan PPR Jalan Laxamana, Teluk Intan masih rendah kerana kedua-dua projek tersebut tidak disiapkan mengikut jadual kerja yang ditetapkan.

4.4.1.2. Semakan Audit juga mendapati kedua-dua PPR lewat siap walaupun telah diberi lanjutan masa sekali bagi PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar dan 2 kali kepada PPR Jalan Laxamana, Teluk Intan. Manakala PPR Teluk Baharu dan Pasir Bogak di Pulau Pangkor lewat daripada jadual kerja pembinaan yang ditetapkan. Penjelasan selanjutnya adalah seperti berikut:

a. Projek Lewat Siap

Program Perumahan Rakyat Parit Haji Wahab yang melibatkan 100 unit rumah teres setingkat dan PPR Jalan Laxamana Teluk Intan melibatkan 150 unit rumah bertingkat masih belum disiapkan mengikut jadual yang ditetapkan. Kesannya, PPR tersebut masih belum dapat didiami oleh golongan sasaran.

- i. Mengikut Laporan Kemajuan Kerja (interim) yang dikeluarkan oleh JKR Daerah Kerian dan Hilir Perak peratus siap kerja pembinaan PPR adalah 80% bagi PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar dan 71% bagi PPR Jalan Laxamana, Teluk Intan. Kedua-dua projek PPR tersebut masih belum siap dengan kelewatan antara 55 hari hingga 240 hari termasuk tempoh lanjutan masa. Mengikut jadual asal tarikh siap kerja bagi kedua-dua PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar dan Jalan Laxamana, Teluk Intan ialah pada 2 Julai 2014. Kontraktor telah diberikan lanjutan masa mulai 2 Julai 2014 bagi PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar. Begitu juga sebanyak 2 kali lanjutan masa telah diberikan untuk PPR Jalan Laxamana iaitu, Teluk Intan mulai 2 Julai 2014 dan 4 Oktober 2014. Butirannya adalah seperti di **Jadual 4.3**.

Jadual 4.3
Prestasi Kerja Bagi Dua Projek Pembinaan Perumahan Setakat 30 Jun 2015

Bil.	Projek	Tarikh Kerja Patut Siap	Tarikh Tamat Lanjutan Masa	Siap Kerja (%)		Tarikh Laporan Kemajuan Kerja
				Sasaran	Capai	
1.	PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar	2.7.2014	26.8.2014	100	80	24.12.2014**
2.	PPR Jalan Laxamana, Teluk Intan	2.7.2014	27.2.2014	100	71	19.5.2015

Sumber: Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak

Nota: (**) Tarikh Perakuan Bayaran Interim

- ii. Akibat daripada kelewatan menyiapkan 2 projek tersebut, kedua-dua kontraktor dikenakan denda masing-masing berjumlah RM250,597 dan RM253,977 dengan kelewatan 77 hari bagi projek PPR Jalan Laxamana, Teluk Intan dan 183 hari bagi projek PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar setelah Perakuan Kerja Tak Siap dikeluarkan. Walaupun telah diberikan tempoh lanjutan masa oleh JKR, projek tersebut masih juga belum siap menyebabkan tindakan penamatan kerja telah dikenakan kepada kedua-dua kontraktor.
- iii. Lawatan Audit di kedua-dua PPR pada bulan Jun 2015 mendapati peratus kerja pembinaan di PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar pada tahap 80% siap seperti di **Gambar 4.1** dan kerja pembinaan telah dihentikan. Begitu juga kemajuan kerja pembinaan di PPR Jalan Laxamana, Teluk Intan yang masih di tahap 71% siap seperti di **Gambar 4.2**.

Gambar 4.1
Projek Lewat Siap 55 Hari



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Perumahan Rakyat
Parit Haji Wahab, Parit Buntar
Tarikh: 5 Jun 2015

Gambar 4.2
Projek Lewat Siap 240 Hari



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Perumahan Rakyat
Jalan Laxamana, Teluk Intan
Tarikh: 18 Jun 2015

- iv. Punca kelewatan menyiapkan projek disebabkan oleh kelewatan memulakan kerja ditapak, kelewatan kerja auditan lukisan terperinci berdasarkan *Need Statement* dan *General Requirement*. Kerja tidak dapat dimulakan kerana terdapat penghuni kuarters dan sebuah kuil ditapak, persempadanan semula dan masalah bekalan cerucuk.
- v. Oleh kerana projek-projek tersebut tidak dapat disiapkan walaupun telah diberi lanjutan masa pihak JKR telah mengambil tindakan untuk menamatkan kerja kontraktor. Butiran selanjutnya seperti di **Jadual 4.4**.

Jadual 4.4
Fasa Penamatan Kerja Bagi 2 Projek Pembinaan Perumahan Setakat 30 Jun 2015

Bil.	Projek	Tempoh Kontrak Asal	Tempoh Lanjutan Masa	Perakuan Kerja Tak Siap	Notis Penamatan/ Kerja Siap	Tender Semula
1.	PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar	2.7.2012 – 2.7.2014	2.7.2014 – 26.8.2014	27.8.2014	6.3.2015	15.6.2015
2.	PPR Jalan Laxamana, Teluk Intan, Hilir Perak	4.7.2012 – 2.7.2014	2.7.2014 – 4.10.2014 5.10.2014 – 27.2.2015	28.2.2015	31.3.2015 (kerja siap 30.9.2015)	Tiada

Sumber: JKR Daerah Kerian dan Hilir Perak

- **PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar**

Bayaran kemajuan kerja yang telah dijelaskan kepada kontraktor sehingga bayaran interim No. 37 berjumlah RM5 juta dan berbaki RM2.75 juta. Surat Notis Penamatan Pengambilan Kerja Kontraktor bertarikh 6 Mac 2015 telah dikeluarkan kepada kontraktor. Pihak JKR telah membuat tender semula bagi projek tersebut dan telah ditutup pada 15 Jun 2015.

- **PPR Jalan Laxamana, Teluk Intan**

Surat Amaran Notis Untuk Tujuan Penamatan Pengambilan Kerja Kontraktor bertarikh 31 Mac 2015 telah dikeluarkan kepada syarikat supaya kerja-kerja pembinaan disiapkan sehingga 30 September 2015.

b. Pelaksanaan Kerja Tidak Mengikut Jadual

Projek Perumahan Rakyat Teluk Baru dan Pasir Bogak di Pulau Pangkor yang bernilai RM24.40 juta menerima peruntukan daripada Kementerian Pertanian Dan Industri Asas Tani Malaysia. Projek Perumahan Rakyat Pulau Pangkor mengandungi 178 unit rumah bertingkat iaitu 39 unit di Teluk Baru dan 139 unit di Pasir Bogak untuk disewakan. Berdasarkan kontrak, tempoh projek adalah selama 24 bulan bermula pada bulan Januari 2014 dan dijangka siap pada bulan Januari 2016. Pengawasan pembinaan projek tersebut di bawah tanggungjawab Jabatan Kerja Raya Negeri Perak yang dikawal selia oleh JKR Daerah Manjung. Pembinaan projek tersebut berasaskan konsep reka dan bina (*design and build*). Semakan Audit mendapati pembinaan projek tersebut lewat daripada jadual asal. Butiran selanjutnya adalah seperti berikut:

- i. Mengikut laporan kemajuan kerja bertarikh 13 Jun 2015, prestasi pelaksanaan kerja adalah pada tahap 36.1% siap dan projek tersebut masih dalam pembinaan. Prestasi kerja ini lewat 184 hari dan tidak mengikut jadual asal pada tahap 62.6%. Melalui temu bual dengan Jurutera tapak projek (kontraktor) dan Juruteknik projek (JKR), kelewatan kerja-kerja pembinaan adalah disebabkan masalah kerja awal di tapak projek lewat dimulakan seperti memindahkan kabel telefon, tiang elektrik, saluran paip air dan pembentungan dari tapak projek ke tapak baru.
- ii. Lawatan Audit pada 16 Jun 2015 ke projek pembinaan PPR Teluk Baru dan Pasir Bogak di Pulau Pangkor mendapati kerja-kerja pembinaan sedang dijalankan seperti di **Gambar 4.3** dan **Gambar 4.4**.

Gambar 4.3
Projek Dalam Pembinaan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PPR Teluk Baru, Pulau Pangkor
Tarikh: 16 Jun 2015

Gambar 4.4
Projek Dalam Pembinaan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PPR Pasir Bogak, Pulau Pangkor
Tarikh: 16 Jun 2015

4.4.1.3. Mengikut maklum balas BPA bertariikh 17 dan 30 September 2015, pihak Audit dimaklumkan perkara seperti berikut:

- a. Peratus perbelanjaan pembangunan bagi PPR rendah disebabkan prestasi kontraktor kurang memuaskan. Bahagian Perumahan Awam akan memastikan kontraktor yang akan dilantik menjalankan kerja-kerja pembinaan projek Kerajaan adalah yang berwibawa dan mampu menyiapkan projek mengikut jadual yang ditetapkan. Kedudukan terkini sehingga 31 Ogos 2015, PPR Parit Haji Wahab, Parit Buntar dalam proses penilaian tender oleh Jabatan Kerja Raya Negeri Perak. Prestasi kemajuan kerja pula, PPR Pulau Pangkor di Teluk Baru dan Pasir Bogak telah mencapai 43.6% siap berbanding jadual asal pada tahap 80.2% siap dengan kelewatan 36.6% siap. Manakala di PPR Jalan Laxamana, Teluk Intan telah mencapai 82% siap berbanding jadual asal pada tahap 100% siap dengan kelewatan 18% siap.
- b. Kelewatan projek siap disebabkan beberapa faktor seperti berikut:
 - i. PPR jalan Laxamana, Teluk Intan:
 - Isu pemindahan kuil di atas tapak projek.
 - Kekurangan tanah Kerajaan di kawasan Teluk Intan.
 - Kelewatan Kontraktor menilai kerja-kerja cerucuk.
 - Kelewatan mendapat kelulusan penggunaan kren daripada Jabatan Keselamatan Pekerja.
 - ii. PPR Parit Haji Wahab, Kerian:
 - Peruntukan Kerajaan Negeri yang terhad dan projek diberikan kepada pembida terendah.

- **Kontraktor asal tidak berupaya menyiapkan projek.**
- **JKR telah menamatkan perkhidmatan dan menyenaraihitamkan kontraktor yang sedia ada serta dalam proses melantik kontraktor baru.**

iii. PPR Pangkor, Manjung

- **Perubahan *layout* reka bentuk projek bagi menyesuaikan keadaan di tapak.**
- **Pemindahan utiliti (bekalan air, elektrik dan IWK).**
- **Kekangan dari segi pengangkutan bahan binaan dari Lumut ke Pulau Pangkor.**

Pada pendapat Audit, prestasi pembinaan projek kurang memuaskan kerana prestasi kerja yang dilaksanakan oleh kontraktor tidak mengikut jadual kerja. Oleh itu, pihak JKR perlu membuat pemantauan dengan lebih berkesan bagi memastikan kelemahan projek tidak berterusan.

4.4.2. Pengurusan Sewa Dan Sewa Beli

Bahagian Perumahan Awam telah menetapkan syarat-syarat tertentu bagi pemohon yang hendak menduduki rumah kediaman yang disediakan oleh Kerajaan Negeri. Antara syarat kelayakan pemohon adalah warganegara Malaysia, berumur melebihi 18 tahun, pendapatan isi rumah kurang RM1,500 sebulan dan belum memiliki rumah. Tempoh sewaan PPR adalah 3 tahun dan boleh disambung semula melalui sesi temu duga. Bagi penyewa yang telah tamat tempoh boleh memohon semula dengan syarat pemohon mempunyai rekod bayaran sewaan yang baik, masih belum memiliki rumah dan pemohon atau ahli keluarga tiada rekod jenayah selepas 3 tahun setelah ditemu duga semula. Penyewa hendaklah menandatangani Surat Perjanjian Penyewaan rumah tersebut. Semakan Audit mendapati:

4.4.2.1. Permohonan Menduduki Projek Perumahan Rakyat

- a. Kerajaan Negeri Perak telah menyediakan 2,475 unit PPR untuk disewakan dan sebanyak 475 unit RPA untuk dijual sejak tahun 1971 hingga 2013. Bagaimanapun, rumah yang disediakan masih tidak mencukupi untuk kesemua permohonan yang dikemukakan kepada BPA. Mengikut rekod BPA, pada tahun 2012 hingga 2014 terdapat 4,341 permohonan PPR di Negeri Perak. Daripada jumlah tersebut, hanya 240 pemohon telah menikmati kediaman tersebut kerana hanya satu PPR iaitu PPR Simpang Perdana Taiping siap dibina dan ditawarkan pada tahun 2013.
- b. Analisis Audit selanjutnya mendapati pada tahun 2012, sebanyak 935 permohonan telah diterima dan meningkat pada tahun 2013 dan 2014 antara 1,232 dan 2,174 permohonan. Adalah didapati bagi tahun 2012 hingga 2014, daerah yang paling banyak menerima permohonan adalah Daerah Larut, Matang dan Selama (LMS) iaitu

sebanyak 1,639 (37.7%) diikuti Kerian sebanyak 1,012 permohonan (23.3%) dan Kinta sebanyak 657 permohonan (15.1%). Butiran selanjutnya seperti di **Jadual 4.5**.

Jadual 4.5
Statistik Permohonan Perumahan Rakyat
Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Bil.	Daerah	Bilangan Permohonan			Jumlah
		Tahun			
		2012	2013	2014	
1.	Larut, Matang & Selama	263	402	974	1,639
2.	Kerian	431	241	340	1,012
3.	Kinta	71	195	391	657
4.	Batang Padang	69	107	112	288
5.	Manjung	23	136	99	258
6.	Hulu Perak	23	89	107	219
7.	Perak Tengah	21	12	72	105
8.	Kuala Kangsar	16	31	50	97
9.	Hilir Perak	18	11	18	47
10.	Kampar	0	8	11	19
Jumlah		935	1,232	2,174	4,341

Sumber: Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak

- c. Sehingga tahun 2013 hanya 2,475 unit rumah dibina di Negeri Perak termasuk 240 unit siap dibina seperti di **Jadual 4.6**. Bagaimanapun, pada tahun 2014 tiada tawaran unit rumah dibuat kerana projek PPR masih dalam pembinaan. Analisis Audit menunjukkan Daerah Kinta paling banyak menyediakan PPR sejak tahun 1971 iaitu sebanyak 1,584 unit rumah (64%), diikuti Daerah Batang Padang sebanyak 361 unit (14.6%) dan Daerah LMS sebanyak 240 unit (9.7%). Sebanyak 512 pemohon di Daerah LMS berjaya dalam temu duga pemilihan menyewa PPR Simpang Perdana Taiping. Bagaimanapun, hanya 240 dapat ditawarkan dan bakinya dimasukkan dalam senarai penyewa yang menunggu giliran akan datang.

Jadual 4.6
Bilangan Perumahan Rakyat Disediakan
Mengikut Daerah Sehingga Tahun 2013

Bil.	Daerah	Bilangan Ditawarkan		Jumlah
		Sebelum Tahun 2013	Tahun 2013	
1.	Kinta	1,584	0	1,584
2.	Batang Padang	361	0	361
3.	Kuala Kangsar	0	0	0
4.	Larut, Matang & Selama	0	240	240
5.	Kerian	199	0	199
6.	Manjung	0	0	0
7.	Hilir Perak	0	0	0
8.	Perak Tengah	0	0	0
9.	Hulu Perak	62	0	62
10.	Kampar	29	0	29
Jumlah		2,235	240	2,475

Sumber: Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak

4.4.2.2. Pemilihan Peserta

Mengikut syarat kelayakan perumahan rakyat disewa; pemohon adalah warganegara Malaysia yang berumur melebihi 18 tahun, belum memiliki rumah dan pendapatan isi rumah kurang RM1,500 sebulan. Semakan telah dibuat terhadap 25 sampel pemohon bagi PPR Simpang Perdana Taiping mendapati perkara seperti berikut:

- a. Bilangan permohonan bagi PPR di Daerah LMS adalah seramai 263 orang pada tahun 2012 dan 402 orang pada tahun 2013. Pada tahun 2013, terdapat seramai 240 pemohon telah ditawarkan oleh BPA untuk menyewa PPR Simpang Perdana, Taiping dengan kadar sewa sejumlah RM124 sebulan. Berdasarkan 25 sampel borang permohonan, pihak Audit mendapati kesemua pemohon adalah memenuhi syarat yang telah ditetapkan oleh BPA. Pihak BPA telah mengadakan temu duga untuk memilih penyewa dan keputusan pemilihan adalah berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan.
- b. Lawatan Audit pada 28 Mei 2015 ke PPR Simpang Perdana, Taiping mendapati persekitaran kawasan PPR tersebut adalah bersih dan tempat letak kereta yang teratur seperti di **Gambar 4.5** dan **Gambar 4.6**. Temu bual dengan 10 penghuni PPR tersebut menyatakan mereka semua sangat berpuas hati terhadap rumah yang ditawarkan kepada mereka walaupun mereka memahami tempoh sewaan hanyalah 3 tahun dan perlu ditemu duga semula sekiranya masih berminat.

Gambar 4.5
PPR Simpang Perdana Taiping



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Perumahan Rakyat Simpang Perdana,
Taiping
Tarikh: 28 Mei 2015

Gambar 4.6
PPR Simpang Perdana Taiping



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Perumahan Rakyat Simpang Perdana,
Taiping
Tarikh: 28 Mei 2015

4.4.2.3. Mengikut maklum balas BPA bertarikh 17 September 2015, permohonan untuk penambahan rumah PPR telah dikemukakan dalam RMKe-11. Sehingga kini, satu PPR telah diluluskan dalam RMKe-11 dengan siling peruntukan berjumlah RM19.5 juta. Manakala syarat kelayakan pendapatan isi rumah telah dinaikkan kepada RM2,500 sebulan melalui kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Bil. 1816 bertarikh 29 April 2015.

Pada pendapat Audit, pemilihan peserta bagi PPR Simpang Perdana, Taiping adalah memuaskan kerana memenuhi syarat pemilihan peserta yang ditetapkan oleh BPA. Kerajaan Negeri hendaklah terus menambah bilangan unit perumahan rakyat bagi memenuhi keperluan rakyat Negeri Perak dari semasa ke semasa.

4.4.3. Pengurusan Hasil Sewa Dan Sewa Beli

Mengikut perenggan 2 dalam Perjanjian Membeli Premis yang merupakan syarat perjanjian sewaan antara penyewa dengan Kerajaan Negeri; penyewa menduduki perumahan rakyat hendaklah membayar sewa sehingga tamat tempoh perjanjian penyewaan. Manakala bagi perumahan rakyat yang disewa beli; syarat Perjanjian Membeli Premis antara pembeli dan pihak Kerajaan menyatakan pembeli hendaklah membayar sepenuhnya premis yang dibeli dengan harga yang dipersetujui antara pembeli dan pihak Kerajaan. Bahagian Perumahan Awam juga telah menyediakan sasaran kutipan hasil sewa dan sewa beli bagi PPR antara 60% hingga 75% daripada kutipan sepatutnya. Bagi kutipan tunggakan hasil pula, BPA menasaskan kutipan adalah sebanyak 25% hingga 40% daripada kutipan sepatutnya. Semakan Audit mendapati sasaran kutipan bayaran sewa dan sewa beli masih belum tercapai. Namun, tunggakan bayaran sewa rumah bagi kategori sewa beli adalah bertambah baik kerana menurun mulai tahun 2012 manakala tunggakan bagi kategori sewa adalah meningkat setiap tahun dalam tempoh 3 tahun tersebut.

4.4.3.1. Prestasi Kutipan Hasil Sewa Dan Sewa Beli

- a. Pihak Audit mendapati peratus pencapaian kutipan hasil sewa dan sewa beli bagi tahun 2012 hingga 2014 adalah memuaskan iaitu antara 65.3% hingga 90.4%. Namun begitu, bagi tempoh 3 tahun tersebut jumlah keseluruhan sasaran kutipan adalah berjumlah RM30.04 juta dan pencapaian kutipan berjumlah RM24.10 juta atau 80.2%. Ini menunjukkan satu prestasi yang baik berdasarkan sasaran kutipan yang ditetapkan. Butiran selanjutnya seperti di **Jadual 4.7**.

Jadual 4.7
Sasaran Dan Pencapaian Kutipan Hasil Sewa Dan Sewa Beli
Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Jenis Hasil	Sasaran (RM Juta)				Pencapaian (RM Juta)			
	2012	2013	2014	Jumlah	2012	2013	2014	Jumlah
Sewa	2.41	2.48	2.64	7.53	2.12	2.03	2.37	6.52
Sewa Beli	9.00	8.50	5.01	22.51	8.19	5.14	4.25	17.58
Jumlah	11.41	10.98	7.65	30.04	10.31	7.17	6.62	24.10
% Capai					90.4	65.3	86.5	80.2

Sumber: Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak

- b. Analisis Audit terhadap kutipan tunggakan hasil sewa untuk tempoh 3 tahun menunjukkan prestasi kutipan yang sangat baik kerana mencapai 100% atau lebih. Bagi kutipan hasil sewa semasa pula adalah antara 74.6% hingga 85.5%. Butiran selanjutnya seperti di **Jadual 4.8**.

Jadual 4.8
Prestasi Kutipan Sewa Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Tahun	Hasil Sewaan	Jumlah Patut Dikutip (RM Juta)	Sasaran		Pencapaian	
			(RM Juta)	(%)	(RM Juta)	(%)
2012	Semasa	2.49	1.74	70	1.45	83.3
	Tunggakan	0.95	0.66	70	0.67	101.5
2013	Semasa	2.47	1.85	75	1.38	74.6
	Tunggakan	0.91	0.63	70	0.65	103.2
2014	Semasa	2.66	1.86	70	1.59	85.5
	Tunggakan	1.11	0.78	70	0.78	100

Sumber: Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak

- c. Analisis Audit terhadap kutipan hasil ansuran sewa beli mendapati pencapaian sasaran bagi tempoh 3 tahun adalah antara 60.6% hingga 90.9%. Pada tahun 2012, sebanyak RM8.18 juta (90.9%) telah dikutip berbanding sasaran berjumlah RM9 juta (85%) daripada RM16.93 juta yang patut dikutip. Manakala pencapaian kutipan hasil pada tahun 2013 dan 2014, masing-masing telah menurun kepada RM5.15 juta dan RM4.25 juta berbanding tahun sebelumnya kerana jumlah hasil yang sepatutnya dikutip telah menurun. Kutipan bagi tawaran semula unit perumahan rakyat bagi tahun 2013 adalah sebanyak 80 unit rumah dengan kadar harga jualan RM35,000 seunit. Butiran selanjutnya seperti di **Jadual 4.9**.

Jadual 4.9
Prestasi Kutipan Ansuran Sewa Beli Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Tahun	Jenis Hasil	Jumlah Patut Dikutip (RM Juta)	Sasaran		Pencapaian	
			(RM Juta)	(%)	(RM Juta)	(%)
2012	Semasa	3.63	2.18	60	1.40	64.2
	Tunggakan	13.30	3.36	25	2.62	78.0
	Tawaran Semula	0	1.98	0	1.83	92.4
	Kutipan Sekali gus	0	1.48	0	2.33	157.4
Jumlah		16.93	9.00	85	8.18	90.9
2013	Semasa	2.63	1.96	75	1.00	51.0
	Tunggakan	10.37	4.15	40	3.24	78.1
	Tawaran Semula	0	1.60	0	0.38	23.7
	Kutipan Sekali gus	0	0.78	0	0.53	67.9
Jumlah		13.00	8.49	115	5.15	60.6
2014	Semasa	2.00	1.30	65	1.18	90.8
	Tunggakan	9.28	3.71	40	2.81	75.7
	Tawaran Semula	0	0	0	0.26	0
	Kutipan Sekali gus	0	0	0	0	0
Jumlah		11.28	5.01	105	4.25	84.8

Sumber: Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak

4.4.3.2. Tunggakan Hasil Sewa Dan Sewa Beli

Semakan Audit mendapati tunggakan hasil sewa meningkat pada tahun 2013 daripada RM0.91 juta kepada RM1.11 juta dan terus meningkat menjadi sejumlah RM1.23 juta pada tahun 2014. Namun, tunggakan bagi hasil sewa beli menurun daripada sejumlah RM10.37 juta pada tahun 2012 kepada RM9.28 juta pada tahun 2013 dan RM7.47 juta

pada tahun 2014. Penurunan tunggakan ini disebabkan penyewa telah membayar tunggakan secara ansuran setelah tindakan penguatkuasaan diambil oleh pihak BPA. Butiran selanjutnya adalah seperti di **Jadual 4.10**.

Jadual 4.10
Prestasi Tunggakan Hasil Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Jenis Tunggakan Hasil	Tahun		
	2012 (RM Juta)	2013 (RM Juta)	2014 (RM Juta)
Sewa	0.91	1.11	1.23
Sewa Beli	10.37	9.28	7.47

Sumber: Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak

- a. Semakan Audit mendapati penyewa gagal menjelaskan bayaran sewa dan sewa beli dalam tempoh masa yang ditetapkan oleh Kerajaan. Setakat bulan Disember 2014 sejumlah RM7.47 juta tunggakan yang masih belum dibayar kepada Kerajaan bagi kategori sewa beli yang melibatkan 1,154 penyewa di RPA. Manakala sejumlah RM1.23 juta tunggakan bagi kategori sewa melibatkan 2,418 penyewa PPR. Analisis Audit terhadap 120 sampel mendapati 30 penyewa mempunyai nilai tunggakan tertinggi iaitu masing-masing antara RM4,000 hingga RM31,880 antara 3 hingga 18 tahun. Butiran selanjutnya seperti di **Jadual 4.11**.

Jadual 4.11
Tunggakan Hasil Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Bil.	Perumahan	Kadar Sewa Sebulan (RM)	Bilangan Penyewa Mengikut Nilai Tunggakan (RM)			Tempoh Bayaran Tertunggak (Tahun)		
			4,000 – 10,000	10,001 – 20,000	>20,000	3 - 10	11 - 15	16-18
Sewa Beli								
1.	RPA Gerik, Hulu Perak	157	0	0	8	1	5	2
2.	RPA Redang Panjang, Taiping	157	0	0	5	0	5	0
3.	RPA Tanjung Rambutan II, Kinta	146	0	0	3	0	2	1
Sewa								
4.	PPR Jalan Pasir Puteh, Ipoh	100	5	0	0	5	0	0
5.	PPR Taman Tok Jabit, Kerian	100	5	0	0	5	0	0
6.	PPR Taman Seri Bidor, Tapah	100	4	0	0	4	0	0
Jumlah			14	0	16	15	10	5

Sumber: Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak

- b. Bahagian Perumahan Awam telah mengambil tindakan penguatkuasaan dengan mengeluarkan notis tuntutan kepada penyewa tersebut. Antaranya menamatkan perjanjian dan arahan mengosongkan rumah, sesi runding cara, menghubungi waris penyewa, berunding dengan Majlis Agama Islam Dan Adat Melayu Perak bersama penyewa yang daif bagi mendapatkan bantuan kewangan untuk membayar tunggakan sewa dan menyembur cat pada dinding rumah sebagai amaran kepada

penyewa yang ingkar untuk membuat bayaran seperti di **Gambar 4.7** dan **Gambar 4.9**. Pihak Audit dimaklumkan oleh pegawai BPA bahawa tindakan menyembur cat pada dinding sebagai notis kepada penyewa yang ingkar adalah lebih berkesan namun mendapat bantahan penyewa melalui akhbar seperti di **Gambar 4.13**.

Gambar 4.7
Tanda Semburan Cat Pada Premis Penyewa Yang Ingkar

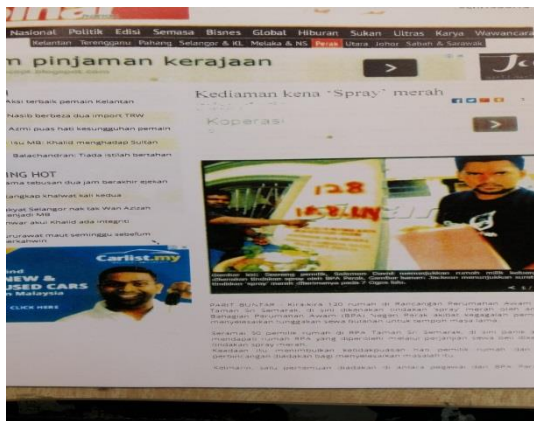


Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PPR Tok Jabit, Kerian
Tarikh: 4 Jun 2015

Gambar 4.8
Tanda Semburan Cat Pada Premis Penyewa Yang Ingkar



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PPR Pangsa Seri Bidor, Bidor
Tarikh: 24 Jun 2015



Gambar 4.9
Bantahan Penyewa Melalui Akhbar

Sumber: Fail Penguatkuasaan BPA
Tarikh: 24 Jun 2015

4.4.3.3. Mengikut maklum balas BPA bertarikh 17 September 2015, BPA akan menggiatkan lagi pemantauan dan penguatkuasaan ke atas penyewa dan penyewa beli rumah PPR. Di antara langkah-langkah yang diambil untuk meningkatkan lagi kutipan hasil sewa dan sewa beli adalah seperti mengadakan sesi runding cara, tindakan penguatkuasaan dan pendakwaan secara pentadbiran, tindakan mahkamah dan Audit Naziran ke atas Akaun Lejar Penyewa Beli.

Pada pendapat Audit, prestasi keseluruhan kutipan hasil sewa dan sewa beli adalah memuaskan kerana melebihi sasaran tahunan yang telah ditetapkan kecuali kutipan sewa beli tahun 2012.

4.4.4. Aduan Kerosakan

4.4.4.1. Penyenggaraan PPR bertujuan untuk memastikan bangunan berada dalam keadaan baik dan selamat serta mengurangkan risiko kerosakan. Antara skop kerja penyenggaraan adalah pembersihan kawasan secara kontrak dan membaiki kerosakan asas dalam bangunan melalui aduan yang diterima daripada penyewa. Semakan Audit mendapati perbelanjaan penyenggaraan PPR yang merangkumi pembersihan kawasan secara kontrak dan membaiki kerosakan bagi tahun 2012, 2013 dan 2014 masing-masing berjumlah RM3.9 juta, RM3.6 juta dan RM3.7 juta.

4.4.4.2. Selain itu, setiap aduan kerosakan oleh penyewa direkodkan oleh pegawai BPA mengikut kawasan operasi masing-masing. Berdasarkan aduan tersebut, siasatan dijalankan dan direkodkan ke dalam Borang Aduan Kerosakan seterusnya pegawai tersebut menyediakan anggaran kos membaiki kerosakan. Pembaikan akan dibuat dalam tempoh 10 hari selepas aduan diterima setelah kelulusan diperolehi. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2012 hingga 2014 sebanyak 1,846 aduan yang diterima telah diambil tindakan. Butiran lanjut seperti di **Jadual 4.12**.

Jadual 4.12
Aduan Kerosakan Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Aduan Kerosakan	Tahun			Jumlah
	2012	2013	2014	
Diterima	871	593	382	1,846
Selesai	871	593	382	1,846

Sumber: Bahagian Perumahan Awam, SUK Perak

4.4.4.3. **Mengikut maklum balas BPA bertarikh 17 September 2015, di antara kerja-kerja penyenggaraan yang dijalankan adalah seperti pembersihan kawasan dan bangunan, pembaikan infrastruktur asas dan pembaikan rumah. Kesemua aduan telah diambil tindakan.**

Pada pendapat Audit, penyenggaraan perumahan rakyat adalah baik. Segala aduan kerosakan yang diterima telah diambil tindakan dengan sewajarnya.

4.5. SYOR AUDIT

Bagi meningkatkan pelaksanaan pengurusan Program Perumahan Rakyat (PPR), adalah disyorkan agar Bahagian Perumahan Awam (BPA), Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri mengambil langkah-langkah sewajarnya seperti berikut:

4.5.1. Memastikan kontraktor yang dilantik untuk menjalankan kerja-kerja pembinaan projek Kerajaan adalah berwibawa dan mampu menyiapkan projek mengikut jadual yang ditetapkan.

4.5.2. Langkah-langkah sewajarnya dapat diambil oleh BPA bagi mengurangkan tunggakan hasil sewa dan sewa beli bagi PPR sedia ada.



PENUTUP

PENUTUP

Secara keseluruhan, pengauditan yang dijalankan telah menunjukkan beberapa penambahbaikan dalam pelaksanaan program dan aktiviti Jabatan/Agensi Negeri seperti berkurangnya kes-kes ketidakpatuhan terhadap prosedur kerajaan dan penetapan asas-asas yang jelas dalam pelaksanaan projek atau program. Namun begitu, kegagalan mengambil tindakan awal terhadap masalah yang berlaku sepanjang pelaksanaan projek/program telah menjejaskan pencapaian matlamat projek/program pada akhirnya. Selain itu, aspek pemantauan dan penyeliaan masih perlu dipertingkatkan dan dilakukan secara berterusan terhadap kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan bawahan, kontraktor dan vendor.

Sehubungan itu, Jabatan/Agensi Negeri yang terlibat bukan sahaja perlu mengambil tindakan selepas mendapat teguran daripada pihak Audit, malah perlu bertindak dengan cepat sebaik sahaja masalah atau kelemahan itu dikenal pasti. Pegawai Pengawal yang terlibat juga perlu mengatur supaya pemeriksaan secara menyeluruh dijalankan untuk menentukan sama ada kelemahan yang sama juga berlaku dalam projek/program lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan yang sewajarnya.

Kerajaan Negeri juga perlu memantau aktiviti syarikat miliknya untuk memastikan syarikat mewujudkan tadbir urus korporat yang baik, mematuhi undang-undang dan peraturan Kerajaan, berdaya saing serta bagi memastikan objektif penubuhan syarikat tercapai sepenuhnya.

JABATAN AUDIT NEGARA

Putrajaya

13 Oktober 2015



www.audit.gov.my

JABATAN AUDIT NEGARA MALAYSIA
NO. 15, ARAS 1-5, PERSIARAN PERDANA, PRESINT 2, 62518 WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA