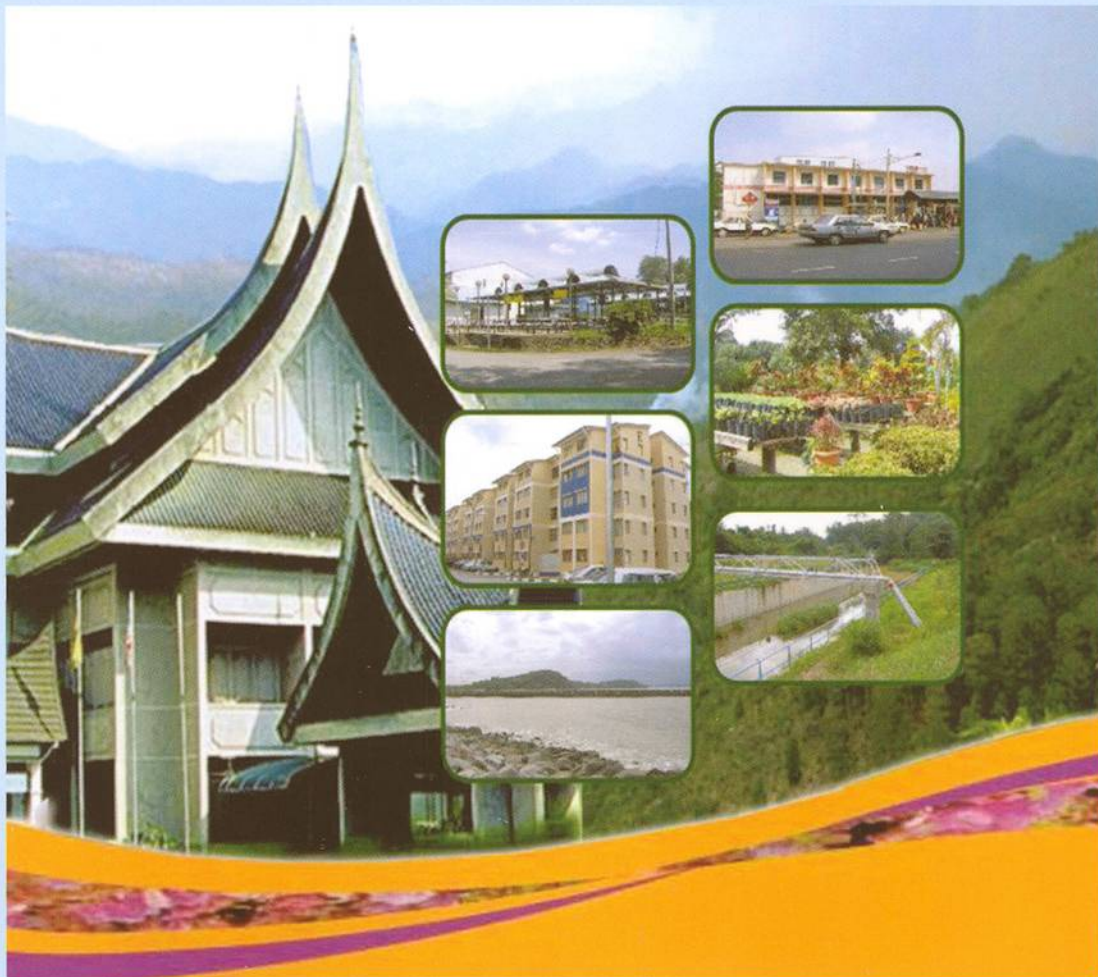




# LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA

## AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI KERAJAAN NEGERI SEMBILAN TAHUN 2005



JABATAN AUDIT NEGARA  
MALAYSIA



**LAPORAN  
KETUA AUDIT NEGARA**

**AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS  
JABATAN/AGENSI NEGERI SEMBILAN  
TAHUN 2005**

**JABATAN AUDIT NEGARA  
MALAYSIA**

## ***KANDUNGAN***

# KANDUNGAN

PERKARA	MUKA SURAT
<b>KANDUNGAN</b>	i
<b><u>KATA PENDAHULUAN</u></b>	iii
<b><u>INTISARI LAPORAN</u></b>	vi
<b><u>BAHAGIAN I : AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI</u></b>	
<u>Pendahuluan</u>	1
Pejabat Daerah Dan Tanah Port Dickson	1
<u>Pengurusan Hasil Cukai Tanah</u>	39
Jabatan Pengairan Dan Saliran	72
<u>Projek Tebatan Banjir</u>	
Yayasan Negeri Sembilan	90
Pengurusan Projek Panchor Jaya Usaha Sama	
<u>Yayasan Dengan Syarikat Swasta</u>	
Majlis Perbandaran Seremban	
<u>Pengurusan Hartanah</u>	
<b><u>BAHAGIAN II : PERKARA AM</u></b>	
<u>Pendahuluan</u>	142
Kedudukan Masa Kini Perkara Yang Dibangkitkan	142
<u>Dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2004</u>	
Perkara Dibangkitkan Dalam Laporan Ketua	143
<u>Audit Negara Yang Masih Belum Selesai</u>	

**PERKARA****MUKA SURAT**

Pembentangan Laporan Ketua Audit Negara Mengenai  
Aktiviti Dan Kajian Khas Jabatan/Agensi  
Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri

144

144

**PENUTUP**

146

***KATA PENDAHULUAN***

## KATA PENDAHULUAN

1. Perkara 106 dan 107 Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit aktiviti-aktiviti Jabatan dan Agensi Kerajaan Negeri serta mengemukakan Laporan mengenainya kepada Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dan DYMM Tuanku Yang di-Pertuan Besar Negeri Sembilan. Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong akan menitahkan supaya Laporan itu dibentangkan di Parlimen manakala DYMM Tuanku Yang di-Pertuan Besar Negeri Sembilan menitahkan untuk dibentangkan di Dewan Undangan Negeri Sembilan. Bagi memenuhi tanggungjawab ini, Jabatan Audit Negara telah menjalankan pengauditan prestasi untuk menentukan sama ada sesuatu aktiviti Kerajaan dilaksanakan dengan cekap, berhemat dan mencapai objektif/matlamat yang telah ditetapkan.

2. Laporan saya mengenai Aktiviti Jabatan/Agensi Negeri Tahun 2005 ini disediakan hasil daripada pengauditan yang telah dijalankan di beberapa Jabatan/Agensi Negeri sepanjang tahun 2005. Jabatan telah menjalankan pengauditan prestasi di empat buah Jabatan/Agensi iaitu Pejabat Daerah Dan Tanah Port Dickson, Jabatan Pengairan Dan Saliran, Yayasan Negeri Sembilan dan Majlis Perbandaran Seremban. Berhubung dengan pengauditan prestasi ini, program/aktiviti yang diaudit adalah berkaitan dengan sistem penyampaian perkhidmatan, sektor pembinaan dan projek sosial untuk rakyat.

Laporan ini mengandungi 2 bahagian seperti berikut :

- Bahagian I** : Aktiviti dan Kajian Khas Jabatan/ Agensi Negeri.
- Bahagian II** : Perkara Am

3. Selain daripada menjalankan Pengauditan Prestasi, pihak saya juga menjalankan Pengauditan Penyata Kewangan dan Pengauditan Pengurusan Kewangan. Laporan saya bagi kedua pengauditan ini dilaporkan secara berasingan mulai tahun 2005. Tujuannya adalah bagi memudahkan dan mengasingkan Laporan berkenaan. Pengauditan terhadap aktiviti dan kajian khas dengan tujuan untuk dibentangkan secepat mungkin di Parlimen dan di Dewan Undangan Negeri tanpa perlu menunggu pengesahan terhadap Penyata Kewangan Kerajaan Negeri selesai. Sememangnya isu yang dilaporkan pada Laporan ini adalah tidak berkaitan dengan pengesahan Penyata Kewangan Kerajaan Negeri dan sudah tiba masanya pembentangan Laporan Ketua Audit Negara berkenaan aktiviti dan kajian khas Jabatan/Agensi Negeri dibentangkan di Parlimen atau Dewan Undangan Negeri sebaik sahaja ianya selesai diaudit dan pada bila-bila masa.

4. Semua Pegawai Pengawal yang berkenaan telah dimaklumkan tentang perkara yang akan dilaporkan untuk pengesahan mereka. Laporan ini juga mengandungi kedudukan masa kini perkara yang dibangkitkan dalam Laporan saya bagi tahun 2004 untuk memberi gambaran sejauh mana tindakan susulan dan pembedahan telah diambil oleh pihak Jabatan/Agensi Negeri berkenaan terhadap isu yang telah dibangkitkan.

5. Pada pandangan saya, pengauditan terhadap pelaksanaan aktiviti Kerajaan Negeri dan Agensinya boleh dipertingkatkan sekiranya semua pihak yang terlibat mempunyai 5 perkara utama yang diringkaskan sebagai **SIKAP** iaitu:

- a) **SKILL** – Setiap pegawai/kakitangan adalah merupakan modal insan, perlulah mempunyai kemahiran profesional berkaitan dengan tugas masing-masing dan mengekalkannya menerusi pembelajaran dan latihan yang berterusan.
- b) **INTEREST** - Setiap pegawai/kakitangan perlu melaksanakan tugas mereka dengan penuh minat dan dedikasi supaya kualiti sistem penyampaian dapat dipertingkatkan.
- c) **KNOWLEDGE** - Setiap pegawai/kakitangan mempunyai pengetahuan yang cukup dalam bidang tugas masing-masing. Bagi tujuan ini, program latihan yang berterusan perlu dilaksanakan.
- d) **ATTITUDE** - Setiap pegawai/kakitangan perlu mempunyai pandangan holistik dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawab masing-masing dengan penuh komitmen. Tidak ada sikap sambil lewa.
- e) **PROCEDURE** – Setiap pegawai/kakitangan hendaklah mematuhi segala peraturan/undang-undang yang ditetapkan dengan jujur dan amanah.

6. Selain memenuhi kehendak perundangan, saya berharap laporan ini dapat dijadikan sebagai salah satu asas untuk memperbaiki segala kelemahan dan meningkatkan lagi tahap pengurusan wang awam. Ini penting bagi menjamin setiap Ringgit Malaysia yang dipungut dan dibelanjakan akan dapat menyumbang kepada pembangunan dan kesejahteraan hidup rakyat sesebuah negeri. Secara tidak langsung ianya akan menyumbang ke arah mewujudkan sebuah Negara Malaysia yang cemerlang, gemilang dan terbilang.



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



**(TAN SRI DATO' SETIA HAJI AMBRIN BIN BUANG)**

**Ketua Audit Negara**

**Malaysia.**

Putrajaya

26 Jun 2006

***INTI SARI LAPORAN***

## INTI SARI LAPORAN

### **BAHAGIAN I - AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI**

#### **Pejabat Daerah Dan Tanah Port Dickson : Pengurusan Hasil Cukai Tanah**

1. Pada tahun 2005, Pejabat Daerah Dan Tanah Port Dickson telah mengutip hasil berjumlah RM21.19 juta yang terdiri daripada cukai langsung berjumlah RM11.57 juta, hasil bukan cukai berjumlah RM8.37 juta dan penerimaan bukan hasil berjumlah RM1.25 juta. Hakmilik yang dikeluarkan di seluruh Daerah Port Dickson adalah berjumlah 46,304 hakmilik yang terdiri daripada 18,177 adalah hakmilik didaftarkan di Pejabat Tanah dan 27,857 adalah hakmilik yang didaftarkan di Pejabat Pendaftar Hakmilik. Hasil pengauditan mendapati peraturan dan undang-undang adalah dipatuhi kecuali bagi peraturan mengenai hapuskira cukai dan tunggakan cukai. Pada tahun 2005, Pejabat Tanah telah menghapuskira cukai dan tunggakan cukai berjumlah RM2.86 juta tanpa kelulusan. Masalah utama bagi pengurusan kutipan hasil adalah sistem kutipan hasil yang menggunakan LaRis dan sistem pendaftaran hakmilik yang menggunakan sistem SPTB tidak dapat berhubung antara satu dengan lain. Perkara ini menyebabkan jumlah hakmilik dalam sistem pendaftaran dan jumlah hakmilik dalam sistem hasil adalah berbeza, juga terdapat hakmilik yang bertindih. Selain itu adalah didapati juga tahap kawalan keselamatan bagi penghantaran wang ke bank adalah kurang memuaskan. Tunggakan hasil pada hujung tahun 2005 adalah berjumlah RM6.35 juta.

#### **Jabatan Pengairan Dan Saliran : Projek Tebatan Banjir**

2. Pada RMKe-8, Kerajaan Negeri telah memperuntukkan sejumlah RM20.30 juta kepada Jabatan Pengairan Dan Saliran untuk melaksanakan sebanyak 8 Projek Tebatan Banjir. Bagaimanapun, hanya sejumlah RM6.10 juta atau 30% sahaja dibelanjakan yang merangkumi pembayaran untuk dua Projek Tebatan Banjir berjumlah RM3.84 juta dan bayaran kepada juru perunding projek sebanyak RM2.30 juta. Jabatan merancang untuk melaksanakan sebanyak 6 lagi baki projek pada RMKe-9. Manakala projek yang telah dilaksanakan memberi manfaat kepada penduduk sekitarnya. Di samping itu, Jabatan perlu meningkatkan pemantauan pelaksanaan projek untuk memastikan syarat kontrak dipatuhi.

#### **Yayasan Negeri Sembilan : Pengurusan Projek Panchor Jaya Usaha Sama Yayasan Dengan Syarikat Swasta**

3. Yayasan adalah agensi kerajaan yang bertanggungjawab terhadap pemberian pinjaman pendidikan kepada pelajar yang ingin melanjutkan pelajaran ke Institut Pengajian Tinggi yang diiktiraf oleh kerajaan dengan mengutamakan rakyat negeri. Dengan itu, Yayasan berusaha menceburi bidang perniagaan bagi menampung perbelanjaannya. Sehingga akhir tahun 2005, Yayasan mempunyai 23 projek usaha sama dengan pihak swasta yang bernilai RM54 juta. Kajian Audit terhadap pengurusan projek usaha sama Yayasan di Panchor Jaya dan mendapati projek ini tidak melibatkan apa-apa kos atau

modal kepada Yayasan. Peranan Yayasan dalam projek usaha sama ini adalah sebagai Pemaju sahaja dan sebagai balasan Yayasan mendapat pulangan berjumlah RM2.57 juta. Bagaimanapun sehingga akhir tahun 2005, Yayasan masih belum menerima baki pulangan berjumlah RM1.08 juta.

#### **Majlis Perbandaran Seremban : Pengurusan Hartanah**

4. Visi Majlis adalah untuk menjadikannya sebuah Majlis Perbandaran yang maju, bersih dan kukuh kewangannya. Majlis juga mempunyai misi untuk menyediakan kemudahan dan perkhidmatan untuk pelanggan dengan lebih baik, meningkatkan hasil tetap Majlis sebanyak 5% setahun, mengurangkan bebanan hutang Majlis, menggalakkan pembangunan perumahan, perindustrian dan perniagaan dalam bandar Seremban serta meluaskan kawasan pentadbiran Majlis. Bagi mencapai matlamat ini, Majlis telah melaksanakan projek pembangunan dari sumber kewangannya sendiri, peruntukan Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri. Majlis juga melaksanakan projek usaha sama di mana Majlis memperoleh balasan dalam bentuk wang tunai dan juga hartanah. Secara keseluruhan, pengurusan hartanah Majlis adalah baik. Namun begitu Majlis perlu mewujudkan satu unit yang bertanggungjawab sepenuhnya bagi memantau pengurusan hartanah Majlis agar ia lebih mantap dan sistematik.

***BAHAGIAN I***

***AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS  
JABATAN/AGENSI***

# BAHAGIAN I

## AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI

### 1. PENDAHULUAN

Seksyen 6 Akta Audit 1957 menghendaki Jabatan Audit Negara menjalankan pengauditan terhadap program/Aktiviti untuk menentukan sama ada ia dilaksanakan dengan cekap dan berhemat. Kajian ini bertujuan untuk menilai sama ada aktiviti yang dilaksanakan mencapai matlamat yang ditetapkan. Pada tahun 2005, empat kajian telah dijalankan terhadap program/Aktiviti di empat buah Jabatan dan Agensi seperti berikut:

- a) Pengurusan Hasil Cukai Tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah Port Dickson
- b) Projek Tebatan Banjir Jabatan Pengairan Dan Saliran
- c) Pengurusan Projek Panchor Jaya Yayasan Negeri Sembilan
- d) Pengurusan Hartanah Majlis Perbandaran Seremban

Hasil pengauditan terhadap program/aktiviti tersebut telah dimaklumkan kepada Jabatan/Agensi yang berkenaan melalui surat pemerhatian Audit. Hanya isu yang ketara dilaporkan di **Bahagian** ini.

### PEJABAT DAERAH DAN TANAH PORT DICKSON

#### PENGURUSAN HASIL CUKAI TANAH

### 2. LATAR BELAKANG

**2.1** Pejabat Daerah Dan Tanah Port Dickson (Pejabat Tanah) adalah bertanggungjawab menguruskan semua urusan yang berkaitan dengan pentadbiran tanah di daerah Port Dickson. Aktiviti di Pejabat Tanah ini merangkumi urusan pendaftaran tanah, memungut hasil tanah, pembangunan tanah dan penguatkuasaan. Hasil Pejabat Tanah terdiri daripada cukai langsung, hasil bukan cukai dan penerimaan bukan hasil. Hasil cukai adalah merupakan cukai langsung yang terdiri daripada cukai tanah semasa, cukai tanah tahun pertama, tunggakan cukai dan cukai tahunan lain. Manakala hasil bukan cukai pula adalah terdiri dari bayaran premium pemberi milikan dan tukar syarat tanah, lesen dan permit. Selain itu bayaran lain juga dikutip mengikut Kaedah Tanah Negeri yang terdiri daripada notis dan denda lewat, denda rampasan tanah, carian rasmi dan lain-lain.

**2.2** Daerah Port Dickson adalah seluas 572.63 kilometer persegi dan mempunyai 13 mukim. Sehingga tahun 2005 hak milik yang dikeluarkan oleh Pejabat Tanah adalah sebanyak 46,304 terdiri dari 18,177 hak milik yang didaftarkan di Pejabat Tanah dan 27,857 adalah hak milik yang didaftar di Pejabat Tanah Galian Negeri (PTG). Pejabat Tanah menggunakan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) bagi semua urusan mendaftarkan hak milik tanah. Manakala bagi urusan kutipan cukai tanah pula Pejabat Tanah menggunakan Sistem Maklumat Hasil Tanah Berkomputer (LaRis) iaitu mengendalikan urusan pengeluaran bil cukai tanah dan kutipan hasil tanah. Jabatan ada menetapkan objektif pengurusan hasil cukai tanah adalah untuk meningkatkan pemodenan pentadbiran daerah dengan membangunkan sistem komputer selaras dengan perkembangan teknologi komunikasi dan maklumat. Bagi mencapai objektif tersebut, Pejabat Tanah menggariskan beberapa strategi antaranya adalah mempertingkatkan kualiti perkhidmatan, menambah kemudahan infrastruktur, membangunkan tanah terbiar dan memperkemas serta mempertingkatkan penguatkuasaan undang-undang tanah. Pengurusan kutipan hasil cukai tanah adalah diuruskan oleh Unit Hasil Tanah. Visi Unit ini adalah berusaha untuk memberi perkhidmatan dan keselesaan kepada pelanggan manakala misinya pula adalah untuk membantu membangunkan penggunaan tanah dan mengutip hasil dari pembangunan tersebut. Misi dan visi Unit ini adalah selaras dengan objektif Jabatan. Pada tahun 2005, Pejabat Tanah telah mengutip hasil berjumlah RM21.19 juta yang terdiri daripada cukai langsung berjumlah RM11.57 juta, hasil bukan cukai berjumlah RM8.37 juta dan penerimaan bukan hasil berjumlah RM1.25 juta. Tunggakan cukai tanah pada akhir tahun 2005 pula berjumlah RM6.35 juta.

### **3. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Pengauditan ini dijalankan untuk menentukan sama ada pengurusan hasil cukai tanah telah dilaksanakan oleh Pejabat Tanah dengan teratur, cekap dan berkesan serta mematuhi peraturan dan undang-undang yang ditetapkan.

### **4. SKOP DAN KAEDAH PENGAUDITAN**

Skop pengauditan adalah meliputi perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap aktiviti pengurusan hasil cukai tanah bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005. Pengurusan aktiviti pungutan hasil cukai tanah ini adalah dilaksanakan oleh Unit Hasil di Pejabat Daerah Dan Tanah Port Dickson. Selain itu, pengauditan juga dijalankan di Bahagian Pendaftaran Hak Milik Pejabat Tanah Galian Negeri bagi tujuan pengesahan dan semakan hak milik Pejabat Pendaftar. Aktiviti ini dipilih kerana cukai tanah adalah merupakan hasil utama yang menyumbang kepada pendapatan Kerajaan Negeri. Kaedah pengauditan dijalankan dengan menyemak fail, dokumen yang berkaitan dengan pengurusan kutipan hasil cukai tanah di Pejabat Tanah Port Dickson dan di Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Sembilan. Selain itu analisis juga dijalankan terhadap data pendaftaran tanah dan data kutipan hasil cukai tanah. Analisis terhadap usia tunggakan cukai yang berumur lebih daripada 3 tahun dan ke atas dan juga analisis kutipan tunggakan juga

dibuat menggunakan perisian *Audit Command Language (ACL)*. Temu bual dan perbincangan dengan pegawai yang bertanggungjawab juga dijalankan.

## **5. PENEMUAN AUDIT**

### **5.1 PERANCANGAN**

Setiap program dan aktiviti memerlukan perancangan yang teliti dan rapi bagi mencapai objektifnya. Bagi memastikan pengurusan hasil cukai tanah ini dilaksanakan dengan lancar Pihak Berkuasa Negeri merancang perkara berikut:

#### **5.1.1 Dasar Kerajaan Negeri**

Pihak Berkuasa Negeri bertanggungjawab merancang dasar Kerajaan Negeri berkaitan cukai tanah dan selaras dengan Seksyen 101 Kanun Tanah Negara (KTN) yang memperuntukkan semakan cukai boleh dibuat tidak kurang dari 10 tahun sekali. Dasar Kerajaan Negeri mengenai kutipan hasil cukai tanah di Negeri Sembilan adalah untuk mengutip keseluruhan cukai tanah semasa tanpa pengecualian. Selain itu, adalah menjadi dasar Kerajaan Negeri untuk mengeluarkan Notis 6A kepada pemilik yang mempunyai tunggakan cukai tanah 3 tahun ke atas dan jumlah tunggakan melebihi RM3,000. Pihak Berkuasa Negeri juga boleh memberi pengurangan denda lewat kepada pemilik yang membuat rayuan dan juga boleh memberi pengecualian denda lewat mengikut tempoh tertentu dari semasa ke semasa.

#### **5.1.2 Undang-Undang Dan Peraturan**

Bagi menjamin pengurusan kutipan hasil cukai tanah yang cekap, teratur dan selamat, Pejabat Tanah mengguna pakai undang-undang serta peraturan yang sedia ada seperti Arahan Perbendaharaan bagi kawalan terimaan hasil dan lain-lain peraturan yang berkaitan. Kanun Tanah Negara adalah asas rujukan kepada undang-undang tanah. Selain itu, bagi menjelaskan lagi peraturan dan Kaedah Tanah Negeri, Negeri Sembilan *Land Rules 1966* akan digunakan. Undang-undang dan peraturan yang akan digunakan dalam urusan kutipan cukai tanah ini adalah seperti berikut:

##### **a) Kanun Tanah Negara**

- i)** Seksyen 5 KTN, setiap jumlah wang yang terhutang kepada Pihak Berkuasa Negeri bersangkutan dengan premium atau cukai yang kena dibayar mengenai tanah beri milik, atau sebarang lesen atau permit berhubung dengan tanah dan sebarang jenis bayaran boleh dikenakan di bawah Akta ini;
- ii)** Seksyen 93 hingga 100 KTN iaitu peruntukan cukai mengenai tanah milik;
- iii)** Seksyen 96 KTN iaitu mengenai perkiraan kadar cukai tanah yang dikenakan;
- iv)** Seksyen 97 KTN memperuntukkan mana-mana tanah yang mempunyai tunggakan cukai boleh diberi notis tuntutan tunggakan cukai iaitu Notis 6A;
- v)** Seksyen 101 memperuntukkan Pihak Berkuasa Negeri boleh membuat semakan cukai, tidak kurang dari 10 tahun sekali;



- vi) Seksyen 433 KTN, Pentadbir Tanah hendaklah menyiarkan perisytiharan di dalam warta iaitu Notis 8A mengenai tanah yang dirampas dan salinan warta hendaklah dipamerkan secukupnya;
  - vii) Seksyen 14, Kaedah Tanah Negeri Sembilan 1966;
- b) Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Galian Bil. 3 Tahun 1988;
  - c) Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian; dan
  - d) Arahan Perbendaharaan.

### 5.1.3 Sasaran Kutipan Hasil

Pejabat Tanah membuat anggaran kutipan hasil cukai tanah setiap tahun. Anggaran ini dibuat berdasarkan hasil yang dapat dikutip pada tahun sebelumnya. Mengikut anggaran cukai tanah yang akan dikutip adalah terdiri dari cukai semasa, cukai tahun pertama dan tunggakan cukai tanah. Pejabat Tanah mensasar kutipan hasil ini pada tahun 2003 berjumlah RM10.61 juta, tahun 2004 berjumlah RM10.70 juta dan pada tahun 2005 pula berjumlah RM9.80 juta. Adalah didapati pada tahun 2005, Pejabat Tanah menganggarkan tunggakan cukai sejumlah RM0.40 juta akan dikutip. Manakala cukai tahun pertama pula tidak dianggarkan. Jumlah cukai tanah yang sepatutnya dikutip mengikut hak milik yang dikeluarkan adalah sejumlah RM12.56 juta pada tahun 2003, RM12.59 juta pada tahun 2004 dan RM12.72 juta pada tahun 2005. Anggaran kutipan cukai tanah yang dibuat adalah rendah berbanding dengan cukai yang sepatutnya dipungut setiap tahun. Butiran anggaran kutipan hasil cukai tanah adalah seperti di **Jadual 1**.

**Jadual 1**  
**Anggaran Hasil Cukai Tanah Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Cukai Semasa (RM Juta) (a)	Cukai Tahun Pertama (RM Juta) (b)	Tunggakan Cukai (RM Juta) (c)	Jumlah (RM Juta) (a)+(b)+(c)	Cukai Sepatut Dikutip (RM Juta)
2003	9.17	1.44	0.00	10.61	12.56
2004	9.30	1.40	0.00	10.70	12.59
2005	9.40	0.00	0.40	9.80	12.72

*Sumber: Rekod Pejabat Tanah Port Dickson*

### 5.1.4 Komponen Hasil Tanah

Pengurusan Hasil Tanah di Pejabat Tanah Port Dickson terdiri daripada komponen berikut:

#### a) Kaedah Kutipan Cukai Tanah

- i) Cukai tanah boleh dibayar di semua Pejabat Tanah Negeri Sembilan, mulai tahun 1996. Di peringkat Pejabat Tanah, apabila pemilik membayar cukai, semakan untuk memastikan maklumat adalah betul, seterusnya bil akan dicetak

dengan nombor resit dan salinan asal dikembalikan kepada pemilik manakala salinan kedua akan disimpan untuk rujukan Pejabat Tanah.

- ii) Pejabat Tanah menggunakan perkhidmatan Pos Malaysia Berhad untuk mengutip cukai tanah. Pekeliling Pengarah Tanah Galian Negeri Bil. 3 Tahun 1994 membenarkan kutipan cukai tanah di rangkaian Pos Malaysia Berhad di seluruh Negeri Sembilan. Perkhidmatan ini dimulakan pada tahun 1994 di 35 buah pejabat Pos Malaysia Berhad di seluruh Negeri Sembilan. Bagi perkhidmatan ini, Pos Malaysia Berhad akan mengutip bayaran cukai semasa sahaja, sekiranya mempunyai tunggakan atau Notis 6A telah dikeluarkan, bayaran hendaklah dibuat di Pejabat Tanah yang berkenaan. Bagi perkhidmatan ini, Pos Malaysia Berhad akan mengenakan komisen kepada Pejabat Tanah.
- iii) Cukai tanah boleh dibayar sama ada secara tunai, wang pos, bank draf atau cek. Tiada had amaun bagi bayaran secara tunai, wang pos dan bank draf, manakala bayaran secara cek pula, bagi cek persendirian amaun akan diterima adalah dari RM150 hingga RM1,500 sahaja, bagi cek syarikat pula tiada had amaun. Semua pembayaran yang akan menggunakan cek, wang pos dan bank draf akan dibayar atas nama 'Bendahari Negeri'.
- iv) Mengikut Pekeliling Pengarah Tanah Galian Negeri Bil. 4 Tahun 1996, penggunaan kad kredit bagi bayaran cukai dan hasil di Pejabat Tanah di Negeri Sembilan adalah dibenarkan. Bagi penggunaan kad kredit ini tiada had amaun, bagaimanapun Pejabat Tanah akan dikenakan caj 2% bagi setiap transaksi oleh bank.

#### **b) Pengurusan Rekod Cukai**

- i) Pejabat Tanah adalah merupakan pejabat pemungut hasil yang utama di mana rekod cukai tanah adalah merupakan rekod yang penting. Pejabat Tanah menggunakan sistem SPTB untuk pendaftaran hak milik di mana sistem ini digunakan oleh semua Pejabat Tanah di seluruh Negara. Objektif SPTB adalah untuk memodenkan kaedah pendaftaran tanpa mengabaikan keselamatan dan meningkatkan kemudahan mengesan dan memperolehi maklumat hak milik. SPTB mempunyai kriteria seperti berikut:
  - Dokumen Hak milik Daftar (DHD) diganti dengan Dokumen Hak milik Daftar Komputer (DHDK), Dokumen Hak milik Keluaran (DHK) diganti dengan Dokumen Hak milik Keluaran Komputer (DHKK). DHK masih berkuat kuasa selagi belum diperserahkan untuk sebarang urusan;
  - DHDK versi baru dicetak setiap kali suatu urusan baru atau sekumpulan urusan baru didaftarkan. DHDK lama akan dimusnahkan apabila DHDK versi baru dicetak;

- Semua DHDK dan DHKK dicetak pada kertas keselamatan yang telah disediakan di kedua belah muka surat dan disimpan di *loose leaf binder* atau dikenali sebagai Fail JOPA di bilik kebal;
- Semua kemasukan, catatan atau pindaan dibuat hanya dengan menggunakan sistem komputer SPTB; dan
- Pegawai yang menggunakan sistem ini adalah berdasarkan kepada fungsi dan tanggungjawab pengguna dengan ID pengguna dan kata laluan yang dibekalkan.

Laporan yang boleh dikeluarkan oleh sistem SPTB adalah Laporan Urus Niaga dan Laporan Bukan Urus Niaga. Laporan Urus Niaga terdiri dari pindah milik, gadaian, melepas gadaian dan perintah jual, manakala Laporan Bukan Urus Niaga pula adalah kaveat, harta pusaka kecil, perintah mahkamah dan lanjutan kaveat.

- ii) Sistem LaRis pula dibangunkan oleh Kerajaan Negeri pada tahun 1997 bagi tujuan urusan pengebilan cukai tanah dan semua kutipan hasil tanah. Sistem ini bertujuan untuk mewujudkan pengurusan hasil tanah dan pengesanan prestasi pungutan hasil tanah yang cekap, mudah dan berkesan. Sistem ini akan mengeluarkan bil cukai tanah, meresit, menyediakan kemudahan pertanyaan dan mengeluarkan laporan yang diperlukan. Sistem ini mengandungi maklumat cukai tanah, maklumat pemilik, maklumat lot dan maklumat bayaran cukai. Sistem LaRis akan mengeluarkan Laporan Maklumat Lot yang mempunyai 15 laporan, Laporan Maklumat Hasil mempunyai 16 laporan, Laporan Penyata Penyesuaian mengandungi 2 laporan, Laporan Terminal mengandungi 3 laporan dan Laporan Tambahan mengandungi 6 laporan.
- iii) Pada setiap awal tahun Pejabat Tanah akan menyediakan Senarai Induk Cukai Tanah yang merupakan rujukan utama bagi menyenaraikan kesemua tanah milik dengan butir-butir cukai yang patut dibayar.
- iv) Pejabat Tanah juga akan mengeluarkan senarai kutipan harian, penyata penjenisan hasil mengikut tempoh yang ditetapkan iaitu sama ada harian, mingguan dan bulanan.

#### **5.1.5 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan**

Struktur guna tenaga yang jelas dan perancangan latihan yang sistematik kepada kakitangan akan menentukan penggunaan sumber manusia secara optimum dan akan dapat memberi perkhidmatan yang berkesan. Pejabat Tanah merancang guna tenaga dan latihan seperti berikut:

#### **a) Struktur Pengurusan**

Mengikut struktur pengurusan Pejabat Tanah, kutipan cukai tanah adalah di bawah Unit Pendaftaran Dan Hasil yang diketuai oleh seorang Pegawai Tadbir Dan Diplomatik Gred M41. Struktur organisasi Pejabat dibahagikan kepada 4 Unit iaitu Unit Pentadbiran Tanah, Unit Pendaftaran Dan Hasil, Unit Pentadbiran Dan Kewangan dan Unit Pembangunan. Pejabat Tanah mempunyai seramai 81 kakitangan yang terdiri daripada 76 kakitangan tetap dan 5 kakitangan sambilan. Pada tahun 2003, Pejabat Tanah merancang untuk membuat penyusunan semula jawatan di semua Unit. Cadangan yang dibuat adalah untuk menambah serta menggredkan semula jawatan. Cadangan penggredan semula adalah melibatkan 5 jawatan di Unit Pembangunan, 7 jawatan di Unit Tanah, 3 jawatan di Unit Hasil dan 5 jawatan di Unit Pentadbiran.

#### **b) Latihan**

Latihan kepada kakitangan untuk melaksanakan urusan kutipan cukai tanah akan dijalankan di Institut Latihan Tanah Dan Ukur Negara (INSTUN). Manakala bagi pengurusan kutipan hasil yang menggunakan Sistem Perakaunan Standard Kerajaan (SPEKS) akan dijalankan oleh Pejabat Kewangan Negeri atau Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri.

#### **5.1.6 Keperluan Kewangan**

Keperluan kewangan yang mencukupi, lengkap dan teratur adalah penting bagi membolehkan pengurusan kutipan cukai tanah dilaksanakan. Pejabat Tanah perlu merancang kewangannya mengikut keperluan yang sesuai dengan persekitaran yang ada. Peruntukan kewangan adalah amat diperlukan oleh Pejabat Tanah bagi mendapatkan peralatan sokongan yang baru dan terkini, suasana pejabat yang selesa dan kondusif serta kenderaan yang sesuai bagi tujuan penguatkuasaan. Selain itu, kewangan juga diperlukan selaras dengan misi Pejabat Tanah untuk memberi keselesaan kepada pembayar cukai dari segi perkhidmatan yang cekap dan memuaskan serta memberi kemudahan membuat bayaran dan pertanyaan mengenai urusan tanah. Bagi tujuan ini, Pejabat Tanah memerlukan peruntukan kewangan bagi membuat bayaran elaun lebih masa kepada kakitangan Unit Hasil. Oleh itu, Pejabat Tanah merancang anggaran peruntukan perbelanjaan sejumlah RM2.36 juta pada tahun 2003, RM2.42 juta pada tahun 2004 dan RM2.36 juta pada tahun 2005. Anggaran peruntukan mengurus adalah seperti di **Jadual 2**.

**Jadual 2**  
**Anggaran Peruntukan Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Butiran	2003	2004	2005
	Peruntukan Perbelanjaan (RM Juta)	Peruntukan Perbelanjaan (RM Juta)	Peruntukan Perbelanjaan (RM Juta)
Emolumen	1.53	1.58	1.64
Perkhidmatan Dan Bekalan	0.51	0.64	0.60
Aset	0.25	0.13	0.05
Pemberian dan Kenaan Bayaran Tetap	0.07	0.07	0.07
<b>Jumlah</b>	<b>2.36</b>	<b>2.42</b>	<b>2.36</b>

*Sumber : Rekod Anggaran Peruntukan Pejabat Daerah dan Tanah Port Dickson*

#### **5.1.7 Keperluan Peralatan**

Pejabat Tanah juga merancang bagi memperolehi keperluan peralatan yang baru dan terkini bagi meningkatkan lagi kecekapan pengurusan hasil cukai tanah dan sistem penyampaian perkhidmatan. Pejabat Tanah merancang untuk mendapatkan kenderaan baru bagi menggantikan kenderaan yang lama dan usang. Selain itu, peralatan seperti komputer dan pencetak baru dan terkini juga ada dalam perancangan Pejabat Tanah.

#### **5.1.8 Kaedah Pemantauan**

Bagi memastikan pengurusan kutipan cukai tanah berjalan dengan lancar dan dapat mencapai sasaran seperti yang dirancang, pemantauan yang rapi hendaklah dibuat terhadap pelaksanaannya. Pemantauan akan dijalankan oleh Pejabat Tanah dengan membuat penguatkuasaan terhadap pemilik yang gagal menjelaskan bayaran dan di peringkat Pejabat Tanah Dan Galian juga ada menjalankan program yang sama. Selain itu, laporan mengenai kutipan hasil akan dikemukakan ke Pejabat Tanah Dan Galian Negeri bagi memantau kutipan hasil.

**Pada pandangan Audit, Pejabat Tanah mempunyai perancangan yang baik dalam pengurusan hasil cukai tanahnya.**

## **5.2 PELAKSANAAN**

Pejabat Tanah melaksanakan pengurusan kutipan hasil cukai tanah berdasarkan kepada undang-undang dan peraturan serta dasar yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri seperti berikut:

#### **5.2.1 Dasar Kerajaan Negeri**

Selaras dengan dasar Kerajaan Negeri membuat semakan cukai tidak kurang dari 10 tahun sekali mengikut seksyen 101 KTN, Kerajaan Negeri dengan kelulusan Majlis Tanah Negara telah melaksanakan semakan cukai kali ke empat pada tahun 2005 dan

kadar cukai baru ini dilaksanakan pada tahun 2006. Manakala semakan terakhir yang dijalankan adalah pada tahun 1993 dan berkuat kuasa pada 1 Januari 1994 iaitu semakan kali ketiga. Kali terakhir Pihak Berkuasa Negeri telah memberikan pengecualian denda lewat adalah pada tahun 2003 untuk tempoh Jun 2003 hingga Disember 2003 dan juga memberi pengurangan denda lewat terhadap rayuan yang dikemukakan dari semasa ke semasa. Penguatkuasaan terhadap pemilik yang gagal menjelaskan cukai juga dibuat dengan mengeluarkan Notis 6A dan Notis 8A dari semasa ke semasa. Semakan Audit mendapati Pejabat Tanah telah melaksanakan penyemakan cukai, memberi kelulusan pengurangan denda lewat serta menjalankan penguatkuasaan. Ini adalah selaras dengan dasar yang telah ditetapkan oleh Kerajaan Negeri.

**Pada pendapat Audit, Pejabat Tanah telah melaksanakan pengurusan cukai tanah mengikut dasar yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri.**

### **5.2.2 Undang-Undang Dan Peraturan**

Undang-undang dan peraturan yang diguna pakai oleh Pejabat Tanah ini adalah Kanun Tanah Negara sebagai asas rujukan dan Kaedah Tanah Negeri Sembilan 1966. Selain itu arahan, pekeliling serta prosedur yang dikeluarkan oleh Pengarah Tanah Dan Galian dan juga Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Galian juga dipatuhi untuk mengendalikan urusan kutipan cukai tanah. Ini adalah bagi menyeragamkan kaedah dan prosedur serta memudahkan urusan kutipan cukai tanah. Semakan Audit mendapati Pejabat Tanah telah mematuhi prosedur kutipan hasil cukai tanah serta peraturan yang berkaitan dengannya kecuali peraturan mengenai hapus kira cukai tanah.

**Pada pendapat Audit, Pejabat Tanah telah mematuhi peraturan berkaitan pengurusan kutipan cukai tanah ini kecuali urusan hapus kira cukai dan tunggakan cukai.**

### **5.2.3 Prestasi Pungutan Hasil Cukai Tanah**

Prestasi pungutan hasil cukai tanah bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti berikut:

- a) Pungutan hasil cukai tanah oleh Pejabat Tanah telah meningkat setiap tahun selaras dengan pertambahan hak milik yang dikeluarkan. Semakan Audit mendapati, pada tahun 2003, hasil cukai iaitu cukai tanah semasa, tunggakan cukai tanah dan cukai tahun pertama yang dikutip adalah berjumlah RM11.15 juta, tahun 2004 berjumlah RM11.32 juta iaitu meningkat sejumlah RM0.17 juta atau 1.52%. Pada tahun 2005 pula berjumlah RM11.57 juta iaitu meningkat sejumlah RM0.25 juta atau 2.2%. Bagaimanapun, cukai semasa yang tertinggi berjaya dikutip adalah pada tahun 2004 iaitu berjumlah RM10.33 juta berbanding tahun 2003 dan tahun 2005. Hasil cukai tahun semasa dan tunggakan cukai yang dikutip pada setiap tahun adalah melebihi daripada anggaran yang dibuat kecuali cukai tahun pertama kurang dikutip untuk

tahun 2003 dan 2004. Manakala bagi tahun 2005 disebabkan Pejabat tidak membuat anggaran, kutipan sebenar cukai tahun pertama adalah berjumlah RM119,888. Prestasi kutipan hasil bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 3**.

**Jadual 3**  
**Prestasi Kutipan Hasil Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Cukai Patut Kutip (RM Juta)	Cukai Semasa Dikutip (RM Juta)	Anggaran Cukai Tahun Pertama (RM Juta)	Cukai Tahun Pertama (RM Juta)	Anggaran Tunggalan Cukai (RM Juta)	Tunggakan Cukai Dikutip (RM Juta)	Jumlah Kutipan Cukai (RM Juta)
2003	12.56	9.64	1.44	0.04	0.00	1.47	11.15
2004	12.59	10.33	1.40	0.01	0.00	0.98	11.32
2005	12.72	9.84	0.00	0.12	0.40	1.61	11.57

Sumber: Rekod Pejabat Tanah Port Dickson

- b) Selaras dengan peningkatan kutipan hasil, hak milik juga meningkat setiap tahun. Semakan Audit mendapati, jumlah hak milik didaftarkan pada tahun 2003 adalah 41,937 berbanding dengan tahun 2005 berjumlah 46,304, iaitu meningkat sejumlah 4,367 atau 10.4%. Hak milik ini adalah terdiri daripada 14,981 hak milik yang didaftarkan di Pejabat Tanah Port Dickson dan sejumlah 31,323 hak milik yang didaftar di Pejabat Tanah Galian Negeri. Bagaimanapun, jumlah ini adalah berbeza dengan rekod hak milik yang dianalisis oleh pihak Audit iaitu berjumlah 47,403 rekod mengikut data SPTB dan sebanyak 46,506 rekod mengikut data LaRis. Data yang dianalisis adalah sehingga bulan Oktober 2005. Butiran peningkatan hak milik mengikut Pejabat Tanah adalah seperti di **Jadual 4**.

**Jadual 4**  
**Pertambahan Hak Milik Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Hak Milik Pejabat Tanah (Bil.)	Hak Milik Pejabat Pendaftar (Bil.)	Jumlah Hak Milik (Bil.)	Peningkatan Hak Milik (Bil.)	Peratusan %
2003	14,724	27,213	41,937	-	-
2004	14,916	28,956	43,872	1,935	(4.6%)
2005	14,981	31,323	46,304	2,432	(5.5%)

Sumber: Rekod Pejabat Tanah Port Dickson

**Pada pendapat Audit, prestasi kutipan cukai tanah adalah memuaskan dan selaras dengan pertambahan hak milik tanah.**

#### 5.2.4 Komponen Hasil Tanah

Pada tahun 2005 hasil keseluruhan yang dikutip oleh Pejabat Tanah adalah berjumlah RM21.19 juta, tahun 2004 berjumlah RM38.72 juta dan tahun 2003 berjumlah RM20.59

juta. Komponen hasil tanah ini terdiri daripada cukai semasa/berulang, cukai tahun pertama, tunggakan cukai serta notis dan denda lewat. Kutipan bagi cukai tanah berulang, tunggakan cukai tanah, notis dan denda lewat serta cukai tanah tahun pertama adalah berjumlah RM12.18 juta pada tahun 2005, sejumlah RM13.13 juta pada tahun 2004 dan tahun 2003 pula berjumlah RM9.42 juta.

**a) Kutipan Hasil Melalui Kaunter**

Pejabat Tanah menggunakan kaedah kutipan secara kaunter di semua Pejabat Tanah Daerah dan kutipan melalui rangkaian Pos Malaysia Berhad di seluruh Negeri Sembilan. Semakan Audit terhadap kawalan pengurusan kutipan hasil cukai tanah di kaunter adalah seperti berikut:

**i) Keselamatan Kemasukan Hasil Cukai Ke Bank**

Pejabat Tanah memasukkan wang kutipan hasil cukai ke bank setiap hari pada jam 3.00 petang. Kutipan hasil selepas jam 3.00 petang dibankkan pada keesokan harinya. Pihak Audit mendapati tidak terdapat kelewatan kemasukan wang ke bank. Bagaimanapun, kawalan keselamatan adalah kurang selamat kerana tidak ada pengawal keselamatan mengiringi pegawai untuk memastikan wang awam dan juga pegawai yang membawa kutipan ini selamat sampai ke bank. Adalah didapati kutipan hasil cukai tanah untuk tempoh Mac hingga Mei 2005, jumlah yang dibankkan pada setiap hari adalah di antara RM15,000 hingga RM160,000 iaitu tunai dan cek. Pegawai yang menghantar kutipan ke bank adalah 2 orang atau lebih dengan menggunakan kenderaan Pejabat. Dari segi keselamatan wang awam dan juga pegawai adalah tidak selamat kerana perkara yang tidak diingini boleh berlaku pada bila-bila masa. Pejabat Tanah ada memohon untuk mendapat khidmat polis bagi mengiringi kutipan hasil ke bank tetapi ditolak oleh pihak Polis Diraja Malaysia. Adalah disyorkan bagi menjaga keselamatan pegawai dan hasil Kerajaan, Pejabat Tanah perlu mempunyai alternatif lain seperti memohon pihak bank datang untuk memungut kutipan hasil atau mendapatkan pegawai keselamatan swasta.

**ii) Kawalan Kutipan Melalui Cek**

Bagi memberi kemudahan kepada pemilik membayar cukai, Pejabat Tanah menerima kutipan melalui wang tunai, Wang Pos Malaysia, Bank Draf, cek persendirian dan cek syarikat. Peraturan ini adalah mengikut Surat Pekeliling Perbendaharaan Negeri Bil. 2 Tahun 2005. Mengikut Surat Pekeliling tersebut, cek persendirian boleh diterima untuk bayaran RM150 hingga RM1,500. Sekiranya melebihi RM1,500 hendaklah menggunakan Bank Draf atau Wang Pos Malaysia, bagi cek syarikat pula tidak ada had amaun. Mengikut Surat Pekeliling tersebut, semua cek kutipan hasil tanah hendaklah dibayar atas nama penerima iaitu 'Bendahari Negeri'. Bagaimanapun, peraturan ini adalah tidak selaras dengan peraturan yang dicatat di belakang bil berkenaan di mana semua



bayaran melalui kiriman wang, wang pos, bank draf dan cek hendaklah dibayar atas nama 'Pentadbir Tanah'.

Semakan mendapati pada tahun 2005 keseluruhan kutipan hasil oleh Pejabat adalah berjumlah RM21.19 juta dan daripada jumlah ini, pungutan melalui cek berjumlah RM19.38 juta manakala kutipan tunai pula berjumlah RM1.81 juta. Bagaimanapun, didapati bagi tempoh bulan April 2005 sahaja sebanyak 19 keping cek bernilai RM10,404 telah ditolak oleh bank atas pelbagai alasan seperti amaun angka dan perkataan tidak sama, tandatangan tidak sama, cop syarikat tidak diturunkan dan sebagainya. Pejabat Tanah telah menyenggara Daftar Cek Tidak Laku bagi tujuan merekodkan semua cek yang dikembalikan bagi tujuan mengambil tindakan. Adalah didapati pihak Pejabat telah mengambil tindakan terhadap semua cek tidak laku ini dan telah pun diganti dengan tunai.

### iii) Kawalan Kutipan Melalui Mel

Pejabat Tanah ada menerima hasil cukai tanah melalui mel atau pos. Semua butiran seperti tarikh terima, nama pengirim, nombor cek amaun direkodkan dalam daftar mel. Semakan Audit mendapati bagi tahun 2005 kutipan hasil cukai yang diterima melalui mel adalah berjumlah RM2.09 juta. Semua hasil telah dikutip dan resit telah dikeluarkan mengikut peraturan tanpa sebarang kelewatan.

### iv) Kutipan Melalui Kad Kredit

Pejabat Tanah tidak menggunakan perkhidmatan bayaran cukai tanah melalui Kad Kredit kerana kos perkhidmatan yang tinggi dan kerumitan dalam pengendalian bayaran tersebut.

**Pada pendapat Audit, kawalan kutipan hasil adalah memuaskan kecuali kawalan keselamatan semasa menghantar kutipan hasil cukai ke bank.**

## b) Kawalan Operasi

Memandangkan kutipan cukai adalah dilaksanakan secara komputer iaitu menggunakan sistem LaRis, kawalan operasi amat diperlukan bagi mencegah daripada penyalahgunaan serta menjaga keutuhan dan integriti data. Keselamatan data juga amat penting dilindungi daripada bencana seperti kebakaran dan sebagainya. Adalah didapati setiap pegawai yang mempunyai capaian kepada sistem ini mempunyai kata laluan dan pengenalan pengguna yang dirahsiakan. Bagaimanapun pegawai yang bertugas di kaunter Hasil tidak menukar kata laluan sejak dari mula bertugas di Unit ini. Perkara ini adalah tidak mematuhi prosedur asas kawalan operasi sistem komputer. Bagi memastikan keselamatan data adalah terjamin, Pejabat Tanah ada membuat *back up* terhadap data sistem LaRis dan juga data sistem SPTB. Bagi data sistem LaRis, *back up* dibuat setiap hari dan data sistem SPTB pula *back up* dibuat secara harian, mingguan dan bulanan. Adalah didapati juga kedua data ini dihantar ke bangunan Mahkamah Port Dickson iaitu di luar bangunan Pejabat Tanah untuk disimpan selamat.

**Pada pendapat Audit, kawalan operasi kurang memuaskan iaitu kata laluan pegawai tidak ditukar dari semasa ke semasa.**

**c) Cukai Tanah Pesuruhjaya Tanah Persekutuan**

Semua tanah yang dimiliki oleh Kerajaan Persekutuan didaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan. Semua cukai tanah ini dibayar oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah Galian pada setiap tahun mengikut kadar yang ditetapkan. Di Daerah Port Dickson mempunyai sebanyak 229 hak milik pelbagai Jabatan Persekutuan yang didaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dengan cukai yang dibayar berjumlah RM2.33 juta pada tahun 2003 dan pada tahun 2004 juga berjumlah RM2.33 juta. Manakala pada tahun 2005 pula cukai tanah yang diterima berjumlah RM0.84 juta iaitu berkurangan sejumlah RM1.49 juta. Semakan yang dibuat oleh Pejabat Tanah Galian mendapati jumlah sebenar patut diterima adalah berjumlah RM2.35 juta bagi 243 hak milik tanah Pesuruhjaya Tanah Persekutuan. Pejabat Tanah Galian Negeri telah membuat tuntutan baki cukai tanah belum jelas tahun 2005 sejumlah RM1.52 juta dan telah dijelaskan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian pada bulan November 2005 berjumlah RM1.52 juta.

**Pada pendapat Audit, kutipan hasil cukai tanah bagi hak milik tanah Persekutuan adalah baik.**

**d) Kutipan Cukai Tanah Melalui Pos Malaysia Berhad**

Sistem kutipan cukai tanah melalui Pos Malaysia Berhad mula berkuat kuasa pada Jun 1994 di 35 buah Pejabat Pos di seluruh Negeri Sembilan. Bayaran yang boleh dibuat di Pos Malaysia Berhad hanyalah untuk bayaran cukai semasa sahaja. Sekiranya cukai yang melibatkan tunggakan atau yang telah dikeluarkan Notis 6A urusan niaga bayaran tidak boleh dibuat dan perlu dibayar di Pejabat Tanah berkenaan. Mengikut perjanjian dengan Pos Malaysia Berhad, Pejabat Tanah dikenakan komisen sejumlah RM0.50 bagi setiap bil cukai tanah. Pada tahun 2004, cukai yang dikutip melalui Pos Malaysia Berhad adalah berjumlah RM3.45 juta dan pada tahun 2005 pula berjumlah RM3.81 juta, manakala komisen yang dibayar pula adalah berjumlah RM30,782 pada tahun 2004 bagi 61,563 urusan niaga yang dijalankan. Komisen yang dibayar pada tahun 2005 adalah berjumlah RM33,432 bagi 66,864 urusan niaga yang dibuat. Komisen yang dibayar ini adalah selaras dengan perjanjian yang telah dipersetujui.

**Pada pendapat Audit, perkhidmatan bayaran cukai tanah melalui Pos Malaysia Berhad adalah satu perkhidmatan yang baik dan memudahkan pemilik membayar cukai tanpa perlu ke Pejabat Tanah berkenaan.**

## **e) Pengurusan Cukai Tanah**

### **i) Pengeluaran Bil Cukai Tanah**

Penghantaran bil cukai tanah bukan sesuatu yang mandatori, ianya adalah untuk memberi kemudahan kepada pembayar cukai. Bil cukai tanah disediakan dan dicetak pada bulan Disember atau Januari setiap tahun. Bil cukai tanah ini diposkan kepada pemilik mengikut alamat yang dicatat pada bil berkenaan. Semakan Audit mendapati setiap tahun anggaran 20% daripada bil yang diposkan tidak sampai kepada pemilik dan dikembalikan ke Pejabat Tanah. Ini adalah kerana alamat pemilik telah berubah atau pemilik telah berpindah ke tempat lain dan tidak memaklumkan alamat terbaru kepada Pejabat Tanah. Bagaimanapun didapati Pejabat Tanah ada mengambil tindakan untuk mendapatkan alamat yang terkini melalui maklumat dalam SPTB dan juga mengemas kini alamat baru yang dicatat oleh pemilik di belakang bil semasa membuat bayaran. Namun begitu masih lagi berlaku bil yang dikembalikan.

Pada tahun 2003, bil cukai tanah yang dikeluarkan adalah sebanyak 41,636 dengan cukai tanah sejumlah RM12.56 juta, pada tahun 2004 bil cukai tanah yang dikeluarkan sebanyak 44,202 dengan cukai sejumlah RM12.59 juta. Pada tahun 2005 pula, bil yang dikeluarkan adalah sebanyak 46,304 yang bernilai RM12.70 juta. Pada tahun 2004, daripada 44,202 bil yang dikeluarkan sebanyak 35,583 bil telah dijelaskan dan jumlah bil tidak dijelaskan adalah sebanyak 8,619. Bagi tahun 2005 pula, sebanyak 46,304 bil dikeluarkan dan bil yang telah dijelaskan adalah sebanyak 26,652. Baki bil sebanyak 19,652 bil belum menjelaskan bayaran. Walaupun bil cukai tanah tidak diterima oleh pembayar cukai, adalah menjadi tanggungjawab pembayar cukai untuk menjelaskan cukai tanah masing-masing mengikut tempoh yang ditetapkan. Pembayar cukai boleh terus hadir ke Pejabat Tanah walaupun tanpa bil dengan mengemukakan maklumat mengenai hartanahnya atau mengemukakan resit cukai tanah tahun sebelumnya tanpa menunggu penerimaan bil cukai.

**Pada pendapat Audit, pengeluaran dan penghantaran bil cukai tanah adalah mematuhi tempoh yang ditetapkan.**

### **ii) Penyemakan Cukai**

Seksyen 101 memperuntukkan Pihak Berkuasa Negeri boleh membuat semakan cukai tidak kurang dari 10 tahun sekali. Semakan cukai kali terakhir yang dibuat adalah pada tahun 1993 dan berkuat kuasa pada 1 Januari 1994. Pada tahun 2005, Kerajaan Negeri membuat semakan cukai bagi kali ke empat setelah mendapat kelulusan daripada Majlis Tanah Negara. Bagi tujuan ini satu Jawatankuasa Semakan Cukai telah dibentuk bagi membincangkan perubahan kadar dan kawasan. Ahli Jawatankuasa ini terdiri daripada Pengarah Tanah Galian Negeri dan semua Pentadbir Tanah setiap daerah. Perubahan kepada cukai baru ini berkuat kuasa mulai 1 Januari 2006 di mana ianya mengikut kadar

baru iaitu meningkat di antara 5% hingga 2000%. Kadar baru ini telah diluluskan oleh MMK pada bulan Disember 2004. Akibat daripada semakan cukai ini, jumlah kutipan hasil cukai di daerah Port Dickson telah meningkat daripada RM12 juta menjadi RM19 juta. Butiran cukai sebelum semakan mengikut maklumat data LaRis dan butiran cukai selepas semakan mengikut data SPTB pada bulan Oktober 2005 adalah seperti di **Jadual 5**.

**Jadual 5**  
**Cukai Tanah Mengikut Kategori Tanah Sebelum Semakan Dan**  
**Selepas Semakan Pada Bulan Oktober 2005**

Bil.	Data LaRis			Data SPTB		
	Guna Tanah	Rekod	Cukai Sebelum Semakan (RM)	Kategori Tanah	Rekod	Cukai Selepas Semakan (RM)
1.	Tidak dapat dikenal pasti	724	46	Tidak dapat dikenal pasti	5	10,485
2.	Kediaman	3	149	Pertanian	9,957	1,164,348
3.	Tiada	3,891	1,292,436	Bangunan	31,925	6,759,171
4.	Pertanian	10,219	2,135,055	Perusahaan	988	7,096,723
5.	Bangunan	30,785	5,459,896	Tiada/Nil	4,526	3,998,337
6.	Perusahaan	884	3,179,497	Pelbagai	2	2,926
<b>Jumlah</b>		<b>46,506</b>	<b>12,067,079</b>	<b>Jumlah</b>	<b>47,403</b>	<b>19,031,990</b>

*Sumber: Data SPTB dan LaRis Oktober 2005*

Memandangkan Daerah Port Dickson menjadi kawasan laluan paip petroleum, Pejabat Tanah telah mewujudkan syarat nyata baru di bawah kategori industri iaitu Laluan Paip Petroleum pada semakan kali ini dengan kadar cukai 78 sen setiap meter persegi atau minimum RM166 satu lot. Selain itu, di bawah kategori Bangunan syarat nyata baru diwujudkan iaitu Padang Golf, Hospital Swasta dan syarat nyata baru di bawah kategori Pertanian adalah *Homestead*. Perubahan kadar cukai pada semakan kali ke empat ini adalah seperti di **Jadual 6**.

**Jadual 6**  
**Perubahan Kadar Cukai Daerah Port Dickson**

Kategori	Tanah Bandar		Tanah Pekan		Tanah Desa		Peratusan Kenaikan (%)
	Kadar Lama	Kadar Baru	Kadar Lama	Kadar Baru	Kadar Lama	Kadar Baru	
<b>a) Industri</b>							
Industri	RM0.77/RM165	RM0.81/RM174	RM0.60/ RM110	RM0.63/ RM116	RM0.45/ RM88	RM0.58/ RM104	5 - 28
Laluan Paip Petroleum	-	RM0.78/RM166	-	RM0.61/ RM111	-	RM0.56/ RM100	Baru
<b>b) Bangunan</b>							
Kediaman	RM0.33/RM77	RM0.35/RM81	RM0.30/ RM66	RM0.32/ RM70	RM0.20/ RM44	RM0.27/ RM58	6 - 30
Perniagaan	RM0.55/RM99	RM0.58/RM104	RM0.40/ RM88	RM0.37/ RM81	RM0.30/ RM65	RM0.37/ RM81	5 - 24
Padang Golf	-	RM350	-	RM250	-	RM200	Baru
Hospital swasta	-	RM0.58/RM104	-	RM0.42/ RM93	-	RM0.37/ RM81	Baru
Pelancongan	RM0.32/RM95	RM0.37/RM104	RM0.35/ RM99	RM0.37/ RM104	RM0.35/ RM99		9 - 15
Kubur swasta	RM300	RM600	RM200	RM400	RM150	RM300	100
Syarat Tiada	RM0.58/RM104	RM0.60/RM104	RM0.40/ RM88	RM0.42/ RM93	RM44	RM70	3.4 - 59
<b>c) Pertanian</b>							
Homestead	-	RM2000	-	RM1500	-	RM1000	-
Tanaman Jangka Panjang:							
< 4 hektar	RM60	RM65	RM55	R58	RM40	RM42	5 - 8.3
4 – 10 hektar	RM65	RM71	RM65	RM69	RM40	RM53	10 - 17.5
> 10 hektar	RM80	RM90	RM80	RM84	RM50	RM74	12.5 - 48
Syarat Tiada	RM0.60/RM104	RM3500	RM88	RM3200	RM70	RM80	14-2000

*Sumber: Rekod Pejabat Tanah Galian Negeri Sembilan*

Perubahan cukai akibat penyemakan tersebut hendaklah dicatatkan dalam dokumen hak milik daftar komputer (DHDK) dan hendaklah ditandatangani oleh Pendaftar. Semakan Audit terhadap DHDK di PTG dan di Pejabat Tanah mendapati ianya belum dicetak dan belum ditandatangani oleh Pendaftar Hak milik dan juga Pentadbir Tanah.

**Pada pendapat Audit, semakan cukai tahun 2005 telah mengakibatkan kenaikan kadar cukai dan pertambahan kepada hasil Kerajaan Negeri.**

### iii) Kenaikan Taraf Kawasan

Mengikut Seksyen 11 KTN, Pihak Berkuasa Negeri boleh melalui pemberitahuan di warta kerajaan untuk mengubah mana-mana daerah, daerah kecil, mukim, bandar atau pekan, atau mengisytiharkan mana-mana kawasan dalam negeri sebagai suatu bandar atau pekan. Perubahan cukai pada tahun 2005 ini melibatkan kenaikan taraf kawasan iaitu daripada Mukim ke Pekan dan daripada

Pekan ke Bandar. Semakan Audit terhadap Warta Kerajaan Negeri mendapati 11 kawasan taraf Pekan di daerah Port Dickson telah dinaikkan taraf kepada Bandar dan 18 kawasan Mukim juga telah dinaikkan taraf kepada Pekan. Kawasan yang terlibat dengan perubahan kenaikan taraf ini di antaranya adalah seperti di **Jadual 7**.

**Jadual 7**  
**Kenaikan Taraf Kawasan Daerah Port Dickson**

Mukim / Pekan	Diistihar Kepada	No. Pelan / Warta
Si Rusa	Bandar Teluk Kemang	P.W 2093
Si Rusa	Bandar Teluk Kemang	P.W 2093, P.W 2093, P.W 2093
Pekan Teluk Kemang	Bandar Teluk Kemang	P.W 2093, P.W 2093, P.W 2093, P.W 2093, P.W 2093, P.W 2093
Linggi	Pekan Linggi	P.W 2039,
Linggi	Pekan Air Kuning	P.W 2040
Pasir Panjang	Pekan Sg. Menyala	P.W 2041, P.W 2042
Jimah	Pekan Tanah Merah Selatan	P.W 2054
Jimah	Pekan Tanah Merah Utara	P.W 2055
Jimah	Pekan Jemima	P.W 2056
Port Dickson	Pekan Jemima	P.W 2077, P.W 2078
Si Rusa	Pekan Teluk Kemang	P.W 2090
Port Dickson	Pekan Lukut	P.W 2057, P.W 2058, P.W 2083
Si Rusa	Pekan Bagan Pinang	P.W 2084, P.W 2085, P.W 2086

*Sumber: Rekod Pejabat Tanah Galian Negeri Sembilan*

**Pada pendapat Audit, semakan cukai tahun 2005 juga telah menaikkan taraf kawasan dan mengakibatkan kadar cukai meningkat.**

**iv) Cukai Tanah Tahun Pertama**

Cukai tanah tahun pertama merupakan cukai pertama kali dikenakan dan belum diambil kira dalam cukai tahun semasa. Cukai ini perlu dibayar apabila permohonan tanah diluluskan iaitu sebelum pendaftaran dokumen hak milik. Sekiranya hak milik didaftarkan sebelum 30 September, cukai ini dikira hasil bagi tahun berkenaan manakala sekiranya hak milik didaftarkan selepas 30 September, cukai ini adalah dikira hasil tahun hadapan. Bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005, sebanyak 399 hak milik baru telah didaftarkan yang melibatkan bayaran cukai tahun pertama berjumlah RM1.67 juta. Butiran cukai tahun pertama yang dikutip bagi tempoh tahun 2005 adalah seperti di **Jadual 8**.

**Jadual 8**  
**Cukai Tahun Pertama Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Hak milik Baru Dikeluarkan (Bilangan)	Cukai Dikutip (RM)
2003	164	379,046
2004	156	1,163,269
2005	79	105,329
<b>Jumlah</b>	<b>399</b>	<b>1,647,644</b>

*Sumber : Rekod Pejabat Tanah Port Dickson*

Semakan Audit mendapati satu kelulusan pemberimilikan tanah telah diluluskan pada bulan Februari 2004 kepada seorang pemohon dengan Notis 5A berjumlah RM2,923 seluas 351 meter persegi di Pekan Lukut. Tanah ini adalah tanah rizab jalan lama dan kadar cukai yang dikenakan adalah RM106 setahun. Permohonan ini diluluskan walaupun tidak disokong oleh Jabatan Perancang Bandar Dan Desa (JPBD) dan Jabatan Kerja Raya Port Dickson. Pemilik telah membuat rayuan untuk memohon lanjutan tempoh bayar premium selama 6 bulan. Pejabat telah meluluskan tempoh lanjutan dengan bayaran deposit 1/3 iaitu sejumlah RM819 dan dijelaskan pada Ogos 2004. Bayaran akhir berjumlah RM1,638 dijelaskan pada akhir bulan Mac 2005 dan hak milik tanah ini didaftarkan pada 27 Jun 2005. Kelewatan menjelaskan cukai tahun pertama ini menyebabkan hak milik lewat didaftarkan dan seterusnya cukai tanah semasa sepatutnya boleh dikutip pada tahun 2005 tetapi hanya boleh dikutip pada tahun 2006.

**Pada pendapat Audit, kelewatan mendaftar hak milik telah menjejaskan hasil cukai semasa.**

**v) Cukai Semasa/Berulang**

Cukai tanah semasa merupakan bayaran tahunan yang kena dibayar bagi tanah milik kepada Pihak Berkuasa Negeri mengikut undang-undang. Ianya perlu dibayar sebelum 1 Jun. Kadar bayaran cukai tanah adalah ditetapkan mengikut Kaedah Tanah Negeri Sembilan 1966. Berdasarkan kepada hak milik yang didaftarkan pada tahun 2003 jumlah cukai yang sepatutnya dikutip adalah sejumlah RM12.56 juta dan jumlah sebenar dikutip adalah sejumlah RM9.64 juta atau 76.8%. Pada tahun 2004 pula cukai sepatutnya dikutip adalah sejumlah RM12.58 juta dan cukai sebenar dikutip adalah berjumlah RM10.33 juta atau 82.1%. Manakala pada tahun 2005 pula, jumlah cukai semasa yang sepatutnya dikutip adalah sejumlah RM12.71 juta dan cukai sebenar dikutip adalah berjumlah RM9.98 juta atau 78.6%. Ini bermakna kutipan cukai semasa untuk tahun 2005 telah menurun berbanding dengan tahun 2004. Butiran kutipan cukai semasa yang dikutip dan cukai yang sepatutnya dikutip bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 9**.

**Jadual 9**  
**Kutipan Cukai Semasa Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Cukai Patut Kutip (RM)	Cukai Semasa Dikutip (RM)	Peratus Kutipan (%)
2003	12.56	9.64	76.8
2004	12.59	10.33	82.1
2005	12.70	9.98	78.6

Sumber: Penyata Kutipan Hasil Pejabat Tanah Port Dickson

**Pihak Audit berpendapat, kutipan cukai tanah semasa/berulang kurang memuaskan pada tahun 2005 berbanding tahun 2004.**

**vi) Sekolah Bantuan Modal**

Pihak Audit telah membuat analisis kadar cukai melalui data LaRis dan SPTB bagi melihat kadar cukai yang dikenakan adalah selaras dengan kadar yang ditetapkan dalam Kaedah Tanah Negeri Sembilan 1966. Semakan terhadap 5 hak milik mendapati dua daripadanya adalah hak milik bagi sekolah bantuan modal. Mengikut Pekeliling KPTG Bil. 3/2002, mesyuarat Majlis Tanah Negara telah memutuskan supaya Kerajaan Negeri menyelaraskan kadar cukai dan menetapkan kadar nominal RM1.00 bagi satu hak milik. Bagi tanah yang didaftarkan atas nama individu, badan atau syarikat, ia hendaklah dipindah milik kepada nama pemegang amanah mengikut seksyen 344 KTN. Bagi tanah di bawah kategori pertanian atau industri atau bangunan, pemilik adalah dikehendaki memohon untuk menukar kategori atau syarat nyata kepada "*Tanah ini hendaklah digunakan semata-mata untuk tujuan tapak sekolah bantuan penuh bukan milik kerajaan*". Semakan Audit mendapati dua buah sekolah bantuan penuh bukan milik kerajaan mempunyai kadar cukai yang dikenakan RM1.00 dan RM0.00 masing-masing adalah atas nama individu, kategori tanah adalah pertanian, syarat nyata adalah getah. Lawatan fizikal dibuat di tapak sekolah tersebut bersama pegawai Pejabat Tanah mendapati bangunan sekolah didirikan di atas tanah ini. Pejabat Tanah perlu mengambil tindakan menggesa pemilik supaya membuat tukar syarat seperti di atas dan memohon kepada Pejabat Tanah bagi melayakkannya mendapat kadar nominal sekolah bantuan modal atau cukai mengikut kategori sebenar dikenakan kepada pemilik. **Foto 1** adalah Sekolah Rendah Chung Hua Pasir Panjang yang cukainya adalah RM1.00 dan tanah kategori Pertanian serta atas nama individu. Manakala **Foto 2** adalah Sekolah Menengah Chung Hwa Telok Kemang yang cukainya adalah RM0.00 serta hak milik masih kategori pertanian dan tanah ini atas nama individu.



**Foto 1**  
**Sekolah Rendah Chung Hua Pasir Panjang**  
**Yang Kadar Cukainya RM1.00 Serta Kategori Tanah Pertanian**



*Sumber : Foto Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh : 1 Disember 2005*  
*Lokasi : Sekolah Rendah Chung Hua Pasir Panjang*

**Foto 2**  
**Sekolah Menengah Chung Hwa Telok Kemang**  
**Yang Kadar Cukainya RM0.00 Serta Kategori Tanah Pertanian**



*Sumber : Foto Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh : 1 Disember 2005*  
*Lokasi : Sekolah Menengah Chung Hwa Telok Kemang*

**Pada pendapat Audit, Pejabat Tanah tidak mematuhi Pekeliling KPTG Bil. 2/2002 yang dikeluarkan.**

**vii) Kadar Cukai RM0.00 Dan RM1.00**

Hasil analisis yang dijalankan terhadap data SPTB dan data LaRis mendapati 9 hak milik yang mempunyai kadar cukai RM0.00 dan 14 rekod hak milik yang mempunyai kadar cukai RM1.00. Semakan Audit telah dibuat pada DHDK di Pejabat Tanah Galian Negeri Sembilan bagi hak milik Pejabat Pendaftar dan mendapati kadar cukai adalah RM0.00, manakala semakan kepada maklumat LaRis bagi hak milik yang sama mendapati kadar cukai yang berbeza. Adalah didapati 4 hak milik yang kadar cukainya RM0.00 ada membayar cukai manakala satu hak milik yang didaftarkan pada tahun 2002 memang mempunyai cukai RM0.00. Tanah ini adalah atas nama individu dan kategori pertanian dengan syarat nyata getah. Lawatan Audit ke lokasi ini pada Disember 2005 mendapati tanah ini telah didirikan dengan sekolah bantuan modal bukan milik kerajaan. Mengikut kategori dan syarat tanah ini mempunyai kadar cukai sebenar adalah RM38 dan bukannya RM0.00. Pejabat Tanah hendaklah mengambil tindakan mengutip cukai yang tertunggak ini. Juga didapati 4 hak milik tidak mempunyai maklumat dalam LaRis dan tiada cukai dikenakan. Bagaimanapun, adalah didapati kadar baru mengikut semakan tahun 2005 telah dicatat pada DHDK dan semua hak milik yang mempunyai kadar cukai RM0.00 telah diubah kepada cukai sebenar mengikut keluasan dan kategori tanah berkenaan. Butiran mengenai kadar cukai RM1.00 dan RM0.00 adalah seperti di **Jadual 10** dan di **Jadual 11**.

**Jadual 10**  
**Hak Milik Yang Mempunyai Kadar Cukai RM0.00**

Bil.	No. Hak Milik	No. Lot	Kategori	Tarikh Daftar	Cukai LaRis (RM)	Cukai SPTB (RM)
1.	050304GRN0019767	0002646	Industri	4.3.1990	196,486	0.00
2.	050304GRN0038660	0002400	Nil	7.5.1997	9.00	0.00
3.	050340GRN00052147	0000364	Nil	9.2.1907	TIADA	0.00
4.	050301GRN00052174	0000147	Nil	6.8.1909	TIADA	0.00
5.	050303CT00004696	-	5	4.5.1948	TIADA	0.00
6.	050305HSD00001566	-	Industri	25.8.2003	TIADA	0.00
7.	050374GRN00091155	0012692	Bangunan	9.10.2004	66.00	0.00
8.	050374GRN00091161	0012684	Bangunan	10.9.2004	66.00	0.00
9.	050305GM00001039	0001351	Pertanian	29.11.2002	0.00	0.00

Sumber: Data SPTB Bulan Oktober 2005 Pejabat Tanah Galian Negeri

**Jadual 11**  
**Hak Milik Yang Kadar Cukai RM1.00**

Bil.	Hak Milik	No. Lot	Tarikh Daftar	Luas	Kegunaan	Cukai Semasa (RM)
1.	015462	0000102	9.9.71	18.37erp	Bangunan	1.00
2.	011289	00000379	19.12.91	0.404 h	Pel. Institusi	1.00
3.	002010	0000163	3.8.1909	17.3 erp	Pert /Kg	1.00
4.	002019	0000618	27.4.1926	18.6 erp	Pert/ Kg	1.00
5.	000558	0000629	8.11.1921	1.125 h	Getah/ Pert	1.00
6.	016685	00002953	6.12.1996	0.0621	Nil	1.00
7.	000362	00002963	23.3.1985	0.024 h	Pert/Kg	1.00
8.	000371	00002948	23.3.1985	0.0445 h	Pert/Kg	1.00
9.	000374	00003015	23.3.1985	0.0006 h	Pert/Padi	1.00
10	001241	00000622	21.1.2002	0.0881 h	Pert/Kg	1.00
11.	001446	00004313	5.1.1996	0.0126 h	Pert/Padi	1.00
12	001896	00001269	18.3.2002	0.0885 h	Pert/Getah	1.00
13.	074159	00001068	30.7.2002	0.1126 h	Nil	1.00
14.	000945	00000338	19.11.2002	0.0636 h	Pert/Kg	1.00

Sumber: Data SPTB Bulan Oktober 2005 Pejabat Tanah Galian Negeri

**Pada pendapat Audit, kadar cukai RM1.00 dan RM0.00 adalah kurang sesuai pada masa kini.**

**f) Tanah Dasar Laut**

Tanah boleh diklasifikasikan sebagai tanah yang lebih tinggi daripada pinggir laut, tanah pesisir pantai dan tanah dasar laut. Pihak Berkuasa Negeri boleh memberi milik tanah pesisir pantai dan dasar laut dalam bentuk pajakan tidak melebihi 99 tahun dan hak milik hendaklah didaftarkan di Pejabat Pendaftar. Semakan Audit terhadap rekod hak milik dalam sistem LaRis mendapati Daerah Port Dickson mempunyai 9 hak milik tanah dasar laut manakala semakan dalam sistem SPTB mendapati ada 11 hak milik tanah dasar laut. Semua hak milik ini didaftar di Pejabat Pendaftar selaras dengan Seksyen 77 KTN, sebanyak 4 hak milik adalah kategori bangunan perniagaan, satu kategori padang rekreasi dan satu hak milik sukan rekreasi laut dan 3 hak milik syarat tiada (Nil Condition) yang mana 4 hak milik adalah mempunyai taraf milik pajakan dan 5 hak milik mempunyai taraf milik selamanya. Adalah didapati hak milik HSD18191 PT 3390 didaftarkan atas nama Syarikat Fortune Valley Sdn. Bhd pada Julai 1997 dan hak milik ini tidak ada maklumat dalam LaRis. Hak milik tanah ini adalah kategori bangunan dan syarat nyatanya adalah '*digunakan untuk padang rekreasi sahaja*'. Ini bermakna cukai tidak dikenakan bagi tempoh 8 tahun dan jumlah tunggakan tidak termasuk denda lewat berjumlah RM13,720. **Foto 3** adalah lokasi tapak tanah dasar laut dan pemiliknya tidak pernah membayar cukai.

**Foto 3**  
**Pemilik Tanah Dasar Laut HSD 18191 PT 3390**  
**Tidak Membayar Cukai**



*Sumber : Foto Jabatan Audit Negara*

*Tarikh : 1 Disember 2005*

*Lokasi: Bersebelahan Marina Admiral*

Bagi dua hak milik yang dimiliki oleh Syarikat PD Parade Village Sdn. Bhd. iaitu HSD18196 PT 7396 dan Mukim Port Dickson yang didaftarkan pada September 1997 seluas 34,459 meter persegi kategori bangunan dan syarat nyata adalah bangunan perniagaan dengan cukai semasa berjumlah RM18,953 dan kadar cukai baru adalah RM12,751 setahun. Pemiliknya tidak menjelaskan cukai sejak tahun 1998 menjadi tunggakan berjumlah RM375,248 terdiri dari cukai semasa sejumlah RM18,953, tunggakan cukai sejumlah RM132,671 dan denda lewat berjumlah RM161,083. Manakala satu lagi hak milik iaitu HSD 18197 PT 7397 dengan keluasan 24,986 juga didaftarkan pada tahun 1997. Cukai semasanya adalah berjumlah RM13,743 dan kadar barunya adalah berjumlah RM9,245. Tunggakan cukai pada tahun 2005 bagi hak milik ini adalah berjumlah RM272,096. Pemilik ini tidak membayar cukai tanah bagi kedua-dua hak milik ini sejak tahun 1998. Bagaimanapun semakan Audit mendapati Notis 6A hanya dikeluarkan untuk satu hak milik sahaja dan telah diserahkan serta dicatat dalam DHDK dan dalam proses tindakan untuk perampasan iaitu di peringkat pewartaan notis gantian. Manakala satu hak milik lagi tidak dikeluarkan Notis 6A. Butirannya bagi hak milik tanah dasar laut adalah seperti di **Jadual 12**.

**Jadual 12**  
**Hak Milik Tanah Dasar Laut**

Bil.	No. Hak Milik	No. Lot	Kategori	Tarikh Daftar	Cukai LaRis (RM)	Cukai Baru SPTB (RM)	Taraf Milik
1.	050305HSD00012303	0003380	Bangunan perniagaan	31.10.1996	7,287	8,988	Pajakan
2.	0503HSD00018191	0003390	Bangunan	7.7.1997	-	2,115	Pajakan
3.	050304GRN00018191	0004296	Nil	4.4.1984	84	133	selamanya
4.	050304HSD00181965	0007396	Bangunan perniagaan	3.9.1997	18,953	12,751	Pajakan
5.	050304GRN00018196	0004301	Nil	4.4.1984	84	84	selamanya
6.	050304HSD00018197	0007397	Bangunan	2.9.1997	13,743	9,245	Pajakan
7.	050304GRN00018197	0004302	Nil	4.4.1984	88	140	selamanya
8.	050303HSD00018199	0004419	Bangunan	29.9.1997	Tiada	90	pajakan
9.	050304GRN00018199	0004304	Nil	4.4.1984	88.00		selamanya
10.	050340HSD00018698	00003412	Sukan rekreasi laut	27.3.1998	421	7,363	pajakan
11.	050340HSD00018699	00003413	Sukan rekreasi laut	27.3.1998	2,002	35,029	pajakan

*Sumber: Data SPTB Bulan Oktober 2005 Pejabat Tanah Galian Negeri*

**Pihak Audit berpendapat, maklumat mengenai hak milik di sistem SPTB dan sistem LaRis adalah tidak selaras sepenuhnya.**

**g) Tunggakan Cukai Tanah**

Cukai tanah hendaklah dibayar mulai hari pertama setiap tahun. Jika tidak dibayar selepas 31 Mei, ianya menjadi tunggakan cukai dan denda lewat akan dikenakan atas keseluruhan jumlah yang perlu dibayar dan dikira kepada ringgit teratas. Kadar denda lewat yang dikenakan adalah mengikut Kaedah Tanah Negeri Sembilan 1966. Pada tahun 2005, Pejabat Tanah Port Dickson mempunyai tunggakan cukai keseluruhan berjumlah RM22.73 juta yang terdiri dari cukai semasa, tunggakan cukai, denda dan tunggakan denda. Jumlah ini adalah tunggakan bagi 5,540 hak milik yang berusia 3 tahun dan ke atas. Analisis terhadap tunggakan cukai tanah adalah seperti berikut:

**i) Usia Tunggakan**

Hasil analisis Audit mendapati tunggakan cukai ini berusia antara 1 hingga 45 tahun yang berjumlah RM23.93 juta. Bagi tunggakan yang berusia antara 3 hingga 45 tahun adalah sebanyak 5,540 hak milik dengan cukai, tunggakan cukai dan denda lewat berjumlah RM22.73 juta. Ianya terdiri dari cukai semasa

berjumlah RM0.91 juta, tunggakan cukai berjumlah RM5.27 juta, denda lewat bayaran cukai berjumlah RM2.60 juta dan tunggakan denda berjumlah RM13.94 juta. Analisis usia tunggakan mengikut mukim adalah seperti di **Jadual 13**.

**Jadual 13**  
**Analisis Usia Kutipan Tunggakan Cukai Tanah**

Bil.	Mukim	Bil. Hak Milik	Tahun Usia Tunggakan	Cukai Semasa (RM)	Tunggakan (RM)	Denda (RM)	Tunggakan Denda (RM)	Jumlah (RM)
1.	Pasir Panjang	6	3 – 21	2,424	15,024	21,824	91,675	130,947
2.	Pekan Lukut	576	3 – 38	44,016	314,493	337,493	1,028,979	1,724,981
3.	Pengkalan Kempas	7	6 – 25	1,820	29,107	162,778	182,967	376,672
4.	Pekan Bukit Pelanduk	25	3 – 19	2,952	11,296	7,558	23,576	45,382
5.	Pekan Teluk Kemang	200	3 – 24	54,370	306,479	160,220	440,287	961,356
6.	Pekan Chuah	1	3	66	198	68	77	409
7.	Pekan PD	464	3 – 25	34,708	227,245	167,943	577,706	1,007,602
8.	Bandar PD	121	3 – 42	56,026	451,615	308,223	2,833,416	3,649,280
9.	Jimah	871	3 – 45	183,156	888,607	324,226	1,150,087	2,546,076
10.	Linggi	307	3 – 44	77,054	366,819	116,114	738,660	1,298,647
11.	Pasir Panjang	1400	3 – 36	235,102	1,051,996	178,679	1,308,006	2,773,783
12.	P Dickson	524	3 – 39	77,256	518,663	378,787	1,598,869	2,573,575
13.	Si Rusa	1036	3 – 37	111,617	856,043	332,828	3,696,660	4,997,148
14.	Dasar Laut	2	7	32,696	228,872	107,890	277,886	647,344
<b>Jumlah</b>		<b>5,540</b>		<b>913,263</b>	<b>5,266,457</b>	<b>2,604,631</b>	<b>13,948,851</b>	<b>22,733,202</b>

Sumber: Rekod Pejabat Tanah Port Dickson

#### ii) Prestasi Kutipan Tunggakan

Baki tunggakan pada awal tahun 2003 adalah berjumlah RM7.36 juta, tahun 2004 berjumlah RM7.42 juta dan tahun 2005 pula berjumlah RM7.94 juta. Tunggakan yang berjaya dikutip pada tahun 2003 adalah berjumlah RM1.46 juta, tahun 2004 berjumlah RM1.02 juta dan tahun 2005 pula berjumlah RM1.41 juta. Pada tahun 2004 kutipan tunggakan cukai telah menurun sejumlah RM0.44 juta atau 30.4% berbanding tahun 2003, tetapi pada tahun 2005 kutipan tunggakan ini telah meningkat sejumlah RM0.39 juta atau 38.5% berbanding tahun 2004. Ini adalah kerana usaha yang dijalankan Pejabat Tanah bagi mengurangkan tunggakan cukai. Program yang dijalankan bagi tujuan ini ialah mengadakan taklimat bersama JKKK di Balai Raya setiap Mukim untuk memberi penerangan kepada pemilik untuk membayar cukai. Selain itu, Pejabat juga mengambil tindakan mengeluarkan Notis 6A sebaik sahaja tamat tempoh bayar cukai. Prestasi kutipan tunggakan cukai adalah seperti di **Jadual 14**.

**Jadual 14**  
**Prestasi Tunggakan Hasil Cukai Tanah Bagi**  
**Tempoh 2003 Hingga 2005**

Tahun	Baki awal Tunggakan (RM Juta)	Kutipan Tunggakan (RM Juta)	Tunggakan Semasa (RM Juta)	Baki Tunggakan (RM Juta)
2003	7.36	1.47	2.31	8.21
2004	7.42	0.98	4.36	10.80
2005	7.95	1.61	2.72	6.35

Sumber: *Penyata Tunggakan Hasil Pejabat Tanah Port Dickson*

**Pada pendapat Audit, usaha Pejabat Tanah untuk mengutip tunggakan cukai adalah baik, bagaimanapun kutipannya masih rendah.**

**h) Notis 6A**

Jika cukai tanah tidak dibayar, notis tuntutan atau Borang 6A akan dikeluarkan mengikut Seksyen 97 KTN. Jika dalam masa 3 bulan dari tarikh pengeluaran notis berkenaan, bayaran tersebut belum lagi dijelaskan, maka Pentadbir Tanah boleh menguatkuasakan Seksyen 100, KTN iaitu merampas tanah berkenaan. Mengikut dasar Kerajaan Negeri, Notis 6A dikeluarkan kepada pemilik yang mempunyai tunggakan 5 tahun dengan tunggakan berjumlah RM5,000 ke atas. Bagaimanapun, Pejabat Tanah ada mengambil inisiatif sendiri dengan mengeluarkan Notis 6A kepada pemilik yang tertunggak 3 tahun dengan tunggakan berjumlah RM3,000 dan ke atas. Bagi tempoh 2003 hingga 2005, sebanyak 117 hak milik telah dikeluarkan Notis 6A dengan cukai dan tunggakan cukai yang berjumlah RM13.35 juta kepada pemilik. Bagi tanah yang telah diserahkan Notis 6A, tindakan hendaklah diambil dengan membuat catatan di DHDK mengikut Seksyen 97(2) KTN. Bagi Notis 6A yang tidak dapat diserahkan kepada penerima, Notis Gantian akan dikeluarkan dan diwartakan sebelum tindakan selanjutnya diambil. Penyampaian notis ini juga hendaklah dicatat di DHDK. Tindakan Pejabat Tanah mengeluarkan notis ini telah dapat mengurangkan tunggakan hasil cukai. Sebanyak 8 pemilik yang tertunggak telah menjelaskan cukai semasa, tunggakan cukai dan denda lewat berjumlah RM1.47 juta. Manakala satu hak milik iaitu HSD 7293 PT 567 yang dimiliki oleh Lembaga Pemegang Amanah Yayasan dan bayaran tunggakan cukai berjumlah RM0.47 juta telah dibatalkan hak milik oleh Pejabat Tanah. Satu lagi hak milik HSD 16656 PT 2472 yang dimiliki oleh Syarikat True Creation Sdn. Bhd. dengan tunggakan cukai berjumlah RM0.92 juta telah menyerah balik keseluruhan tanah ini kepada Pejabat Tanah dan memohon semula. Butirannya adalah seperti di **Jadual 15**.

**Jadual 15**  
**Bayaran Yang Dijelaskan Setelah Menerima Notis 6A**

Bil.	Nama	No. Hak Milik	Cukai Semasa (RM)	Tunggakan Cukai (RM)	Denda Lewat (RM)	Jumlah (RM)	Tarikh Bayar
1.	Lesin Holding	HSD P12128 PT 5860	8,094	70,823	-	78,917	23.6.2004
2.	Permata Dahlia	HSD 16214 PT 303	16,180	144,486	32,133	192,799	8.9.2004
3.	Tanjung Tuan Resort	PN 4 Lot 2657	5,476	27,380	21,520	54,376	14.10.2004
4.	Yee Chee Weng Who Fai	GRN 18179 Lot 4283	84	939	350	1,373	7.10.2004
5.	True Creation	HSD 16653 PT 2469	22,707	113,535	89,236	225,478	7.10.2004
6.	True Creation	HSD 16660 PT 2476	53,181	265,905	208,997	528,083	26.11.2004
7.	Kumpulan Sua Betong	HSD 20052 PT 3667	289,980	-	57,996	347,976	28.12.2004
8.	Ultimate Mission	HSD 1670 PT 329	9,794	116,704	25,299	151,797	3.1.2005
9.	Lembaga Pemegang Amanah Yayasan	LinggiHSD 7293 PT 567	3,816	59,878	408,795	472,489	Hak milik dibatalkan pada 13.5.04
10.	True Creation	JimahHSD16 656PT 2472	76,983	687,452	152,887	917,322	Tanah telah diserahkan balik keseluruhan
<b>Jumlah</b>			<b>486,295</b>	<b>1,487,102</b>	<b>997,213</b>	<b>2,970,610</b>	

Sumber: Rekod Pejabat Tanah Port Dickson

**Pada pendapat Audit, tindakan Pejabat Tanah mengeluarkan Notis 6A adalah satu tindakan yang betul sebagai langkah mengurangkan tunggakan cukai tanah.**

**i) Notis 8A**

Seksyen 100 memperuntukkan jika tuntutan dalam Borang 6A tidak dijelaskan dalam masa 3 bulan seperti kehendak notis tersebut, Pentadbir Tanah hendaklah mengisytiharkan tanah tersebut dirampas dan menjadi hak Kerajaan. Pentadbir Tanah hendaklah mengisytiharkan di warta dalam Borang 8A dan hendaklah dipamerkan secukupnya mengikut Seksyen 433 KTN. Semakan Audit terhadap Warta Kerajaan Negeri mendapati bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005, sebanyak 38 hak milik telah diwartakan dan dilucuthak oleh Pihak Berkuasa Negeri. Semua tanah ini telah dirampas dan menjadi tanah milik kerajaan kerana pemiliknya gagal menjelaskan cukai serta tunggakan cukai. Rampasan tanah ini melibatkan sejumlah RM0.81 juta cukai semasa, tunggakan cukai dan denda lewat telah dihapus kira. Bagaimanapun, maklumat mengenai jumlah cukai yang dihapus kira bagi tahun 2003



tidak diperolehi kerana Pejabat Tanah tidak menyediakan satu laporan lengkap atau rekod bagi tanah yang dirampas dan cukai yang terlibat. Semakan selanjutnya juga mendapati hak milik di SPTB telah dibatalkan begitu juga di LaRis. Butiran cukai, tunggakan cukai dan denda lewat yang dihapus kira bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 seperti di **Jadual 16**.

**Jadual 16**  
**Hak Milik Tanah Yang Dirampas Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Bil Hak Milik	Cukai Semasa (RM)	Tunggakan Cukai (RM)	Denda Lewat (RM)	Jumlah (RM)
2003	9	Tiada maklumat	Tiada Maklumat	Tiada Maklumat	-
2004	26	7,982	62,685	148,394	219,061
2005	5	93,096	395,913	97,801	586,810
<b>Jumlah</b>	<b>40</b>	<b>101,078</b>	<b>458,598</b>	<b>246,195</b>	<b>805,871</b>

Sumber: Rekod Pejabat Tanah Port Dickson

**Pada pendapat Audit, tindakan merampas tanah daripada pemilik yang gagal menjelaskan cukai adalah satu tindakan yang betul.**

**j) Hapus Kira Cukai Dan Tunggakan**

Apabila Pejabat Tanah merampas hak milik tanah yang gagal dijelaskan cukai oleh pemilik mengikut Seksyen 100 KTN, semua bayaran mengenainya iaitu cukai semasa, tunggakan cukai dan denda lewat akan dihapus kira. Semakan Audit mendapati pada tahun 2003, cukai tanah semasa yang dihapus kira adalah berjumlah RM0.59 juta, pada tahun 2004, cukai tanah yang dihapus kira berjumlah RM0.72 juta yang terdiri daripada RM0.65 juta cukai tanah semasa dan RM0.07 juta denda lewat, manakala pada tahun 2005 pula, RM2.86 juta yang terdiri daripada RM0.15 juta cukai semasa dan RM2.71 juta tunggakan cukai telah dihapus kira oleh Pejabat Tanah. Butirannya adalah seperti di **Jadual 17**.

**Jadual 17**  
**Cukai Yang Di Hapus Kira Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Cukai Semasa (RM Juta)	Tunggakan Cukai (RM Juta)	Jumlah (RM Juta)
2003	-	-	0.59
2004	0.65	0.06	0.72
2005	0.15	2.71	2.86
<b>Jumlah</b>	<b>0.80</b>	<b>2.77</b>	<b>4.17</b>

Sumber: Rekod Pejabat Tanah Port Dickson

Selain hapus kira cukai dan tunggakan cukai bagi tanah yang telah diwartakan dan dirampas mengikut KTN, Pejabat juga ada menghapus kira cukai dan tunggakan cukai bagi tanah yang dibatalkan hak milik dan juga tanah yang mempunyai 2 hak milik dan tanah diserahkan balik. Bagi tanah HSD 7293 PT 567 atas nama Lembaga Pemegang Amanah Yayasan yang mempunyai tunggakan cukai berjumlah

RM472,489 juga didaftarkan atas nama Syarikat Holcom Sdn. Bhd. iaitu HSD 8379 PT 537 dan tidak mempunyai tunggakan. Oleh itu Pejabat telah membatalkan hak milik atas nama Lembaga Amanah Yayasan dan menghapus kira semua tunggakan cukai. Manakala bagi hak milik HSD 16656 PT 2472 didaftarkan atas nama Syarikat True Creation Sdn. Bhd. yang mempunyai tunggakan berjumlah RM917,322 telah diserahkan balik serta didaftarkan semula dengan hak milik HSD 21148 – 21567 PT 3739 – 4158. Pejabat juga telah menghapus kira semua cukai dan juga tunggakan cukainya. Mengikut peraturan sebelum hak milik baru didaftarkan semua cukai dan tunggakan cukai hendaklah dijelaskan terlebih dahulu. Juga didapati Pejabat telah menghapus kira tunggakan cukai ini tanpa kelulusan kerana mengikut KTN, cukai hanya boleh dihapus kira bagi tanah yang dirampas mengikut Seksyen 100 KTN. Manakala hapus kira selain Seksyen 100 KTN adalah di bawah bidang kuasa Pegawai Kewangan Negeri. Adalah didapati tidak ada kelulusan daripada Pegawai Kewangan Negeri bagi menghapus kira cukai dan tunggakan cukai ini.

Hasil semakan Audit mendapati perkara ini berlaku disebabkan sebahagian maklumat yang terkandung dalam SPTB adalah tidak selari dengan maklumat sistem LaRis terutamanya bagi hak milik Pejabat Pendaftar. Oleh itu sekiranya ada berlaku perubahan pada maklumat SPTB, pihak Pejabat Pendaftar perlu mengemas kini maklumat LaRis supaya selaras dengan SPTB. Ini adalah kerana Pejabat Tanah tidak dapat melihat maklumat SPTB bagi hak milik Pejabat Pendaftar melalui terminal di Pejabat Tanah Port Dickson. Hal ini telah menyebabkan Pejabat Tanah mengeluarkan Notis 6A kepada Lembaga Yayasan sedangkan hak milik telah bertukar kepada syarikat berkenaan.

Semakan Audit terhadap warta Kerajaan Negeri Sembilan mendapati hak milik HSD 12985 PT 6283 yang dirampas pada tahun 2005, jumlah cukai yang dihapus kira mengikut Notis 8A yang diwartakan adalah berjumlah RM347,981. Manakala mengikut kiraan Pejabat Tanah adalah berjumlah RM250,867 yang terdiri daripada RM16,186 cukai semasa, RM192,870 tunggakan cukai dan RM41,811 denda lewat. Pihak Audit tidak dapat mengesah jumlah sebenar hapus kira kerana Pejabat Tanah tidak mempunyai dokumen sokongan lengkap seperti senarai cukai dan hak milik yang dihapus kira. Ini adalah kerana terdapat perbezaan antara jumlah cukai yang dihapus kira mengikut Notis 8A, hak milik yang dirampas atau dibatalkan dan laporan bulanan yang disediakan oleh Pejabat Tanah.

**Pada pendapat Audit, Pejabat Tanah tidak mematuhi prosedur hapus kira cukai dan tunggakan cukai iaitu bagi hapus kira selain daripada Seksyen 100 KTN. Maklumat terhadap hak milik tanah serta cukai bagi tanah yang dirampas atau bagi tanah yang cukai dihapus kira juga tidak disediakan.**

### k) Denda Lewat

Denda lewat dikenakan ke atas setiap hak milik yang gagal menjelaskan cukai sehingga 31 Mei setiap tahun. Kadar denda lewat dikenakan atas keseluruhan jumlah perlu dibayar dan dikira ringgit teratas. Sekiranya jumlah ini tidak dijelaskan, ianya akan menjadi tunggakan denda lewat. Kadar denda lewat yang dikenakan adalah seperti di **Jadual 18**.

**Jadual 18**  
**Kadar Denda Lewat**

Bil.	Kadar	Denda Dikenakan
1.	RM5.00 – dan kurang	RM1.00
2.	RM5.01 – RM20.00	RM2.00
3.	RM20.01 – RM40.00	RM4.00
4.	RM40.01 – RM80.00	RM10.00
5.	RM80.01 – RM150.00	15% dari jumlah tunggakan
6.	Lebih dari RM150.00	20% dari jumlah tunggakan

*Sumber: Rekod Pejabat Tanah Port Dickson*

Sehingga tahun 2005, keseluruhan denda lewat dan tunggakan denda lewat adalah berjumlah RM16.55 juta yang terdiri daripada RM2.60 juta denda lewat dan RM13.95 juta tunggakan denda lewat. Mengikut dasar Kerajaan pemilik boleh membuat rayuan bagi mendapatkan pengurangan denda lewat sebanyak 50% daripada jumlah keseluruhan denda lewat yang dikenakan. Bagi proses mendapatkan kelulusan pengurangan denda lewat ini, pemilik perlu membuat surat rayuan pengurangan kepada Pentadbir Tanah dan seterusnya Pentadbir Tanah mengemukakan rayuan kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK) untuk kelulusan. Semakan Audit terhadap fail rayuan mendapati bagi rayuan pengurangan denda lewat pada tahun 2005, Pejabat menerima sebanyak 49 kes rayuan untuk pengurangan denda lewat ini. Antara alasan yang dikemukakan bagi rayuan pengurangan ini adalah bil cukai tanah tidak diterima, pesara, ibu tunggal, tidak mempunyai pekerjaan dan sebagainya. Daripada jumlah ini sebanyak 15 rayuan telah diluluskan pengurangan sebanyak 50% oleh MMK iaitu melibatkan denda lewat sejumlah RM142,163. Selain daripada kelulusan pengurangan 50%, ada juga yang mendapat kelulusan 100% iaitu denda lewat dihapuskan. Kelulusan ini telah diberi kepada sebuah syarikat yang mana Notis 6A telah dikeluarkan. Denda lewat yang dihapuskan adalah berjumlah RM107,725. Pemilik yang mendapat kelulusan pengurangan denda dikehendaki menjelaskan semua cukai dalam tempoh 3 bulan. Keputusan kelulusan kadar pengurangan oleh MMK ini disampaikan kepada pemilik melalui Pentadbir Tanah.

Selain itu, Pihak Berkuasa Negeri juga boleh memberi pengecualian denda lewat untuk tempoh tertentu dari semasa ke semasa. Semakan Audit mendapati pengecualian denda lewat yang terakhir diberi oleh Kerajaan Negeri ialah pada

tahun 2003 di mana semua bayaran cukai tanah yang diterima dari bulan Jun 2003 hingga Disember 2003 adalah dikecualikan daripada bayaran denda lewat. Bagaimanapun, jumlah yang dikecualikan tidak dapat ditentukan kerana Pejabat tidak mencatatkan jumlah yang telah dikecualikan sepanjang tempoh tersebut untuk tujuan rekod.

**Pada pendapat Audit, pengurangan denda lewat dapat menggalakkan pemilik menjelaskan tunggakan cukai.**

#### **I) Pengurusan Rekod Cukai**

##### **i) Kemasukan Maklumat Ke Sistem LaRis**

Satu salinan DHDK telah didaftarkan dikemukakan ke Unit Hasil bagi tujuan mewujudkan maklumat baru hak milik tanah ke dalam sistem LaRis. Bagi hak milik sambungan atau hak milik telah wujud dalam sistem LaRis, maklumat ini akan dihapuskan dan maklumat mengenai hak milik baru akan di *key in* ke dalam sistem ini berdasarkan kepada DHDK yang diterima. Adalah didapati proses kemasukan maklumat mengenai hak milik baru ke sistem LaRis dilaksanakan oleh seorang sahaja Operator Mesin Prosesan Data (OMPD) tanpa penyeliaan. OMPD ini boleh menghapus maklumat hak milik lama dan juga mewujudkan maklumat hak milik baru. Bagi tujuan keselamatan data perlu ada borang *input* bagi setiap maklumat baru atau setiap perubahan maklumat yang perlu dibuat. Setiap maklumat baru atau perubahan maklumat telah dimasukkan ke sistem ianya perlu dicetak dan perlu ada semakan oleh pegawai penyelia bagi memastikan maklumat yang dimasukkan adalah betul dan tepat. Perkara ini tidak dibuat di Unit Hasil bagi kemasukan maklumat hak milik baru ke sistem LaRis.

##### **ii) Laporan Yang Dikeluarkan**

Adalah didapati sistem LaRis dapat mengeluarkan berbagai laporan, walaupun begitu Pejabat hanya mencetak Laporan Senarai Daftar Cukai sahaja, iaitu yang dikeluarkan setiap hujung tahun. Selain itu, Pejabat juga mencetak Laporan Senarai Hak Milik Tertunggak Semasa yang dikeluarkan pada setiap bulan Jun bagi tujuan mengeluarkan Notis 6A. Lain-lain laporan tidak dikeluarkan dan tidak dicetak. Bagi sistem SPTB pula, laporan yang dicetak adalah Laporan Perserahan Urus Niaga dan Laporan Perserahan Bukan Urus Niaga. Laporan ini dikeluarkan adalah untuk kegunaan Bahagian Pendaftaran Hak Milik sahaja.

##### **iii) Kertas Keselamatan**

Bagi penggunaan kertas keselamatan ianya hendaklah dikendalikan mengikut tatacara di mana memerlukan bilik khas untuk menyimpan kertas keselamatan ini. Bilik ini juga hendaklah sentiasa dikunci dan kunci hendaklah disimpan oleh pegawai yang diberi kuasa. Setiap pengeluaran hendaklah direkodkan berdasarkan tarikh dan nombor siri pada setiap rim. Pihak Audit mendapati ada

sejumlah 241 kotak di mana setiap kotak mempunyai 3,000 helai atau 723,000 helai kertas keselamatan disimpan di bilik khas Pejabat Pendaftar ini. Ciri keselamatan ada dilaksanakan kecuali kunci bilik ini disimpan oleh Pembantu Tadbir seorang sahaja. Manakala di Pejabat Tanah Port Dickson pula mempunyai 6,000 helai kertas keselamatan yang disimpan di dalam bilik kebal bersama dengan dokumen lain.

Mengikut kriteria SPTB, DHDK versi baru hendaklah dicetak setiap kali urusan niaga baru didaftarkan. DHDK versi lama akan dimusnahkan apabila versi baru dicetak. Pihak Audit mendapati DHDK yang disimpan di Pejabat Pendaftar dan juga di Pejabat Tanah adalah tidak kemas kini di mana DHDK baru tidak dicetak bagi setiap urusan niaga baru. Menurut pegawai di Pejabat Pendaftar yang mengendalikan antara 200 hingga 400 urusan niaga sehari. Adalah tidak praktikal untuk mencetak DHDK ini setiap kali urusan niaga dibuat. Manakala di Pejabat Tanah pula mengendalikan antara 50 hingga 100 urusan niaga setiap hari, juga tidak mencetak DHDK baru kerana arahan secara lisan daripada Pejabat Pendaftar. Oleh itu DHDK yang disimpan di dalam fail JOPA adalah tidak kemas kini. **Foto 4 dan Foto 5** adalah keadaan DHD dan DHDK yang disimpan di bilik kebal di Pejabat Tanah Galian Negeri.

**Foto 4**

**Foto 5**

**DHD Dan DHDK di Fail JOPA Di Bilik Kebal Pejabat Tanah Galian Negeri**



Sumber : Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 15 November 2005

Lokasi : Bilik Kebal Pejabat Tanah Galian Negeri

#### **m) Analisis Data Tanah**

Pihak Audit telah mendapatkan data bulan Oktober 2005 bagi sistem SPTB dan sistem LaRis untuk tujuan membuat analisis mengenai ketepatan dan integriti data berkenaan. Hasil analisis ini adalah seperti berikut:

##### **i) Maklumat Kategori Tanah SPTB Dan Guna Tanah LaRis**

Kategori tanah adalah salah satu elemen penting dalam pengiraan kadar cukai yang akan dikenakan kepada pemilik. Mengikut KTN, kategori tanah yang ada ialah Pertanian, Bangunan dan Perusahaan. Bagi tanah yang diberi milik sebelum KTN mempunyai kategori tanah 'Nil'. Analisis pihak Audit terhadap data SPTB dan data LaRis bagi kategori tanah mendapati 5 rekod hak milik data SPTB yang melibatkan cukai berjumlah RM10,485 mempunyai kategori '9'. Tidak ada kod bagi kategori '9' dalam senarai kod SPTB. Manakala bagi data LaRis pula, maklumat guna tanah terdapat satu hak milik tanah yang cukai berjumlah RM32 dengan kod guna tanah '8', sedangkan maklumat data LaRis tidak ada kod guna tanah '8'.

**Pada pendapat Audit, kemasukan maklumat ke LaRis adalah kurang memuaskan kerana kurang penyeliaan. Pengurusan rekod DHDK dan maklumat di Fail JOPA juga adalah tidak kemas kini, serta tidak selaras dengan rekod LaRis.**

#### **5.2.5 Guna Tenaga dan Latihan**

Bagi menjamin struktur pengurusan yang mantap, pengurusan guna tenaga dan latihan amat penting. Struktur pengurusan Pejabat Tanah adalah seperti berikut:

##### **a) Struktur Pengurusan**

Pada tahun 2005 Pejabat Tanah mempunyai sebanyak 88 jawatan pelbagai gred. Daripada jumlah ini sebanyak 10 jawatan adalah di Bahagian Pendaftaran dan Hasil. Bahagian ini diketuai oleh Penolong Pegawai Daerah Gred M41 dan dibantu oleh seorang Pembantu Tadbir Gred W22, empat Pembantu Tadbir Gred W17, tiga Pembantu Tadbir Gred N17 dan seorang Operator Mesin Prosesan Data Gred F11. Selaras dengan penggredan semula jawatan yang diluluskan semua jawatan Pembantu Tadbir Operasi telah ditukar kepada jawatan Pembantu Tadbir Kewangan bagi Unit Hasil. Jawatan Pembantu Tadbir Gred W22 dan W17 diluluskan bagi menggantikan jawatan Gred N22 dan N17 yang dimansuhkan. Pada tahun 2003, Pejabat mendapat pertambahan 4 jawatan menjadikannya 10 jawatan. Walaupun begitu bagi Unit Hasil sahaja mempunyai satu Pembantu Tadbir Kewangan Gred W22, empat Pembantu Tadbir Kewangan Gred W17 dan satu OMPD Gred F11. Walaupun mendapat pertambahan 3 jawatan, beban tugas di Unit Hasil masih tinggi. Namun begitu, semua pegawai di Unit ini telah melaksanakan perkhidmatan

dengan baik dan cekap. Ini dapat dilihat di mana tiada aduan yang didaftarkan sepanjang tahun 2003 hingga 2005.

#### **b) Latihan**

Walaupun tiada program latihan atau kursus disediakan oleh Pejabat Tanah, pegawai dan kakitangan telah mendapat latihan yang dikendalikan oleh Institut Tanah Dan Ukur Negara (INSTUN), Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri (SUK), Pejabat Kewangan Negeri dan lain-lain agensi. Latihan dan kursus yang telah dihadiri oleh kakitangan di INSTUN adalah Kursus Perundangan Dan Pentadbiran Tanah, Kursus Tanah Berkomputer, dan Kursus Kemahiran Kerja Ukur. Latihan dan kursus mengenai kutipan hasil yang telah dihadiri adalah Kursus SPEKS, Kursus Pengurusan Kewangan, Kursus Komputer, Kursus Tatacara dan Pengurusan Bayaran, Kursus Penyiasatan dan Penguatkuasaan Tanah yang dikendalikan oleh Pejabat Kewangan dan SUK. Adalah didapati walaupun Pejabat tidak menyediakan program kursus dan latihan, pegawai telah mendapat latihan dan kemahiran daripada program yang disediakan oleh INSTUN, Pejabat SUK dan Pejabat Kewangan Negeri. Selain itu, latihan dalaman juga diberikan berupa latihan sambil kerja kepada pegawai yang baru ditempatkan di Unit ini. Daripada 10 orang pegawai, 8 orang pegawai telah menjalani pelbagai kursus berkaitan tugas yang dijalankan manakala 2 pegawai lagi baru ditugaskan di Unit ini.

**Pada pendapat Audit, walaupun ada penambahan perjawatan di Unit Hasil namun beban kerja masih tinggi dan latihan yang diberikan kepada pegawai adalah baik dan perlu diteruskan.**

#### **5.2.6 Prestasi Kewangan**

Pada tahun 2003, Pejabat Tanah telah membelanjakan sejumlah RM1.97 juta atau 94.8% daripada peruntukan yang diluluskan, pada tahun 2004 pula sejumlah RM2.12 juta atau 95.25% dan pada tahun 2005 pula sejumlah RM2.21 juta atau 98.12% telah dibelanjakan. Semakan Audit mendapati, daripada jumlah ini sebanyak 72.8% perbelanjaan adalah untuk bayaran emolumen, 26.7% untuk bayaran perkhidmatan dan bekalan, 0.2% untuk aset dan 0.3% untuk Pemberian dan Kenaan Bayaran Tetap. Pada tahun 2005, perbelanjaan untuk pembelian aset hanyalah berjumlah RM4,500 sahaja dan tidak dibelanjakan. Disebabkan peruntukan yang kecil dan tidak mencukupi, Pejabat tidak dapat membuat perbelanjaan langsung.

Analisis pihak Audit terhadap nisbah perbelanjaan berbanding pendapatan adalah 1:9.6 iaitu setiap RM1.00 yang dibelanjakan menghasilkan pendapatan RM9.60. Selain itu, Unit Hasil yang mempunyai 7 orang pegawai, nisbah kutipan berbanding dengan pegawai adalah 1:RM3.03 juta iaitu setiap pegawai mengutip hasil berjumlah RM3.03 juta atau sekiranya mengambil kira keseluruhan kakitangan berjumlah 86 orang nisbah pegawai berbanding hasil adalah 1:246,462 iaitu setiap orang pegawai mengutip hasil sejumlah RM246,462.

**Pada pendapat Audit, prestasi kewangan di Pejabat Tanah adalah memuaskan. Bagaimanapun peruntukan kewangan yang diberi adalah tidak mencukupi untuk membeli aset dan bayaran perkhidmatan**

#### **5.2.7 Keperluan Peralatan**

Bagi memastikan Pejabat Tanah dapat melaksanakan tugas dengan cekap khususnya bagi melaksanakan kutipan cukai tanah maka peralatan yang sesuai, mencukupi dan sempurna amatlah diperlukan. Memandangkan sistem pendaftaran, sistem kutipan hasil cukai tanah dan Sistem Perakaunan Standard Kerajaan (SPEKS) adalah sistem berkomputer, maka peralatan komputer yang mencukupi dan terkini amat diperlukan. Semakan Audit terhadap Daftar Harta Modal dan semakan fizikal mendapati, Unit Pendaftaran dan Hasil mempunyai peralatan komputer dan pencetak yang berjumlah 40 unit keseluruhannya. Ianya terdiri daripada 26 unit komputer dan 14 unit pencetak. Kesemua peralatan ini diperolehi antara tahun 1998 hingga 2004. Daripada jumlah ini, 5 komputer dan satu pencetak tidak digunakan kerana rosak dan telah usang. Bagi menjalankan sistem LaRis ada 12 komputer dan 3 pencetak digunakan, sistem SPTB pula ada 10 komputer dan 7 pencetak manakala 2 komputer dan 1 pencetak adalah untuk kegunaan SPEKS. Pihak Audit juga mendapati peralatan tersebut tidak diselenggara dengan baik dan teratur. Selain itu kakitangan dan kaunter bayaran hasil ditempatkan di ruang yang sempit dan tidak selesa dan ini menjejaskan prestasi kerja dan mutu perkhidmatan awam. Walaupun begitu, keadaan ini adalah sementara memandangkan Pejabat akan berpindah ke premis baru yang dijangka siap pada September 2006 nanti. Adalah didapati kenderaan yang digunakan bagi tugas menghantar wang pungutan ke bank atau menjalankan tugas penguatkuasaan tanah adalah tidak mencukupi dan telah berusia melebihi 15 tahun. Akibatnya tugas pemantauan pengurusan hasil tanah dan pengurusan kewangan terjejas. Oleh itu kenderaan perlulah diganti dan ditambah selaras dengan perubahan Pejabat.

**Pada pendapat Audit, peralatan komputer yang sedia ada tidak mencukupi dan telah lama serta usang. Begitu juga dengan kenderaan yang sedia ada sekarang tidak sesuai untuk melaksanakan tugas dengan cekap. Selain itu penyenggaraan peralatan juga kurang memuaskan.**

#### **a) Keselamatan Pejabat**

Memandangkan aktiviti utama Pejabat Tanah adalah mengutip hasil, aspek keselamatan dan juga keselesaan pejabat perlulah diberi keutamaan. Pejabat Tanah Port Dickson hanya mempunyai 2 kaunter bayaran hasil tanah yang ditempatkan di aras bawah Pejabat. Ini adalah bagi memudahkan orang awam datang untuk membuat bayaran cukai dan lain-lain urusan berkaitan tanah. Ruangan menunggu di bahagian kaunter hasil cukai tanah adalah sempit dan tidak selesa bagi pembayar cukai untuk berurusan. Hanya ada 4 buah kerusi menunggu dan tidak dapat menampung untuk tempat duduk pembayar cukai terutamanya



semasa waktu puncak. Begitu juga dengan bahagian dalam kaunter hasil juga sempit dan tidak selesa. Hasil lawatan Audit mendapati tiada khidmat pegawai keselamatan untuk mengawasi pengurusan kutipan wang cukai tanah. Selain itu, alat pemadam api disediakan untuk tujuan apabila berlaku kecemasan tidak diperiksa oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat mengikut tempoh yang ditetapkan. Keadaan ini adalah tidak selaras dengan piagam pelanggan Pejabat yang ingin memberikan keselesaan kepada pembayar cukai. **Foto 6** adalah menggambarkan keadaan kaunter Unit Hasil Pejabat Tanah Port Dickson yang sempit dan tidak selesa walaupun mengutip hasil RM15,000 hingga RM160,000 sehari.

**Foto 6**  
**Pemandangan Kaunter Bayaran Cukai Pejabat Tanah**  
**Port Dickson Dari Dalam Dan Luar**



*Sumber : Foto Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh : 21 November 2005*  
*Lokasi : Kaunter Hasil Pejabat Tanah Port Dickson*

**Pada pendapat Audit, suasana dan ruang pejabat serta ruang menunggu yang disediakan di Unit Hasil adalah kurang selesa kepada pembayar cukai dan juga kakitangan Pejabat Tanah.**

**Pada pendapat Audit, pelaksanaan pengurusan hasil cukai tanah pada keseluruhannya adalah kurang memuaskan.**

### **5.3 PEMANTAUAN**

Bagi memastikan pengurusan kutipan cukai tanah dapat dilaksanakan dengan teratur dan sempurna, pemantauan yang berterusan perlu dijalankan terhadap aktiviti ini. Bagaimanapun, pada dasarnya semua peraturan dan undang-undang adalah lengkap, pemantauan masih perlu bagi memastikan semua cukai tanah dapat dikutip. Pemantauan yang dijalankan adalah seperti berikut:

### **5.3.1 Peringkat Penguatkuasaan**

Pejabat mewujudkan satu unit *task force* bagi memantau pemilik yang gagal membayar cukai dan yang mempunyai tunggakan yang tinggi. Ini adalah selaras dengan dasar Kerajaan Negeri untuk mengambil tindakan mana-mana pemilik yang mempunyai tunggakan melebihi RM5,000 dan bertunggak lebih 5 tahun. Bagaimanapun, Pejabat mengambil tindakan bagi tunggakan yang lebih RM3,000 dan lebih 3 tahun. Unit ini akan mengeluarkan senarai pemilik yang mempunyai tunggakan yang tinggi seterusnya mengeluarkan borang 6A. Setiap hak milik yang telah dikeluarkan Notis 6A akan dipantau bagi menentukan bayaran dijelaskan mengikut tempoh atau tindakan merampas tanah ini diteruskan. Hasil daripada tindakan ini, laporan terkini mengenai status hak milik ini disediakan dan dibincangkan dalam mesyuarat yang diadakan.

### **5.3.2 Peringkat Jabatan**

Bagi menilai prestasi kerja setiap Bahagian, Mesyuarat Jawatankuasa Kewangan Dan Akaun yang dianggotai oleh Ketua Bahagian diadakan pada setiap 3 bulan sekali. Perkara yang dilaporkan dan dibincangkan adalah prestasi pungutan hasil setiap bulan, prestasi kutipan tunggakan dan prestasi Unit *task force* bagi memungut tunggakan. Pihak Audit mendapati mesyuarat ini dapat memantau prestasi kutipan hasil Jabatan.

Pejabat juga mengadakan program sesi penerangan oleh Pentadbir Tanah kepada orang awam di setiap mukim bagi memberi kesedaran kepada pemilik tentang tanggungjawab untuk menjelaskan cukai tanah masing-masing. Program ini turut disertai oleh Ahli Dewan Undangan Negeri dan Jawatankuasa Kemajuan Dan Keselamatan Kampung di setiap mukim. Program ini amat berkesan kerana pada tahun 2004, cukai yang dapat dikutip dari program ini adalah berjumlah RM605,659 yang melibatkan 1,537 pemilik yang menjelaskan cukai.

### **5.3.3 Peringkat Kerajaan Negeri**

Unit *Task Force* juga diwujudkan di peringkat Pejabat Tanah Galian Negeri bagi memantau kutipan hasil dan tunggakan hasil yang meningkat. Unit ini bekerjasama dengan Pejabat Tanah untuk memantau serta menguatkuasakan peraturan bagi memungut tunggakan melalui pengeluaran Notis 6A. Selain itu, Laporan Kutipan Hasil juga dikemukakan ke Pengarah Tanah Galian Negeri bagi tujuan pemantauan setiap bulan

**Pada pendapat Audit, pemantauan terhadap pelaksanaan kutipan hasil tanah yang melibatkan kakitangan Pejabat Tanah, Ahli Dewan Undangan Negeri dan juga pegawai Pejabat Pengarah Tanah Galian Negeri adalah memuaskan.**

## **6. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT**

Pengurusan kutipan hasil cukai tanah ini telah diurus dengan baik melalui penggunaan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer dan Sistem Maklumat Hasil Tanah Berkomputer serta mematuhi peraturan serta prosedur yang ada. Walaupun begitu masih ada ruang untuk mempertingkatkan lagi pengurusan cukai tanah ini di mana usaha perlu diteruskan bagi mengurangkan tunggakan cukai. Pihak Audit mengesyorkan Pejabat Tanah Port Dickson mengambil tindakan seperti berikut:

- a)** Pejabat Tanah perlu menyediakan khidmat kawalan keselamatan bagi menjamin keselamatan wang awam semasa penghantaran wang ke bank.
- b)** Pejabat Tanah juga perlu menyediakan peruntukan kewangan yang mencukupi bagi penggantian dan penyelenggaraan kenderaan, peralatan, ruang pejabat yang selesa kepada kakitangan serta ruang yang kondusif kepada pelanggan.
- c)** Membuat semakan terhadap hak milik bagi memastikan hak milik yang mempunyai kadar cukai RM0 dan RM1 mematuhi syarat yang dikenakan.
- d)** Tindakan perlu diambil bagi memastikan semua hak milik menggunakan sistem SPTB dan LaRis adalah selari, betul dan tepat. Oleh itu integrasi antara data SPTB dan LaRis perlu dipercepatkan.
- e)** Penyeliaan terhadap kemasukan maklumat ke LaRis hendaklah dipertingkatkan supaya data sentiasa kemas kini.
- f)** Kriteria SPTB untuk mencetak DHDK adalah tidak praktikal kerana memerlukan tenaga kerja yang ramai bagi menyusun dan mengganti DHDK di fail JOPA setiap hari.
- g)** Melaksanakan strategi yang agresif mengurangkan tunggakan hasil cukai dengan memantau pemilik tanah yang tidak membayar cukai.
- h)** Program untuk memberi kesedaran kepada pemilik tentang tanggungjawab membayar cukai secara bersepadu dengan lain-lain Pejabat Tanah hendaklah dipertingkatkan.
- i)** Perlu ada prosedur serta garis panduan mengenai hapus kira cukai dan tunggakan cukai selain Seksyen 100 KTN.

## **JABATAN PENGAIRAN DAN SALIRAN**

### **PROJEK TEBATAN BANJIR**

#### **7. LATAR BELAKANG**

Jabatan Pengairan Dan Saliran Negeri Sembilan (Jabatan) ditubuhkan selaras dengan Dasar Pertanian Negara, iaitu berasaskan Akta Kawasan-kawasan Pengairan 1953 dan Akta Kerja-kerja Saliran 1954. Selaras dengan Akta berkenaan, Jabatan telah diberi kuasa oleh Kerajaan Negeri untuk menyediakan dan membekalkan perkhidmatan teknikal dalam aspek saliran dan pengairan yang tidak berupaya dilaksanakan oleh golongan sasaran persendirian di luar bandar seperti petani dan pesawah. Jabatan juga telah diberi tanggungjawab untuk melaksanakan program Rancangan Tebatan Banjir bagi menyelesaikan masalah banjir terutama di kawasan yang dikenal pasti sebagai kawasan kerap dilanda banjir. Matlamat Projek Tebatan Banjir adalah untuk mengatasi masalah banjir terutama banjir kilat di kawasan yang tidak mempunyai saliran yang baik. Dengan adanya kemudahan saliran yang baik akan membolehkan kejadian banjir terutama banjir kilat dapat diatasi dan pelbagai projek pembangunan tanah dapat dilaksanakan oleh rakyat untuk menjana pembangunan ekonomi Negeri.

Setiap tahun Jabatan menerima aduan kejadian banjir dan masalah ini menjadi isu dan perhatian Kerajaan Negeri. Selaras dengan itu Kerajaan Negeri dalam Rancangan Malaysia Kelapan (RMK-8) telah menyediakan peruntukan berjumlah RM20.30 juta untuk melaksanakan Projek Tebatan Banjir di lapan kawasan yang telah dikenal pasti untuk tujuan mengatasi masalah banjir yang kerap berlaku terutama di kawasan bandar/pekan. Kesemua peruntukan Projek Tebatan Banjir ini disalurkan melalui Jabatan sebagai pelaksana projek. Sehingga akhir Disember 2005, sejumlah RM3.84 juta telah dibelanjakan oleh Jabatan untuk melaksanakan 2 Projek Tebatan Banjir iaitu Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin, Daerah Seremban dan Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2, Daerah Tampin.

#### **8. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada pengurusan Projek Tebatan Banjir telah dirancang dan dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai matlamatnya iaitu untuk mengatasi masalah banjir.

#### **9. SKOP KAJIAN DAN KAEDAH PENGAUDITAN**

Pemilihan projek ini sebagai kajian Audit adalah disebabkan adanya kepentingan awam iaitu masalah berkaitan dengan kejadian banjir terutama banjir kilat yang kerap berlaku di musim tengkujuh, yang boleh membahayakan nyawa penduduk dan kemusnahan harta benda di kawasan berkenaan. Pemilihan sampel dan skop kajian adalah berdasarkan

kepada kos pembinaan yang tinggi, masalah kekerapan berlaku kejadian banjir kilat dan projek disiapkan pada tahun 2004 hingga akhir bulan Disember 2005. Kaedah pengauditan yang digunakan ialah dengan menyemak semua rekod dan fail berkaitan dengan perancangan, pelaksanaan dan pemantauan projek. Selain daripada itu rekod kewangan seperti baucar bayaran kemajuan, laporan kewangan dan buku peruntukan juga disemak. Lawatan ke tapak projek, mengambil gambar projek, perbincangan, temu bual dengan pegawai yang terlibat dalam pelaksanaan projek di peringkat Jabatan dan Jabatan Pengairan Dan Saliran Daerah (JPS Daerah) juga diadakan. Semakan rekod atau fail berkaitan dengan perancangan projek seperti pelantikan juru perunding, proses tender, pemilihan kontraktor, pelaksanaan dan pemantauan projek disemak di Bahagian Rancangan Tebatan Banjir, Jabatan Pengairan Dan Saliran Negeri (Jabatan), JPS Daerah Seremban dan JPS Daerah Tampin, manakala di peringkat pelaksanaan dan pemantauan semakan dibuat di JPS Daerah. Projek yang dipilih adalah Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin, Daerah Seremban dan Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2, Daerah Tampin.

## **10. PENEMUAN AUDIT**

### **10.1 PERANCANGAN**

Perancangan yang baik merupakan aspek yang penting dalam usaha untuk mencapai matlamat yang ditetapkan oleh Jabatan. Perancangan yang baik akan menentukan projek dilaksanakan dengan terancang. Berikut adalah perancangan yang telah dibuat oleh Jabatan bagi memastikan projek dapat dilaksanakan dengan cekap dan teratur.

#### **10.1.1 Dasar Kerajaan Negeri**

Dasar Kerajaan Negeri berkaitan dengan projek ini adalah untuk memberi khidmat sosial dan kemudahan prasarana yang baik kepada golongan sasaran terutama berkaitan dengan masalah banjir. Kerajaan Negeri telah merancang beberapa projek tebatan banjir di seluruh Negeri dengan hasrat untuk memperbaiki sistem saliran yang sedia ada, yang bertujuan untuk meningkatkan, memperbaiki, melengkap dan menyediakan keperluan infrastruktur asas. Jabatan juga telah diberi tanggungjawab untuk melaksanakan semua projek berkenaan. Sekiranya projek tebatan banjir ini dilaksanakan maka adalah dijangka akan dapat meningkatkan tahap kesejahteraan rakyat terutama di kawasan yang sering dilanda banjir.

#### **10.1.2 Undang-Undang Dan Peraturan**

Jabatan beroperasi dan diberi tanggungjawab mengikut undang-undang atau peraturan yang diluluskan oleh Kerajaan. Jabatan akan menggunakan Akta Kawasan-kawasan Pengairan 1953 dan Akta Kerja-kerja Saliran 1954. Selaras dengan Akta itu, menjadi tanggungjawab Jabatan untuk menyediakan dan membekalkan perkhidmatan kejuruteraan saliran dan pengairan. Selain itu, Jabatan juga menggunakan pakai kaedah

prinsip reka bentuk dan analisis banjir berdasarkan kepada Persamaan Kaedah Rasional dan Manual Saliran Mesra Alam (MASMA).

### 10.1.3 Sasaran Projek

Projek Tebatan Banjir hanya dapat dirancang sekiranya rekod atau data sungai yang lengkap serta rekod mengenai kejadian banjir ada disimpan dan dikemas kini. Bagi tujuan ini, Jabatan perlu menyelenggara Daftar Sungai dan Daftar Aduan Banjir. Berpandukan kepada daftar yang lengkap mengenai kejadian banjir yang direkodkan, maka Jabatan dapat menyediakan dan menyusun strategi untuk mengatasinya dan memfokuskan kepada kawasan sasaran.

#### a) Penyelenggaraan Daftar Sungai

Berdasarkan kepada Daftar Sungai yang diselenggara oleh Jabatan, sehingga akhir tahun 2005 terdapat 462 sungai atau saluran di bawah seliaan dan tanggungjawabnya. Bagaimanapun, tanggungjawab mengemas kini daftar mengenai sungai dan saluran tersebut adalah di bawah JPS Daerah yang berkenaan. Maklumat yang perlu dicatatkan dalam daftar ini ialah nombor daftar, nama sungai, mukim, daerah dan panjang sungai. Berdasarkan kepada daftar ini, Jabatan dapat mengetahui keadaan fizikal sesuatu sungai atau saluran.

#### b) Penyelenggaraan Daftar Aduan Banjir

Daftar Aduan Banjir perlu disediakan oleh Jabatan bagi tujuan perancangan. Setiap aduan diterima sama ada secara telefon, surat atau dipaparkan dalam surat khabar perlu direkodkan untuk tujuan perancangan. Dengan adanya daftar ini, membolehkan pihak Jabatan memberi keutamaan tempat yang perlu dilaksanakan program tebatan banjir berdasarkan tenaga kerja dan peruntukan yang ada. Jumlah aduan banjir mengikut daerah yang telah direkodkan bagi tempoh tahun 2001 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 19**.

**Jadual 19**  
**Banjir Didaftarkan Bagi Tempoh**  
**Tahun 2001 Hingga 2005**

Bil.	JPS Daerah	Bilangan Banjir Direkodkan					Jumlah
		2001	2002	2003	2004	2005	
1.	Seremban	11	10	11	8	2	42
2.	Port Dickson	-	2	3	2	-	7
3.	Rembau	1	-	1	-	1	3
4.	Kuala Pilah	-	-	1	1	-	2
5.	Jelebu	1	-	-	1	-	2
6.	Tampin	1	-	1	-	1	3
7.	Jempol	-	-	-	-	-	-
<b>Jumlah</b>		14	12	17	12	4	59

Sumber: Rekod JPS Negeri

### c) Kaedah Pemilihan Projek

Sebelum Jabatan merancang Projek Tebatan Banjir, Jabatan akan mengenal pasti sungai atau saliran di kawasan yang kerap mengalami masalah banjir bagi menentukan tahap kritikal dan kerosakan yang berlaku. Kaedah pengesanan kejadian banjir yang diguna pakai oleh Jabatan adalah melalui pengumpulan maklumat aduan banjir terutama yang diterima daripada orang awam, Ahli Jawatankuasa Kemajuan Dan Keselamatan Kampung (JKKK), Wakil Rakyat dan siasatan yang dilakukan sendiri oleh kakitangan Jabatan. Berdasarkan kepada kekerapan aduan yang diterima dan aduan berkenaan didaftarkan, satu pemeriksaan atau kajian awal akan dijalankan sendiri oleh kakitangan Jabatan untuk menentukan tahap kritikal kejadian banjir di kawasan berkenaan. Laporan lengkap berserta dengan gambar kejadian banjir yang disediakan oleh pasukan yang membuat pemeriksaan akan dikemukakan kepada Pengarah Jabatan untuk pertimbangan. Jumlah Projek Tebatan Banjir yang dirancang akan dilaksanakan bagi tempoh RMK-8 adalah seperti di **Jadual 20**.

**Jadual 20**  
**Jumlah Projek Tebatan Banjir Bagi Tempoh RMK- 8**

Bil.	JPS Daerah	Jumlah projek dirancang
1.	Daerah Seremban	2
2.	Daerah Tampin	2
3.	Daerah Jempol	2
4.	Daerah Kuala Pilah	1
5.	Daerah Jelebu	1
6.	Daerah Port Dickson	Tiada
7.	Daerah Rembau	Tiada
<b>Jumlah</b>		<b>8</b>

*Sumber: Daftar JPS Negeri*

#### 10.1.4 Komponen Projek

Jabatan merancang menggunakan khidmat juru perunding untuk mendapat khidmat nasihat teknikal dan kesesuaian projek. Berdasarkan kepada kajian dan laporan yang disediakan oleh juru perunding, komponen kerja yang akan dilaksanakan adalah seperti kerja melurus, melebar, mendalam sungai dan seterusnya membina perparitan konkrit. Tujuan melurus, melebar, mendalam sungai adalah untuk mengatasi masalah halangan aliran air yang banyak semasa musim tengkujuh. Bagi mengatasi masalah banjir di dua lokasi yang telah dikenal pasti, Jabatan merancang untuk menaik taraf saliran masuk ke Sungai Gemas sepanjang 800 meter dengan menggunakan "L" *shape concrete drain*, pelindung cerun jenis *river revetment interlocking flexslab* (Armorflex) dan jambatan.

Manakala bagi Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin pula, Jabatan merancang kerja membina dan membaiki saluran Sungai Setul di Batu 8, Pekan Mantin sepanjang 1,290 meter. Seterusnya membuat kerja memperkukuhkan tebing sungai dengan menggunakan bahan seperti 'L' *shape unit concrete drain* dan *river revetment interlocking Flexslab* (Armorflex) dan pembinaan jambatan.

#### **10.1.5 Kaedah Pelaksanaan**

Sebelum projek dilaksanakan, Jabatan akan mencadangkan pelantikan kontraktor untuk melaksanakan kerja berkenaan. Jabatan akan menentukan kaedah pelaksanaan projek dengan mengambil kira faktor keupayaan untuk melaksanakan sendiri projek berkenaan. Jabatan tidak mempunyai kakitangan yang mencukupi untuk melaksanakan sendiri semua projek yang dirancang, oleh itu semua kerja yang berkaitan akan diserahkan kepada juru perunding untuk membuat kajian kesesuaian dan pihak kontraktor untuk melaksanakannya. Beberapa kaedah akan digunakan untuk pelantikan kontraktor antaranya secara panggilan tender terbuka yang diiklankan dalam akhbar utama. Tanggungjawab bagi menyediakan Laporan Penilaian Teknikal untuk semua tawaran yang diterima diserahkan kepada juru perunding yang dilantik dengan seliaan oleh Jabatan. Penilaian tender oleh satu Jawatankuasa Penilaian Tender yang dipengerusikan oleh Pengarah Jabatan. Penilaian akan dibuat mengikut peraturan kewangan dan garis panduan yang ditetapkan. Laporan dan analisis yang disediakan merangkumi maklumat seperti latar belakang penender, keupayaan kewangan, rekod pengalaman kerja, senarai kerja kontrak semasa, kakitangan teknikal, senarai loji dan peralatan asas serta laporan bank/institusi kewangan. Semua maklumat ini diberi pertimbangan sewajarnya. Jawatankuasa Penilaian Tender akan menilai tender yang diterima dan memberi syor kepada Lembaga Perolehan Negeri yang terdiri daripada Setiausaha Kerajaan Negeri, Pegawai Kewangan Negeri dan Pengarah Jabatan Kerja Raya Negeri. Penender yang dipilih akan diberitahu melalui surat tawaran dan kontrak akan ditandatangani antara pihak Kerajaan dengan kontraktor. Sebelum kerja dimulakan pihak kontraktor akan diberi milik tapak projek berkenaan dan seterusnya dikehendaki menyediakan Carta Kemajuan Kerja dan mengemukakannya kepada Pegawai Penguasa Projek.

#### **10.1.6 Kajian Kemungkinan**

Jabatan selaku agensi pelaksana adalah bertanggungjawab untuk mengurus dan mengawal selia semua projek menaik taraf sungai atau saluran di seluruh Negeri. Oleh kerana kekangan keupayaan kakitangan sendiri untuk melaksanakan semua proses perancangan projek yang merangkumi aspek kajian kemungkinan dan menyediakan reka bentuk maka sebahagian daripada peranan ini akan diserahkan kepada juru perunding untuk dilaksanakan. Jabatan akan memohon kelulusan daripada Pejabat Kewangan Negeri untuk menyerahkan kerja kajian kemungkinan ini kepada juru perunding. Berdasarkan kepada kelulusan yang diperolehi itu, Jabatan akan melantik syarikat juru perunding untuk menjalankan kajian di 8 kawasan yang dikenal pasti sebagai kawasan yang mengalami banjir.



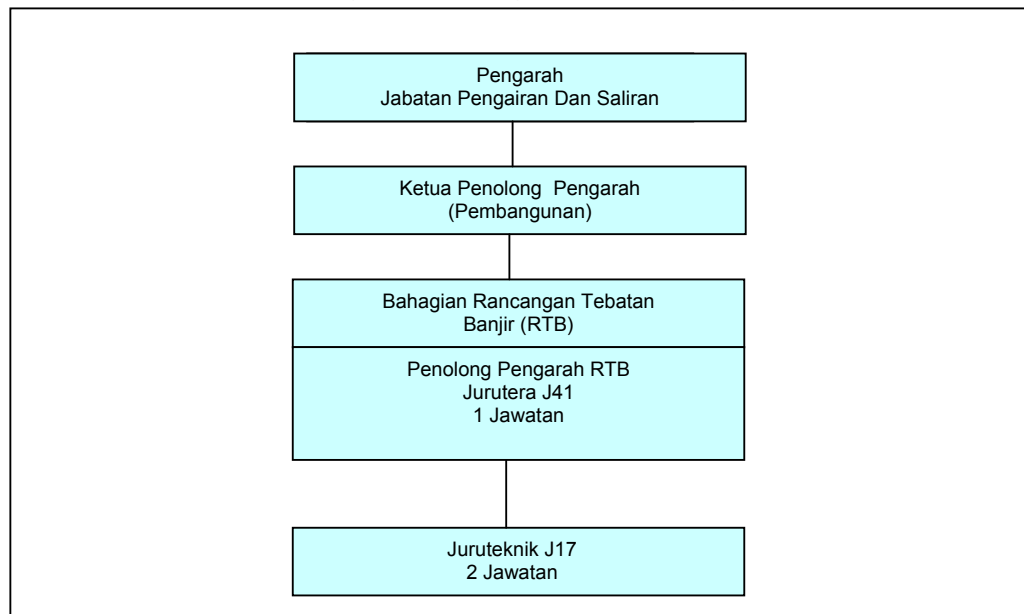
### 10.1.7 Keperluan Guna Tenaga dan Latihan

Guna tenaga yang mencukupi dan terlatih membolehkan sesuatu objektif yang telah ditetapkan dapat dilaksanakan dengan cekap. Berdasarkan carta organisasi Jabatan, Program Tebatan Banjir adalah di bawah tanggungjawab Bahagian Rancangan Tebatan Banjir, yang diketuai oleh seorang Penolong Pengarah Gred J41.

#### a) Struktur Pengurusan

Berdasarkan kepada carta organisasi Jabatan, program Projek Tebatan Banjir adalah di bawah tanggungjawab Bahagian Rancangan Tebatan Banjir, yang diketuai oleh seorang Penolong Pengarah Gred J41 dan dibantu oleh 2 Pembantu Teknik J17. Bahagian ini bertanggungjawab untuk memantau pelaksanaan projek yang merangkumi aktiviti mengawasi tugas juru perunding. Tugas yang dijalankan ialah kajian kejuruteraan, menyediakan reka bentuk projek, mengawasi kerja yang dilaksanakan oleh kontraktor kerja projek Tebatan Banjir Pekan Mantin dan projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2 yang diserahkan kepada JPS Daerah untuk dilaksanakan. Carta organisasi Bahagian Rancangan Tebatan Banjir adalah seperti di **Carta 1**.

**Carta 1**  
**Bahagian Rancangan Tebatan Banjir**



Sumber: Rekod JPS Negeri

#### b) Latihan

Bagi melaksanakan dan menguruskan sesuatu projek yang dirancang, kakitangan yang terlibat perlu mempunyai kemahiran dan latihan yang bersesuaian. Untuk tujuan ini, Jabatan akan menyediakan program latihan atau kursus yang bersesuaian dengan bidang tugas kakitangan teknikal. Jabatan menyediakan program latihan

sendiri yang akan dihadiri oleh kakitangan yang melaksanakan Program Tebatan Banjir.

#### **10.1.8 Peruntukan Kewangan**

Apabila sesuatu projek yang dirancang hendak dilaksanakan, ia memerlukan peruntukan kewangan yang mencukupi supaya projek yang telah dirancang itu dapat dilaksanakan. Anggaran kos untuk Projek Tebatan Banjir yang dirancang setiap tahun disediakan oleh Bahagian Rancangan Tebatan Banjir, Jabatan dan dimajukan ke Pejabat Kewangan Negeri untuk mendapat kelulusan dan peruntukan. Untuk melaksanakan Projek Tebatan Banjir ini, pihak Jabatan telah memohon peruntukan berjumlah RM20.30 juta untuk melaksanakan sebanyak 8 projek bagi tempoh RMK-8. Penyediaan anggaran kos projek bergantung kepada keadaan sungai atau saluran iaitu dengan mengambil kira bayaran khidmat juru perunding, kos projek yang merangkumi reka bentuk projek iaitu panjang dan lebar saluran, kerja menanam cerucuk, pembinaan jambatan ladang atau pemetung serta kerja perlindungan cerun dan lain-lain kerja civil untuk sesuatu projek. Anggaran kos untuk Projek Tebatan Banjir, Pekan Mantin, Daerah Seremban dan Projek Tebatan Banjir, Pekan Gemas Fasa 2, Daerah Tampin yang disediakan oleh Jabatan adalah berjumlah RM3.84 juta. Kesemua peruntukan dan pembayaran yang akan dibuat dinyatakan di kontrak yang ditandatangani antara Jabatan dengan pihak kontraktor. Selain itu, syarat kontrak juga merupakan perkara penting yang perlu ditetapkan dan dinyatakan di dokumen kontrak. Perkara yang mesti dinyatakan ialah harga kontrak, tarikh mula dan siap kerja, tempoh penyediaan, surat Setuju Terima Tender, Bon Pelaksanaan, Polisi Insurans Liabiliti Awam dan Polisi Insurans Kerja. Kaedah pembayaran adalah secara berperingkat iaitu mengikut kemajuan kerja yang dilaksanakan.

#### **10.1.9 Kaedah Pemantauan**

Semua projek yang akan dilaksanakan memerlukan kaedah pengawasan atau pemantauan yang sewajarnya oleh Jabatan agar projek yang hendak dilaksanakan itu mematuhi peraturan yang telah ditetapkan seperti dipersetujui dan dinyatakan dalam kontrak. Oleh itu pengawasan yang rapi sangat penting bagi memastikan projek dilaksanakan dengan cekap serta mematuhi spesifikasi kerja yang ditetapkan. Bagi tujuan ini, Pengarah Jabatan sebagai Pegawai Penguasa Projek akan melantik wakilnya iaitu Jurutera Daerah sebagai wakil Pegawai Penguasa Projek yang akan sentiasa mengawasi pelaksanaan projek berkenaan. Untuk menentukan kemajuan kerja yang dilaksanakan mengikut jadual, pelaksanaan projek akan dipantau oleh wakil Pegawai Penguasa Projek dengan kaedah lawatan tapak, merekodkan kemajuan kerja ke Buku Harian Tapak, carta kemajuan kerja dan mesyuarat tapak yang diadakan dari semasa ke semasa.

**Pada pandangan Audit, Jabatan ada menyediakan satu perancangan jangka panjang yang baik untuk mengatasi masalah banjir dan pelantikan juru perunding dapat membantu menyediakan laporan kajian yang lebih lengkap. Bagaimanapun**

**ada kawasan yang kerap dilanda banjir seperti Daerah Port Dickson tidak dimasukkan dalam perancangan yang telah disediakan.**

## **10.2 PELAKSANAAN**

Keupayaan Jabatan untuk melaksanakan semua projek yang dirancang adalah bergantung kepada bajet tahunan yang diterima dan juga keupayaan Jabatan sendiri untuk melaksanakannya. Bagi tujuan ini setiap tahun Jabatan menyediakan bajet dan mengemukakan kepada Kerajaan untuk kelulusan. Manakala Jabatan menggunakan kaedah yang sesuai untuk melaksanakan projek ini agar ia dapat mencapai matlamatnya.

### **10.2.1 Dasar Kerajaan Negeri**

Dasar Kerajaan Negeri berkaitan dengan projek tebatan banjir adalah untuk memberi khidmat sosial dan kemudahan prasarana yang baik kepada rakyat dan golongan sasaran. Oleh itu, bagi tempoh RMK-8, Kerajaan Negeri telah merancang beberapa projek tebatan banjir di seluruh Negeri dengan hasrat untuk memperbaiki sistem saliran yang sedia ada, yang bertujuan untuk meningkat, memperbaiki, melengkap dan menyediakan keperluan infrastruktur asas. Semakan Audit terhadap fail, rekod, taklimat dan perbincangan dengan pegawai Jabatan yang terlibat dalam program ini mendapati bahawa Dasar Kerajaan Negeri berkaitan dengan banjir adalah selaras dengan dasar Kerajaan Persekutuan untuk menangani masalah banjir.

**Pada pendapat Audit, dasar Kerajaan Negeri berkaitan dengan projek ini adalah selaras dengan dasar Kerajaan Persekutuan dalam menangani masalah banjir.**

### **10.2.2 Undang-Undang Dan Peraturan**

Jabatan telah menjalankan tanggungjawabnya mengikut undang-undang dan peraturan yang berkaitan. Melalui semakan Audit serta perbincangan dan taklimat yang diberi mendapati bahawa Jabatan telah mengguna pakai Akta Kawasan-kawasan Pengairan 1953 dan Akta Kerja-kerja Saliran 1954. Selaras dengan Akta itu, adalah menjadi tanggungjawab Jabatan untuk menyediakan dan membekal perkhidmatan kejuruteraan saliran dan pengairan. Selain Akta sedia ada, Jabatan juga mengguna pakai Persamaan Kaedah Rasional dan Manual Saliran Mesra Alam (MASMA) untuk mengenal pasti reka bentuk dan analisis banjir. Untuk tujuan menambah baik kaedah pelaksanaan projek tebatan banjir, Jabatan juga telah mendapatkan pengiktirafan MS ISO 9002:1994 di bawah skop pendaftaran Pembinaan Infrastruktur Saliran Bagi Kawasan Bandar Di Bawah Rancangan Tebatan Banjir Negeri Sembilan, yang telah diguna pakai mulai tahun 2001.

**Pada pendapat Audit, Jabatan telah mematuhi dan mengguna pakai semua undang-undang dan peraturan berkaitan dengan kaedah reka bentuk dan pelaksanaan projek tebatan banjir.**

### **10.2.3 Sasaran Projek**

Projek tebatan banjir ini hanya dapat dirancang sekiranya rekod atau data lengkap sungai dan rekod mengenai kejadian banjir ada disimpan dan dikemas kini. Jabatan telah menyelenggara rekod Daftar Sungai dan Daftar Aduan Banjir. Berpandukan kepada data lengkap mengenai kejadian banjir yang direkodkan, Jabatan dapat menyedia dan menyusun strategi untuk mengatasinya dan memberi keutamaan kepada kawasan sasaran.

#### **a) Penyelenggaraan Daftar Sungai**

Berdasarkan kepada Daftar Sungai yang diselenggara oleh Jabatan, sehingga akhir tahun 2005 terdapat sebanyak 462 sungai atau saliran di bawah seliaan dan tanggungjawabnya. Bagaimanapun tanggungjawab sebenar mengemas kini daftar atau data mengenai sungai dan saliran tersebut diserahkan kepada JPS Daerah. Semakan Audit mendapati Jabatan juga sentiasa mengemaskinikan daftarnya. Maklumat yang dicatatkan dalam daftar ini ialah nombor daftar, nama sungai, mukim, daerah dan panjang sungai. Berdasarkan kepada daftar ini, Jabatan dapat membuat perancangan untuk mengatasi masalah kejadian banjir terutama banjir kilat.

#### **b) Penyelenggaraan Daftar Aduan Banjir**

Berdasarkan kepada Daftar Aduan Banjir yang diselenggara oleh Jabatan, jumlah aduan banjir yang diterima dan direkodkan antara tahun 2001 hingga akhir tahun 2005 untuk Daerah Seremban dan Daerah Tampin adalah sebanyak 45 iaitu sebelum projek tebatan banjir dilaksanakan. Semakan Audit mendapati bahawa Daftar Aduan Banjir adalah kemas kini. Daerah Seremban telah merekodkan jumlah kejadian banjir yang tinggi iaitu sebanyak 42 aduan manakala Daerah Tampin sebanyak 3 aduan. Analisis Audit terhadap Daftar Aduan Banjir sehingga bulan April 2006 iaitu selepas Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin, Daerah Seremban siap pada 14 September 2005 dan Projek Tebatan Banjir, Pekan Gemas, Daerah Tampin siap pada 31 Disember 2005 mendapati tiada kejadian banjir dilaporkan berlaku. Oleh yang demikian, projek yang dilaksanakan oleh Jabatan telah berjaya mengatasi masalah banjir di kawasan berkenaan. Aduan banjir mengikut daerah sebelum dan selepas projek dilaksanakan adalah seperti di **Jadual 21**.

**Jadual 21**  
**Banjir Didaftarkan Bagi Tempoh**  
**Tahun 2001 Hingga 2005**

Bil.	JPS Daerah	Bilangan Banjir Direkodkan						Jumlah
		Sebelum Projek Siap					Selepas Projek Siap	
		2001	2002	2003	2004	2005	2006 (April 2006)	
1.	Seremban	11	10	11	8	2	0	42
2.	Tampin	1	-	1	-	1	0	3
<b>Jumlah</b>		<b>12</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>3</b>		<b>45</b>

Sumber: Rekod JPS Negeri

**c) Kaedah Pemilihan Projek**

Kaedah pengesanan kejadian banjir yang diguna pakai oleh Jabatan adalah berdasarkan kepada pengumpulan maklumat aduan kejadian banjir terutama yang diterima daripada orang awam, Ahli Jawatankuasa Kemajuan Dan Keselamatan Kampung (JKKK), Wakil Rakyat dan siasatan yang dilakukan oleh kakitangan Jabatan sendiri. Berdasarkan kepada kekerapan aduan yang diterima dan aduan berkenaan didaftarkan, satu pemeriksaan atau kajian awal dijalankan oleh kakitangan Jabatan sendiri untuk menentukan tahap kritikal kejadian banjir di kawasan berkenaan. Laporan lengkap berserta dengan gambar kejadian banjir yang disediakan oleh pasukan yang membuat pemeriksaan itu dikemukakan kepada Pengarah Jabatan untuk pertimbangan. Bagi tempoh RMK-8, Jabatan telah mengenal pasti dan merancang untuk melaksanakan sebanyak 8 Projek Tebatan Banjir di semua daerah. Semakan Audit mendapati hanya 2 projek sahaja yang dapat dilaksanakan iaitu Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin, Daerah Seremban dan Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2, Daerah Tampin. Manakala tidak ada Projek Tebatan Banjir dilaksanakan di Daerah Port Dickson dan Daerah Rembau walaupun kedua daerah tersebut sering mengalami banjir disebabkan oleh masalah kos pengambilan balik tanah dan juga peruntukan yang tidak mencukupi. Jumlah keseluruhan Projek Tebatan Banjir yang telah dilaksanakan adalah seperti di **Jadual 22**.

**Jadual 22**  
**Jumlah Projek Tebatan Banjir Bagi Tempoh RMK-8**

Bil.	JPS Daerah	Jumlah Projek Dirancang	Jumlah Projek Dilaksana
1.	Daerah Seremban	2	1
2.	Daerah Tampin	2	1
3.	Daerah Jempol	2	-
4.	Daerah Kuala Pilah	1	-
5.	Daerah Jelebu	1	-
6.	Daerah Port Dickson	Tiada	-
7.	Daerah Rembau	Tiada	-
<b>Jumlah</b>		<b>8</b>	<b>2</b>

Sumber: Daftar JPS Negeri

**Pada pendapat Audit, Jabatan tidak dapat melaksanakan semua projek yang dirancang mengikut RMK-8, hanya 2 daripada 8 projek dapat dilaksanakan. Sebanyak 6 lagi Projek Tebatan Banjir tidak dapat dilaksanakan disebabkan oleh masalah kos pengambilan balik tanah yang tinggi dan juga peruntukan yang tidak mencukupi.**

#### **10.2.4 Komponen Projek**

Jabatan melaksanakan Projek Tebatan Banjir berdasarkan kepada kesesuaian dan nasihat teknikal oleh juru perunding. Semakan Audit ke atas fail dan laporan kajian yang disediakan oleh juru perunding menunjukkan komponen kerja yang dilaksanakan adalah seperti kerja melurus, melebar, mendalam sungai dan seterusnya membina perparitan konkrit. Tujuan melurus, melebar, mendalam sungai adalah untuk mengatasi masalah halangan aliran air yang banyak semasa musim tengkujuh. Bagi mengatasi masalah banjir di lokasi yang telah dikenal pasti, Jabatan hanya menaik taraf saluran masuk ke Sungai Gemas sepanjang 80 meter dan lebarnya 14 meter dengan menggunakan "L" *shape concrete drain*, pelindung cerun *river revetment interlocking Flexslab* (Armorflex) dan jambatan walaupun semasa perancangan, panjang saluran yang perlu dinaik taraf adalah 800 meter. Keadaan ini berlaku kerana kawasan sepanjang 720 meter adalah tanah milik Syarikat Keretapi Tanah Melayu Berhad (KTMB) dan KTMB meminta kadar pampasan yang tinggi daripada Jabatan. Manakala Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin, Jabatan melaksanakan kerja membina dan membaiki saluran Sungai Setul di Batu 8, Pekan Mantin sepanjang 1,290 meter. Seterusnya membuat kerja memperkukuh tebing sungai dengan menggunakan bahan seperti 'L' *shape unit concrete drain* sepanjang 0.156 kilometer dan *river revetment interlocking Flexslab* (Armorflex) sepanjang 1.13 kilometer dan pembinaan jambatan ladang.

**Pada pendapat Audit, komponen Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin adalah baik dan dijangka dapat mengatasi masalah banjir. Bagaimanapun Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2 yang jarak pembinaannya dipendekkan kepada 80 meter adalah diragukan keupayaannya untuk mengatasi masalah banjir terutama semasa banjir kilat.**

#### **10.2.5 Kaedah Pelaksanaan**

Sebelum projek dilaksanakan, Jabatan mencadangkan kontraktor dilantik untuk melaksanakan Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin dan Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2 kerana mengambil kira faktor keupayaan melaksanakan sendiri kedua projek berkenaan. Oleh kerana Jabatan tidak mempunyai kakitangan yang mencukupi untuk melaksanakan sendiri semua projek yang telah dirancang maka semua kerja berkaitan telah diserahkan kepada juru perunding untuk membuat kajian kesesuaian dan pihak kontraktor melaksanakannya. Kaedah pelantikan kontraktor dibuat secara panggilan tender terbuka yang diiklankan dalam akhbar utama. Tanggungjawab bagi menyediakan Laporan Penilaian Teknikal untuk semua tawaran yang diterima diserahkan kepada juru perunding yang telah dilantik dengan seliaan oleh Jabatan. Semakan Audit terhadap fail projek mendapati penilaian tender dibuat oleh satu Jawatankuasa Penilaian Tender yang dipengerusikan oleh Pengarah Jabatan dan penilaian mengikut garis panduan yang ditetapkan. Laporan dan analisis yang disediakan merangkumi maklumat seperti latar belakang penender, keupayaan kewangan, rekod pengalaman kerja, senarai kerja kontrak semasa, kakitangan teknikal, senarai loji dan peralatan asas serta laporan bank/institusi kewangan. Semua maklumat ini diberi pertimbangan sewajarnya. Jawatankuasa menilai tender yang diterima dan memberi syor kepada Lembaga Perolehan Negeri yang terdiri daripada Setiausaha Kerajaan Negeri, Pegawai Kewangan Negeri dan Pengarah Jabatan Kerja Raya Negeri. Penender yang dipilih diberitahu melalui surat tawaran dan kontrak ditandatangani antara pihak Kerajaan dengan kontraktor. Kontraktor yang mengemukakan tawaran mereka telah melalui proses penilaian seperti berikut:

##### **a) Pelantikan Kontraktor**

Jabatan menentukan kaedah pelaksanaan projek dengan mengambil kira faktor keupayaan melaksanakan sendiri projek berkenaan. Jabatan tidak berkeupayaan untuk melaksanakan sendiri semua projek yang diluluskan kerana tidak mempunyai kakitangan yang mencukupi. Oleh itu, Jabatan telah melantik kontraktor untuk melaksanakan Projek Tebatan Banjir ini. Berkaitan dengan pelantikan kontraktor untuk menjalankan kerja tebatan banjir, pihak Jabatan membuat penilaian dan analisis terhadap tawaran yang diterima sebelum menawarkan tender.

## **b) Penilaian Tender**

Semua tender yang diterima disenaraikan oleh Perunding O & L Sendirian Berhad iaitu juru perunding Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin dan Perunding REC Sendirian Berhad, juru perunding Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2. Analisis teknikal dibuat bersama oleh pihak Jabatan dengan juru perunding. Penilaian ke atas semua tender yang diterima dibuat melalui tiga peringkat seperti berikut :

### **i) Penilaian Peringkat Pertama**

Tender yang diterima telah mematuhi kesemua syarat tender seperti mengemukakan penyata akaun tahunan, penyata bank dan senarai kerja semasa dalam tangan. Mana-mana tawaran tidak mengikut peraturan tidak akan dinilai pada peringkat kedua.

### **ii) Penilaian Peringkat Kedua**

Penilaian peringkat kedua adalah berkaitan dengan keupayaan kewangan dan keupayaan teknikal.

### **iii) Penilaian Peringkat Ketiga**

Pada peringkat ini penentuan tawaran adalah berasaskan kepada tawaran yang paling menguntungkan dengan mengambil kira harga tawaran dan tempoh siap kerja.

## **c) Semakan Proses Tender**

Laporan lengkap penilaian teknikal yang disediakan oleh juru perunding telah mengambil kira semua faktor latar belakang penender seperti keupayaan kewangan, rekod pengalaman kerja, senarai kerja kontrak semasa, kakitangan teknikal, senarai loji dan peralatan asas dan laporan bank/institusi kewangan. Penilaian tender yang dibuat oleh juru perunding adalah mengikut garis panduan yang ditetapkan dan telah menilai semua tender yang diterima. Penender yang disyorkan didapati menepati semua kriteria yang ditetapkan oleh pihak Jabatan. Semakan Audit terhadap fail tender mendapati perkara seperti berikut:

i) Dokumen kontrak yang disediakan dan penetapan syarat kontrak adalah merujuk kepada Borang JKR 203A (Semakan 10/83) yang mengandungi terma yang melibatkan jaminan kepentingan kerajaan. Had kuasa penandatanganan perjanjian yang ditetapkan melibatkan pegawai kanan Kerajaan Negeri merujuk kepada nilai harga kontrak yang ditawarkan.

ii) Tawaran tender bagi Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin, Daerah Seremban dibuat secara panggilan tender terbuka. Tawaran diiklankan di akhbar utama pada pertengahan bulan Mei 2004 dan ditutup pada akhir bulan Februari 2004.



Semakan Audit terhadap fail projek mendapati sebanyak 43 penender mengemukakan tawaran mereka. Berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh Jabatan, kontraktor yang dipelawa adalah di kalangan Kontraktor Bumiputra yang berdaftar dalam kelas 'C' serta masih berdaftar dengan Pusat Khidmat Kontraktor dan Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan (CIDB). Berdasarkan laporan analisis tender yang disediakan oleh juru perunding dan Jabatan, telah mengesyorkan Syarikat Multi Network Sendirian Berhad dengan tawaran berjumlah RM2.42 juta dan tempoh siap projek selama 52 minggu diperakui untuk disetujui terima. Syor ini dikemukakan kepada Lembaga Perolehan Negeri untuk pertimbangan. Bagaimanapun Lembaga Perolehan Negeri yang bermesyuarat pada akhir bulan Ogos 2004 tidak memperakui tawaran berkenaan sebaliknya telah menawarkan tender projek ini kepada Syarikat Etnik Warisan Sendirian Berhad walaupun syarikat ini tidak melepasi penilaian tahap kedua iaitu tidak mempunyai keupayaan kewangan dan kemampuan teknikal. Lembaga Perolehan Negeri tidak memberi sebarang tentang penolakan tawaran yang dikemukakan oleh Syarikat Multi Network Sendirian Berhad meskipun tawaran berkenaan telah diperakui oleh Jawatankuasa Perakuan Tender Jabatan. Tender yang dipilih adalah berjumlah RM2.55 juta dan tempoh siap projek selama 52 minggu berbanding dengan tender yang disyorkan bernilai RM2.42 juta.

- iii) Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2, diiklankan pada awal bulan Ogos 2004 dan ditutup pada awal bulan September 2004. Kontraktor yang dipelawa adalah di kalangan Kontraktor Bumiputra yang berdaftar dalam kelas 'D' serta masih berdaftar dengan Pusat Khidmat Kontraktor dan Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan (CIDB). Panggilan tender dibuat secara tender terbuka. Semakan Audit terhadap fail projek mendapati sebanyak 43 penender mengemukakan tawaran mereka. Dalam laporan penilaian tender yang disediakan oleh juru perunding dan Jabatan, Syarikat Pembinaan Ampang Jaya Sendirian Berhad mengemukakan tawaran yang munasabah bernilai RM1.16 juta dan tempoh siap projek selama 35 minggu telah diperakui untuk disetujui terima. Syor ini dikemukakan kepada Lembaga Perolehan Negeri untuk pertimbangan. Bagaimanapun Lembaga Perolehan Negeri yang bermesyuarat pada bulan November 2004 tidak memperakui tawaran berkenaan sebaliknya telah menawarkan tender projek ini kepada Syarikat Zamima Enterprise dengan harga tawaran RM1.28 juta dan tempoh siap projek selama 35 minggu walaupun syarikat ini tidak melepasi penilaian tahap kedua iaitu tidak mempunyai loji atau peralatan asas. Lembaga Perolehan Negeri juga tidak memberi sebarang ulasan tentang penolakan tawaran yang dikemukakan oleh Syarikat Pembinaan Ampang Jaya Sdn. Bhd meskipun tawaran berkenaan telah diperakui oleh Jawatankuasa Perakuan Tender Jabatan.

**Pada pendapat Audit pemilihan penender sebagaimana disyorkan oleh Jabatan adalah mengikut syarat dan kriteria yang ditetapkan tetapi ia tidak dipersetujui oleh Lembaga Perolehan Negeri tanpa sebarang ulasan lanjut.**

**d) Syarat Kontrak**

Harga kontrak kedua-dua Projek Tebatan Banjir adalah berjumlah RM3.83 juta dan antara syarat yang ditetapkan dalam perjanjian adalah kontraktor dikehendaki mengembalikan Surat Setuju Terima Tender dalam tempoh 14 hari dari tarikh tawaran oleh Kerajaan. Selain itu, kontraktor juga telah mengemukakan Bon Pelaksanaan, Polisi Insurans Liabiliti Awam dan Polisi Insurans Kerja. Bon Pelaksanaan yang dikemukakan adalah 5% daripada harga kontrak, manakala insurans kerja yang diluluskan adalah atas nama kerajaan dan kontraktor juga telah melindungi Jabatan daripada kerugian akibat kerosakan dan sebagainya. Insurans Liabiliti Awam yang diambil adalah mengikut jumlah harga kontrak dan meliputi tempoh tanggungan kecacatan. Semakan Audit mendapati syarat ini telah dipatuhi. Berdasarkan kepada surat tawaran yang dikeluarkan kepada kontraktor yang melaksanakan Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin, kerja hendaklah dimulakan dalam tempoh 14 hari daripada tarikh milik tapak. Semakan Audit terhadap fail projek dan Buku Harian Tapak mendapati kontraktor yang ditawarkan Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin telah diberi milik tapak pada 16 September 2004 tetapi berdasarkan kepada catatan pada Buku Harian Tapak didapati pihak kontraktor hanya memulakan kerjanya pada 7 Oktober 2004. Oleh itu, terdapat kelewatan memulakan kerja selama 21 hari adalah disebabkan oleh masalah musim hujan dan penukaran jenis bahan pelindung cerun. Manakala Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2 telah diberi milik tapak pada 6 Disember 2004. Semakan Buku Harian Tapak mendapati pihak kontraktor hanya memulakan kerjanya pada 2 Mac 2005. Kelewatan memulakan kerja selama 86 hari disebabkan oleh kelewatan mengalih kabel oleh syarikat Tenaga Nasional Berhad, Telekom Malaysia Berhad, memecah tembok penahan di permukaan air anak Sungai Gemas dan penukaran *design* untuk *central slab*. Kelewatan ini telah menjejaskan kemajuan kerja pelaksanaan projek dan melanggar syarat perjanjian.

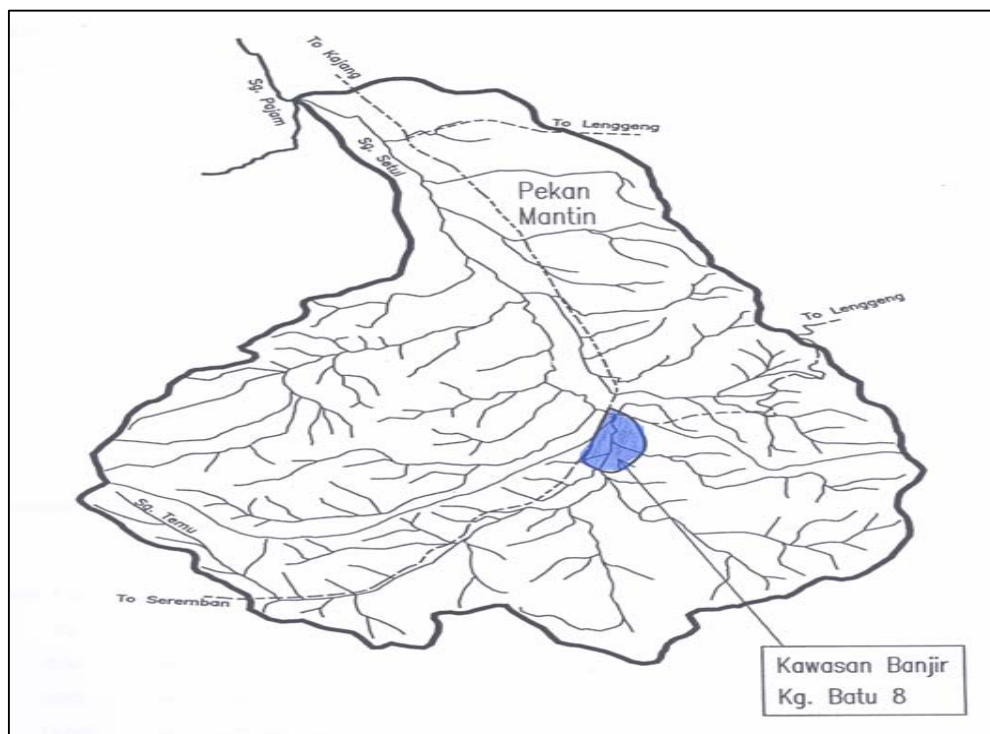
**Pada pendapat Audit kandungan syarat kontrak tidak dipatuhi sepenuhnya oleh kontraktor semasa pemberian tapak.**

**e) Pelaksanaan Projek**

Pihak jabatan telah menjalankan kajian terperinci berkaitan dengan keperluan dan kesesuaian projek dengan melantik juru perunding untuk menganalisis masalah banjir berdasarkan kepada keluasan kawasan tadahan. Juru perunding menyediakan reka bentuk projek mengikut prinsip Persamaan Kaedah Rasional dan Manual Saliran Mesra Alam (MASMA) dan kehendak piawaian MS ISO 9002:1994 di bawah skop Pembinaan Infrastruktur Saliran Bagi Kawasan Bandar Di Bawah Rancangan Tebatan Banjir Negeri Sembilan. Dengan berpandukan kepada keluasan kawasan

tadahan hujan di kawasan sekitar melalui pengiraan hidrologi pada jangka masa yang berlainan, maka kadar aliran pada tahap Q5, Q20, Q50 dan Q100 (iaitu kadar alir untuk tempoh tertentu) telah diramal untuk tujuan reka bentuk projek. Berdasarkan kepada maklumat ini juru perunding merumuskan elemen penting yang harus diambil kira untuk menyediakan lukisan perincian dan seterusnya juru perunding menyediakan cadangan reka bentuk yang sesuai berdasarkan kepada kehendak Jabatan. Luas kawasan tadahan Sungai Gemas, Daerah Tampin tidak dinyatakan manakala luas kawasan tadahan Sungai Setul, Daerah Seremban adalah lebih kurang 23.6 kilometer persegi seperti di **Peta 1**.

**Peta 1**  
**Peta Kawasan Tadahan Sungai Setul, Daerah Seremban**



Sumber: Rekod JPS

**Pada pendapat Audit pelaksanaan projek yang dibuat oleh juru perunding adalah memuaskan.**

**f) Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin**

Semasa mesyuarat bersama antara Jabatan dengan juru perunding pada 13 Jun 2003, pihak juru perunding diminta untuk mengemukakan *Acception Report*. Laporan kajian itu telah dikemukakan oleh juru perunding pada bulan September 2003. Dalam laporannya, juru perunding memaklumkan tentang perlunya penggunaan reka bentuk saluran yang berbeza mengikut pengiraan hidrologi dan hidraulik untuk Sungai Setul di Kampung Batu 8, Pekan Mantin. Berdasarkan kepada keadaan aliran sungai berkenaan, juru perunding mencadangkan pembinaan 3 jenis saluran iaitu berbentuk keratan *tropozoid* dengan pelindung *amourflex*, parit berbentuk 'L' dan pembetung.

Panjang keseluruhan projek adalah 1,290 meter. Adalah dipersetujui bahawa pembinaan saluran menggunakan *cast in situ box culvert* iaitu *concrete 'L' unit drain* dan pelindung cerun jenis *flexslab 60-R*. Bagaimanapun semasa projek dilaksanakan pihak kontraktor telah memohon agar penggunaan *cast in situ box culvert (concrete 'L' unit drain)* dan pelindung cerun jenis *flexslab 60-R* diganti dengan *precast concrete 'L' unit drain*. Manakala pelindung cerun jenis *flexslab 60-R* diganti dengan bahan pelindung cerun jenis *terrafix T-45*. Permohonan pertukaran bahan pelindung cerun ini pada dasarnya tidak dipersetujui oleh pihak perunding kerana lukisan pelan asal ukuran *cast in situ box culvert* telah mengambil kira air larian untuk tempoh ulangan selama 100 tahun, bagaimanapun setelah dipertimbangkan, permohonan kontraktor telah diluluskan oleh Jurutera Daerah sebagai Wakil Pegawai Penguasa Projek dengan syarat mematuhi spesifikasi pembinaan pembedung seperti dalam pelan. Pihak kontraktor juga telah memohon untuk menukar pelindung cerun jenis *flexslab 60-R* dengan bahan pelindung cerun jenis *terrafix T-45*. Dalam laporan teknikal yang dikemukakan oleh juru perunding adalah didapati perubahan jenis bahan pelindung cerun ini tidak akan memberi masalah kerana fungsinya adalah sama iaitu mengukuh dan melindungi cerun daripada hakisan. Alasan yang menyokong permohonan kontraktor ialah kekuatan konkrit jenis *terrafix T-45* lebih tinggi grednya, tidak menggunakan *crush stone granular material* di atas *sub-grade*, tidak perlu membina *toe anchorage* di kaki tebing sungai tetapi memadai *anchorage* di atas benteng. Anggaran oleh juru perunding bahawa kos pemasangan dan pembekalan *terrafix T-45* lebih rendah berbanding kos pemasangan *flexslab 60-R*. Permohonan kontraktor diluluskan oleh Jabatan melalui Ketua Penolong Pengarah (P), bukan Penguasa Projek atau wakilnya yang dilantik secara bertulis. Dinyatakan juga dalam kelulusan ini bahawa kebenaran yang diberi tidak akan mengubah sebarang kadar harga terdahulu.

**Pada pendapat Audit permohonan pertukaran bahan binaan telah dibuat dengan tidak teratur.**

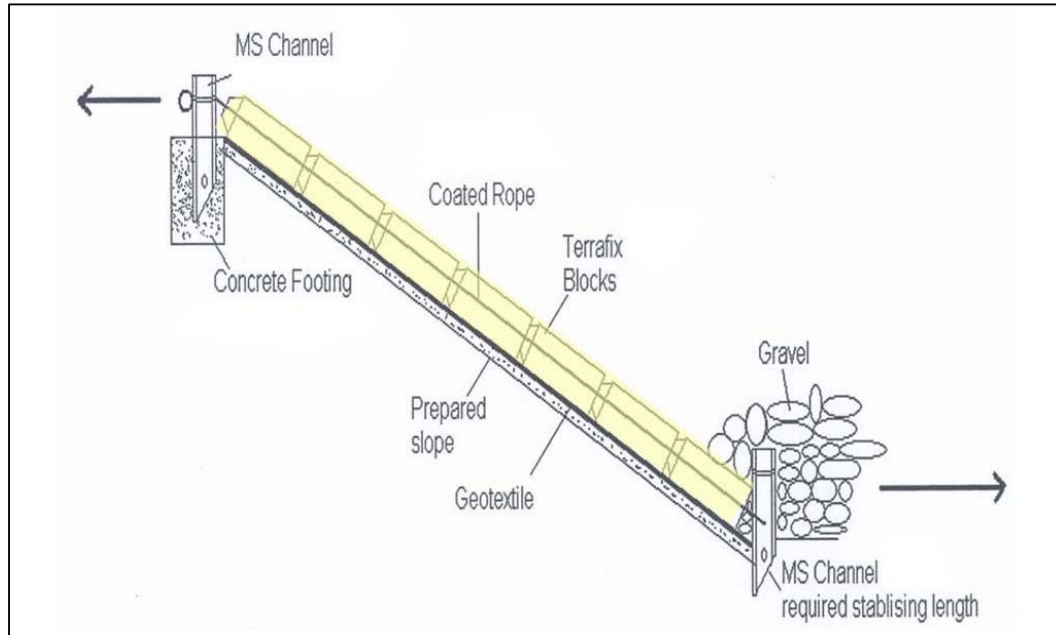
**g) Kaedah Pemasangan Bahan Pelindung Cerun**

Kaedah pemasangan bahan pelindung cerun *terrafix T-45* sebagaimana spesifikasi lukisan teknikal yang dikeluarkan oleh pembekal adalah seperti berikut:

- i) Cerunan tebing hendaklah dihampar dengan fabrik *geotextile* dan *rip-rap* sebagai pelapik.
- ii) Pelindung cerun *terrafix T-45* disusun di atas hamparan fabrik *geotextile* dan diikat antara *MS channel 50/25* atas *concrete footing* yang ditanam atas tebing dengan *MS channel 50/25* yang ditanam di kaki sungai.
- iii) Pelindung cerun *terrafix T-45* disusun dan diikat dengan 10 mm *PVC coated rope* yang tahan karat.
- iv) *MS channel 50/25* yang ditanam di kaki sungai perlu ditimbus dengan batu.

Kaedah pemasangan pelindung cerun *terrafix T-45* sebagaimana lukisan teknikal pembekal adalah seperti di **Rajah 1**.

**Rajah 1**  
**Kaedah Pemasangan *Terrafix T-45***  
**Mengikut Lukisan Teknikal Pembekal**



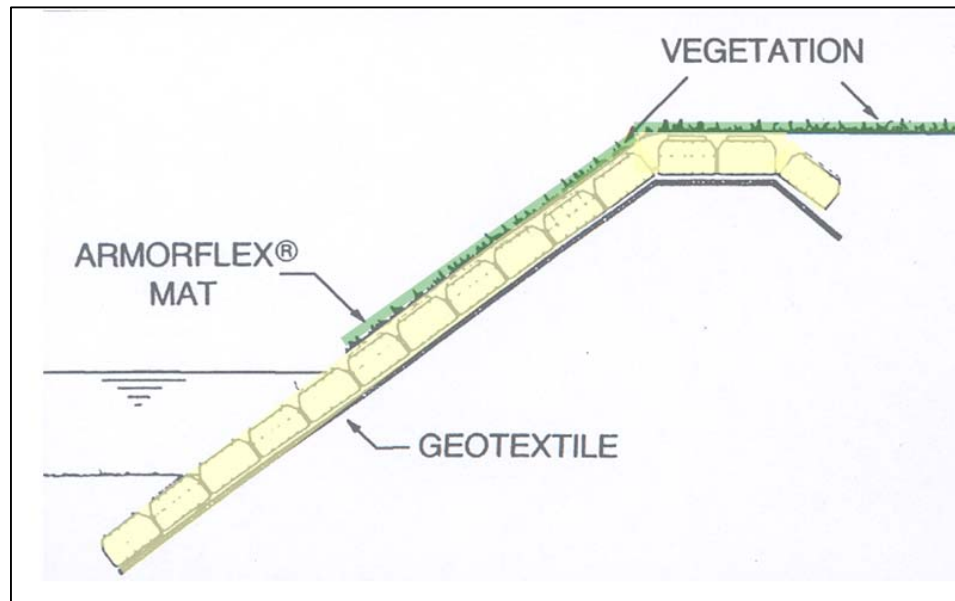
Sumber: Rekod JPS

Kaedah pemasangan bahan pelindung cerun *flexslab 60-R* sebagaimana spesifikasi lukisan teknikal yang dikeluarkan oleh pembekal adalah seperti berikut:

- i) Pelindung cerun *flexslab 60-R* dilitupi oleh campuran pasir/batuan.
- ii) Pelindung cerun *flexslab 60-R* yang di atas paras air perlu ditutupi dengan tanah supaya rumput dapat tumbuh dengan semula jadi.

Kaedah pemasangan pelindung cerun *flexslab 60-R* dan sebagaimana lukisan teknikal pembekal adalah seperti di **Rajah 2**.

**Rajah 2**  
**Kaedah Pemasangan *Flexslab 60-R***  
**Mengikut Lukisan Teknikal Pembekal**



Sumber: Rekod JPS

Semakan Audit terhadap fail projek mendapati semasa Mesyuarat Tapak kali kelima pada 16 Ogos 2005, pihak kontraktor memaklumkan kepada Penguasa Projek tentang kesukaran pihaknya untuk mendapatkan bekalan bahan pelindung cerun *terrafix T-45*. Bagaimanapun, kontraktor telah diberi kebenaran untuk menghentikan penggunaan *terrafix T-45* di *chain 75* di bahagian kiri dan kanan tebing. Selebihnya membawa ke hulu sungai, kontraktor dibenarkan menggunakan semula bahan pelindung cerun yang asal iaitu *flexslab 60-R*. Semasa lawatan Audit ke tapak Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin pada 8 Februari 2006, didapati kedua-dua bahan pelindung cerun iaitu *flexslab 60-R* dan *terrafix T-45* telah digunakan oleh kontraktor untuk kerja pelindungan cerun. Berdasarkan kepada pemerhatian adalah didapati kaedah pemasangan pelindung cerun *terrafix T-45* dan *flexslab 60-R* ini tidak mematuhi spesifikasi pembekal sebagaimana disyorkan dan akibatnya telah berlaku kerosakan dan hakisan di tapak Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin yang telah siap seperti berikut:

- i) Pemasangan Pelindung cerun *terrafix T-45* yang disusun di atas hamparan fabrik *geotextile* tidak diikat antara *MS channel 50/25* atas *concrete footing* yang ditanam atas tebing dengan *MS channel 50/25* yang ditanam di kaki sungai dan akibatnya telah berlaku hakisan.

**Foto 7**  
**Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh: 8 Februari 2006*  
*Lokasi: Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin*

- ii) Pelindung cerun *terrafix T-45* tidak disusun dengan kemas dan tidak diikat dengan sempurna serta ada tempat tertentu 10 mm *PVC Coated Rope* tidak dipasang.

**Foto 8**  
**Terrafix T-45 Tidak Diikat Dengan Sempurna**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh: 8 Februari 2006*  
*Lokasi: Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin*

- iii) *MS Channel 50/25* yang ditanam di kaki sungai tidak ditimbus dengan batu (gravel).

**Foto 9**  
**Kaki Sungai Tidak Ditimbus Dengan Batu (Gravel)**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh: 8 Februari 2006*  
*Lokasi: Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin*

- iv) Di bahagian tertentu, bahan pelindung cerun *terrafix T-45* dan *flexslab 60-R* telah patah dan ia dilepa atau ditampal dengan simen.

**Foto 10**  
**Pelindung Cerun Patah Dan Dilepa Atau Ditampal Dengan Simen**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh: 8 Februari 2006*  
*Lokasi: Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin*

- v) Kontraktor telah memasang atau meletak penghalang atau *drop* di laman lokasi, bertujuan sebagai memperlambatkan aliran air tetapi akhirnya di kawasan berkenaan telah berlaku hakisan dan akibatnya pelindung cerun mendap.



**Foto 11**  
**Penghalang Atau Drop Menyebabkan Pelindung Cerun Mendap**



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara  
Tarikh: 8 Februari 2006  
Lokasi: Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin

- vi) Pelindung cerun *flexslab* 60-R tidak ditanam di dasar sungai berdasarkan maklumat teknikal yang dikeluarkan oleh pembekal.

**Foto 12**  
**Pelindung Cerun *Flexslab* 60-R Tidak Ditanam Di Dasar Sungai**



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara  
Tarikh: 8 Februari 2006  
Lokasi: Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin

- vii) Di bahagian atas paras biasa sungai, pelindung cerun *flexslab* 60-R tidak ditutupi dengan tanah untuk rumput tumbuh dengan subur.

**Foto 13**  
**Pelindung Cerun Tidak Diturapi Dengan Tanah Untuk Rumput Tumbuh**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh: 8 Februari 2006*  
*Lokasi: Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin*

- viii) Aliran sungai tidak lurus kerana kaedah pemasangan pelindung cerun yang tidak kemas dan adanya halangan.

**Foto 14**  
**Aliran Sungai Tidak Lurus**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh: 8 Februari 2006*  
*Lokasi: Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin*

Kerosakan yang berlaku adalah disebabkan oleh kaedah pemasangan pelindung cerun *flexslab 60-R* dan *terrafix T-45* yang tidak mematuhi spesifikasi pengeluar. Akibatnya telah berlaku mendapan dan kerosakan di kawasan Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin.

**Pada pendapat Audit kerja tidak dibuat dengan baik sehingga menyebabkan kerosakan dalam jangka masa yang singkat.**

#### **h) Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2**

Pihak Jabatan dimaklumkan oleh juru perunding projek iaitu Perunding REC Sendirian Berhad berkaitan dengan kesukaran untuk memberi cadangan dan bentuk saliran kerana tidak dibekalkan dengan maklumat hidrologi. Maklumat ini adalah berkaitan dengan keadaan pasang surut anak Sungai Gemas yang menjadi saliran utama air keluar dari sekitar Pekan Gemas. Ketiadaan maklumat hidrologi ini menyebabkan juru perunding tidak dapat menyediakan pengiraan dan air larian pada jangka masa berlainan dan seterusnya menyediakan reka bentuk projek sama ada menggunakan kiraan Q5, Q20, Q50 dan Q100. Berdasarkan kepada maklumat yang ada dan keadaan aliran berdekatan dengan Sungai Gemas, juru perunding mencadangkan kerja yang dilaksanakan ialah menaik taraf saliran keluar ke Anak Sungai Gemas dengan membina longkang dan jambatan. Pembinaan longkang adalah menggunakan 'L' *shape unit concrete drain* dan *central slab* berukuran sepanjang 80 meter dan lebar 14.50 meter. Membina jambatan bersaiz 12 meter lebar dan 20 meter panjang dan kerja-kerja *outlet structure* dengan menggunakan *river revetment interlocking Flexslab* dan lain-lain kerja berkaitan. Oleh kerana ketiadaan maklumat hidrologi, maka juru perunding telah mengambil pendekatan dan memberi cadangan iaitu melebar dan mendalamkan muara pertemuan antara saliran di lokasi ditetapkan dengan anak Sungai Gemas. Ini bermakna saliran yang dilebar dan didalamkan ini akan menampung jumlah air yang banyak apabila tiba musim tengkujuh, kerana secara perbandingan ia lebih luas dan dalam berbanding anak Sungai Gemas. Sekiranya banjir masih berlaku maka tindakan seterusnya adalah untuk mendalamkan Sungai Gemas itu sendiri. Projek ini sepatutnya disiapkan pada 7 Ogos 2005 tetapi pihak kontraktor memohon sebanyak 3 kali lanjutan masa dan diberi kelulusan selama 147 hari iaitu sehingga 31 Disember 2005 disebabkan oleh masalah berikut:

- Kelewatan mengalih kabel oleh pihak Telekom Nasional Berhad;
- Kelewatan mengalih kabel oleh pihak Tenaga Nasional Berhad;
- Kelewatan mengalih kabel oleh pihak Fibrerail;
- Penukaran *design* untuk *central slab*;
- Bahan binaan lewat sampai.

Bagaimanapun sehingga bulan Disember 2005 masih ada kerja yang belum disiapkan oleh pihak kontraktor. Selain daripada itu satu Arahan Perubahan Kerja yang bertarikh 6 Disember 2005 telah dikeluarkan oleh Jabatan untuk kerja tambahan dan perubahan kerja dan ini juga menyumbang kepada kelewatan menyiapkan projek. Gambar Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2 yang telah siap pada 31 Disember 2005 adalah seperti di **Foto 15** dan **Foto 16**.

**Foto 15**  
**Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2**  
**Pemasangan Longkang 'L' Shape Unit Concrete**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh : 18 April 2006*  
*Lokasi : RTB Pekan Gemas Fasa 2*

**Foto 16**  
**Pemasangan Longkang 'L' Shape Unit Concrete**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh: 18 April 2006*  
*Lokasi : RTB Pekan Gemas Fasa 2*

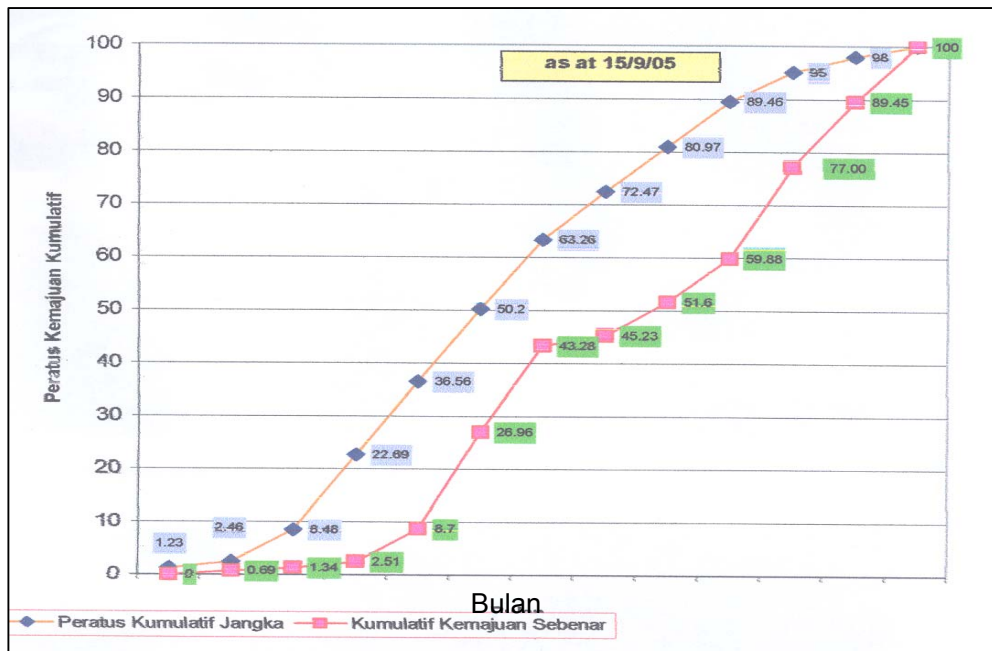
**Pada pendapat Audit, kelewatan menyiapkan projek boleh dielakkan jika kerja dirancang dengan baik dengan pihak yang terlibat.**

**i) Kemajuan Kerja**

Berdasarkan surat tawaran yang dikeluarkan kepada kontraktor yang melaksanakan Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin dan Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2, mereka dikehendaki memulakan kerja dalam tempoh 14 hari dari tarikh diberi milik tapak. Kontraktor yang melaksanakan Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin telah

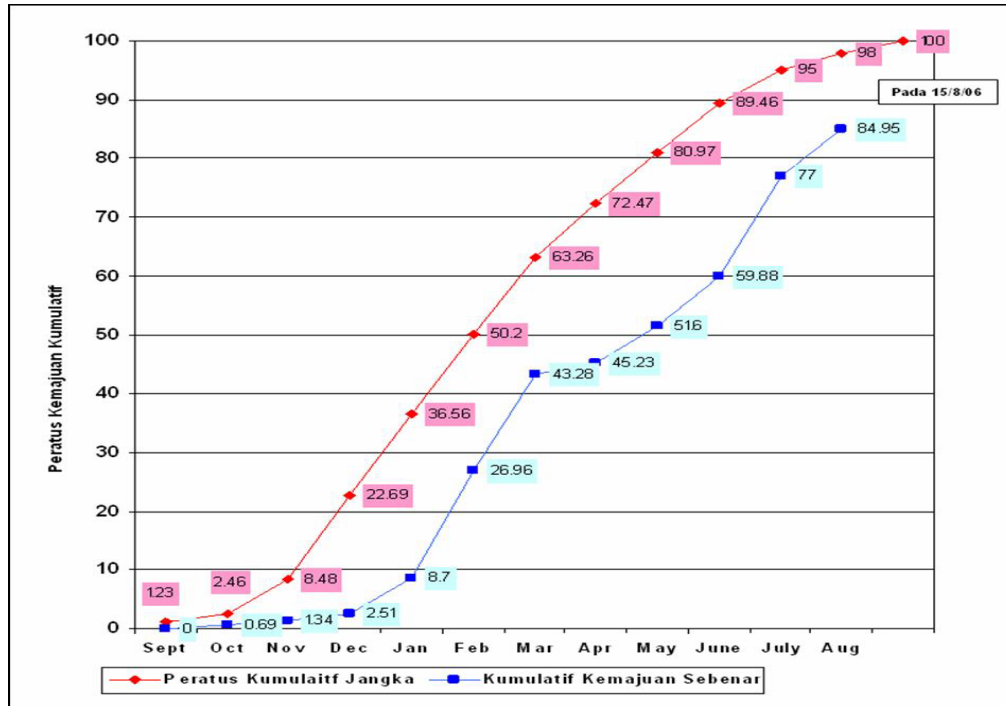
diberi milik tapak pada 16 September 2004 tetapi berdasarkan kepada semakan Buku Harian Tapak adalah didapati kontraktor hanya memulakan kerjanya pada 7 Oktober 2004 iaitu lewat memulakan kerja selama 21 hari. Sungguhpun kontraktor lewat memulakan kerjanya tetapi projek masih dapat disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan. Manakala kontraktor yang melaksanakan Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2 telah diberi milik tapak pada 6 Disember 2004 tetapi semakan Buku Harian Tapak mendapati kontraktor hanya memulakan kerjanya pada 2 Mac 2005. Kelewatan memulakan kerja adalah selama 86 hari dan keadaan ini menjejaskan kemajuan kerja sehingga menyebabkan kontraktor memohon 3 kali lanjutan masa iaitu selama 147 hari. Kelewatan ini ditunjukkan di Carta Kemajuan Kerja yang dikemukakan setiap bulan oleh kontraktor seperti di **Carta Garis 1 dan 2**.

**Carta Garis 1**  
**Kemajuan Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin**



Sumber: Rekod JPS

**Carta Garis 2**  
**Kemajuan Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2**



Sumber: Rekod JPS

**Pada pendapat Audit kelewatan menyiapkan projek boleh dilakukan jika kontraktor memenuhi syarat kontrak yang ditetapkan.**

**j) Arahan Perubahan Kerja Untuk Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2**

Semasa melaksanakan projek pembangunan, pihak Jabatan ada kalanya tidak dapat mengelak daripada membuat beberapa perubahan kerja yang menyebabkan berlaku perubahan kepada harga kontrak. Arahan Perubahan Kerja dan Pelarasan Harga Kontrak yang dikeluarkan oleh Pegawai Penguasa Projek semasa projek dilaksanakan adalah untuk membuat pelarasan tertentu kepada projek berkenaan. Ada kalanya perkara ini berlaku di luar jangkaan Jabatan sendiri tetapi ada juga disebabkan oleh ketidaktepatan semasa menjalankan kajian atau semasa proses menyediakan lukisan reka bentuk projek. Arahan Perubahan Kerja ini dikeluarkan kerana adanya perubahan kepada kerja yang dilaksanakan yang tidak dinyatakan dalam kontrak dan dibenarkan asalkan ia tidak mengubah struktur utama projek. Bagaimanapun ia akan memberi implikasi kepada kos projek sama ada menambah atau mengurangkan kos. Semakan Audit mendapati satu Arahan Perubahan Kerja telah diluluskan pada 6 Disember 2005 untuk Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2 dengan tambahan kos berjumlah RM58,185 menjadikan kos projek bertambah kepada RM1.34 juta. Perubahan kerja yang telah diluluskan ialah merobohkan penahan tebing, menggali anak air keluar ke parit utama, membina konkrit parapet dan menggali anak air untuk aliran konkrit.

**Pada pendapat Audit, tambahan kos ini tidak sepatutnya berlaku kerana skop kerja telah dimasukkan dalam perancangan asal.**

**k) Pelarasan Harga Kontrak Untuk RTB Pekan Mantin**

Mengikut kontrak yang ditandatangani, bahan penahan cerun yang digunakan adalah jenis *Flexslab 60-R*. Bagaimanapun, semasa projek dilaksanakan pihak kontraktor telah memohon untuk mengganti penggunaan bahan pelindung cerun jenis *Flexslab 60-R* ini dengan bahan pelindung cerun jenis *Terrafix T-45*. Laporan Teknikal yang dikemukakan oleh pihak juru perunding menyatakan sokongannya terhadap penggantian penggunaan bahan ini dengan memberi beberapa sebab termasuk kos pemasangan dan pembekalan adalah lebih rendah. Berdasarkan kepada laporan dan sokongan juru perunding, kelulusan telah diberi oleh Pegawai Penguasa Projek dengan diberikan syarat iaitu tidak merubah harga kontrak. Bagaimanapun semasa lawatan Audit ke lokasi projek, adalah didapati kontraktor telah menggunakan kedua-dua jenis bahan pelindung cerun, iaitu *flexslab 60-R* dan *terrafix T-45* dan dimaklumkan oleh pihak kontraktor bahawa keadaan itu tidak dapat dielakkan kerana mereka menghadapi kesukaran mendapatkan bahan dipasaran dengan kuantiti yang banyak dan segera.

**Pada pendapat Audit, pihak Jabatan sepatutnya membuat pelarasan harga sewajarnya berdasarkan kepada perubahan penggunaan bahan yang digunakan oleh kontraktor untuk projek ini.**

**l) Tempoh Tanggungan Kecacatan**

Mengikut surat tawaran dan kontrak yang ditandatangani, tempoh tanggungan kecacatan oleh kontraktor terhadap kerja yang dilaksanakan adalah selama 12 bulan dari tarikh Sijil Perakuan Siap Kerja dikeluarkan. Dalam tempoh tanggungan kecacatan ini sebarang kecacatan atau kerosakan akibat daripada kualiti kerja yang tidak sempurna akan ditanggung oleh pihak kontraktor. Tempoh tanggungan kecacatan bagi Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin, Daerah Seremban bermula pada 15 September 2005 dan berakhir pada 26 Disember 2006 manakala tempoh tanggungan kecacatan Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2 bermula pada 1 Januari 2006.

**Pada pendapat Audit, pemeriksaan terhadap kualiti kerja yang dilaksanakan oleh pihak kontraktor sebelum Sijil Perakuan Siap Kerja dikeluarkan tidak dibuat dengan sempurna kerana terdapat kecacatan berlaku semasa pelaksanaan projek.**

**10.2.6. Kajian Kemungkinan**

Jabatan selaku agensi pelaksana adalah bertanggungjawab untuk mengurus dan mengawal selia semua Projek Tebatan Banjir di seluruh Negeri. Oleh kerana keterbatasan keupayaan kakitangan sendiri untuk melaksanakan semua proses yang

merangkumi aspek kajian kemungkinan, maka sebahagian daripada peranan ini telah diserahkan kepada juru perunding untuk dilaksanakan. Pada 30 Oktober 2002, Jabatan telah mendapat kelulusan Kerajaan untuk menyerahkan kerja kajian kemungkinan ini kepada juru perunding yang dilantik secara rundingan terus. Berdasarkan kepada kelulusan yang diperolehi itu, Jabatan telah melantik 7 syarikat juru perunding untuk menjalankan kajian di 8 kawasan yang dikenal pasti sebagai kawasan yang mengalami banjir. Juru perunding yang dilantik bertanggungjawab untuk membuat kajian kejuruteraan dan seterusnya menyediakan reka bentuk projek dan lukisan perincian. Semakan Audit mendapati skop kerja yang dilaksanakan oleh juru perunding telah ditetapkan seperti menjalankan kajian kejuruteraan, reka bentuk terperinci, penyediaan dokumen tender dan analisis tender serta kerja penyeliaan pembinaan. Kos kerja kajian kemungkinan adalah berdasarkan kepada perkiraan *Board Of Engineers Malaysia Scale Of Fees*, jumlah pembayaran kepada semua juru perunding adalah sebanyak RM2.39 juta dan maklumat lengkap adalah seperti di **Jadual 23**.

**Jadual 23**  
**Juru Perunding Yang Dilantik**

Bil.	Nama Projek	Juru Perunding Dilantik	Bayaran Juru Perunding (RM)
1.	RTB Pekan Mantin, Daerah Seremban	Perunding O & L Sdn. Bhd.	88,932
2.	RTB Pekan Kuala Pilah, Daerah Kuala Pilah	Perunding O & L Sdn. Bhd.	1,365,390
3.	RTB Pekan Batu Kikir, Daerah Jempol	Perunding Shazdif Sdn. Bhd.	297,882
4.	RTB Pekan Pertang, Daerah Jelebu	Perunding Aidid Sdn. Bhd.	35,765
5.	RTB Kampung Sri. Bt. 8, Mukim Labu, Seremban	Perunding Zais Sdn. Bhd.	129,498
6.	RTB Pekan Bahau, Daerah Jempol	Perunding Endeavor Sdn. Bhd.	104,617
7.	RTB Pekan Gemas Fasa 2, Daerah Tampin	Perunding REC sdn. Bhd.	135,132
8.	RTB Sg. Gemencheh, Daerah Tampin	Perunding GEA Sdn. Bhd.	161,164

*Sumber: Daftar JPS Negeri*

**Pada pendapat Audit, pelantikan juru perunding untuk menjalankan kajian kemungkinan dapat membantu Jabatan untuk melaksanakan Projek Tebatan Banjir dan pelantikan itu mengikut peraturan.**

#### **10.2.7 Keperluan Guna Tenaga dan Latihan**

Guna tenaga yang mencukupi dan terlatih adalah penting untuk membolehkan sesuatu objektif yang telah ditetapkan dapat dilaksanakan dengan cekap. Berdasarkan carta organisasi Jabatan, program Projek Tebatan Banjir adalah di bawah tanggungjawab Bahagian Rancangan Tebatan Banjir Jabatan.



### **a) Struktur Pengurusan**

Berdasarkan kepada carta organisasi Jabatan, program Projek Tebatan Banjir adalah di bawah tanggungjawab Bahagian Rancangan Tebatan Banjir Jabatan yang diketuai oleh seorang Penolong Pengarah Gred J41 dan dibantu oleh 2 Pembantu Teknik J17. Bahagian ini bertanggungjawab untuk memantau pelaksanaan projek yang merangkumi aktiviti mengawasi tugas juru perunding yang menjalankan kajian kemungkinan dan menyediakan reka bentuk projek. Manakala di JPS Daerah pula sebagai Wakil Penguasa Projek bertanggungjawab mengawasi kerja yang dilaksanakan oleh kontraktor. Semakan Audit mendapati jawatan hakiki Penolong Pengarah Gred J41 adalah untuk melaksanakan projek yang dibiayai oleh Persekutuan, akan tetapi beliau juga diberi amanah oleh Jabatan untuk melaksanakan dan mengawasi Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin dan Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2 yang menggunakan peruntukan Kerajaan Negeri.

### **b) Latihan**

Bagi melaksanakan dan menguruskan sesuatu projek yang dirancang, kakitangan yang terlibat perlu mempunyai kemahiran dan latihan yang bersesuaian. Untuk tujuan ini, Jabatan akan menyediakan program latihan atau kursus yang bersesuaian dengan bidang tugas kakitangan teknikal. Jabatan ada menyediakan program latihan sendiri yang akan dihadiri oleh kakitangan yang melaksanakan Program Tebatan Banjir seperti Kursus Asas Manual Saliran Mesra Alam, Kursus Aplikasi MASMA Untuk Pembangunan Projek dan Kursus Pentadbiran Dan Pengawasan Kontrak.

**Pada pendapat Audit kakitangan Bahagian Tebatan Banjir mampu untuk melaksanakan semua projek yang dirancang kerana pelaksanaan projek dibuat oleh pihak juru perunding dan kontraktor manakala pemantauan projek pula dipertanggungjawabkan kepada Jurutera Daerah yang berkenaan.**

### **10.2.8 Prestasi Kewangan**

Kos Projek Tebatan Banjir telah disediakan setiap tahun oleh Bahagian Rancangan Tebatan Banjir, Jabatan dan dimajukan ke Pejabat Kewangan Negeri untuk mendapat kelulusan dan peruntukan yang mencukupi. Pihak Jabatan telah diberi peruntukan berjumlah RM20.30 juta bagi tempoh RMK-8 untuk melaksanakan 8 projek. Bagaimanapun, terpulang kepada pihak Jabatan sendiri untuk menentukan keutamaan projek yang hendak dilaksanakan. Penyediaan anggaran kos projek bergantung kepada keadaan sungai atau saluran, bayaran khidmat juru perunding dan reka bentuk projek iaitu panjang dan lebar saluran, kerja menanam cerucuk, pembinaan jambatan atau pembetung serta kerja perlindungan cerun (slope protection) dan lain-lain kerja civil untuk sesuatu projek. Kos untuk Projek Tebatan Banjir, Pekan Mantin, Daerah Seremban dan Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa2, Daerah Tampin yang disediakan oleh Jabatan adalah berjumlah RM3.83 juta dan peruntukan ini disediakan oleh Kerajaan Negeri. Manakala bayaran kepada juru perunding adalah berjumlah

RM2.32 juta. Kesemua peruntukan dan pembayaran yang dibuat ini dinyatakan dalam kontrak yang ditandatangani antara Jabatan dengan pihak kontraktor. Kaedah pembayaran adalah secara berperingkat iaitu mengikut kemajuan kerja yang dilaksanakan. Bagi tempoh RMK-8, Jabatan telah merancang untuk melaksanakan sebanyak 8 Projek Tebatan Banjir di seluruh Negeri. Namun begitu sehingga akhir tahun 2005 iaitu tempoh berakhirnya RMK-8 hanya 2 projek tebatan banjir atau 25% sahaja yang dapat disiapkan. Kos perbelanjaan untuk melaksanakan 2 projek ini adalah berjumlah RM3.83 juta. Dengan tempoh RMK-8 berakhir pada akhir tahun 2005 dan masih terdapat 6 lagi Projek Tebatan Banjir yang belum dilaksanakan, Jabatan merancang untuk melaksanakan baki projek ini dalam RMK-9. Projek yang dilaksanakan oleh kontraktor dan jumlah perbelanjaan dibuat adalah seperti di **Jadual 24**.

**Jadual 24**  
**Kos Projek Tebatan Banjir**

Bil.	Nama Projek	Harga Tender (RM juta)	Kos Sebenar (RM juta)	Catatan
1.	Projek Tebatan Banjir, Pekan Mantin, Daerah Seremban	2.55	2.55	Projek telah siap
2.	Projek Tebatan Banjir, Pekan Gemas, Daerah Tampin	1.28	1.28	Projek telah siap
<b>Jumlah</b>		<b>3.83</b>	<b>3.83</b>	

*Sumber: Rekod JPS*

Setiap projek yang dilaksanakan oleh pihak kontraktor akan dibayar secara berperingkat mengikut kemajuan kerja yang telah dilaksanakan. Jurutera Daerah yang dilantik sebagai Wakil Pegawai Penguasa Projek diberi tanggungjawab untuk mengesahkan setiap tuntutan bayaran kemajuan yang diterima daripada kontraktor. Mengikut rekod kewangan yang diselenggara, pihak kontraktor yang melaksanakan Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin telah mengemukakan tuntutan bayaran pendahuluan dan sebanyak 5 tuntutan bayaran kemajuan yang berjumlah RM2.32 juta manakala kontraktor yang melaksanakan Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2 telah mengemukakan tuntutan bayaran pendahuluan dan sebanyak 2 tuntutan bayaran kemajuan yang berjumlah RM1.06 juta. Kesemua tuntutan bayaran kemajuan telah dibayar oleh Jabatan.

**Pada pendapat Audit, peruntukan kewangan yang disediakan oleh Kerajaan Negeri adalah mencukupi untuk melaksanakan semua Projek Tebatan Banjir dan bayaran telah dibuat dengan baik. Bagaimanapun prestasi pelaksanaan projek masih kurang memuaskan kerana sehingga akhir RMK-8 hanya 2 daripada 8 projek yang dirancang dapat dilaksanakan.**

Pada pendapat Audit, keseluruhan pelaksanaan projek adalah kurang memuaskan kerana hanya 2 projek sahaja dapat dilaksanakan berbanding sebanyak 8 projek yang dirancang dalam RMK-8. Jabatan merancang untuk melaksanakan baki sebanyak 6 lagi projek dalam RMK-9. Bagaimanapun, Projek Tebatan Banjir yang dilaksanakan telah dapat memberi faedah kepada pengguna.

### 10.3 PEMANTAUAN

Jabatan melalui Pengarah JPS Negeri adalah pihak yang bertanggungjawab menjalankan pemantauan yang menyeluruh terhadap projek yang dilaksanakan. Namun begitu Pengarah JPS Negeri telah menurunkan kuasanya sebagai Pegawai Penguasa Projek kepada Jurutera Daerah Seremban bagi Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin dan Jurutera Daerah Tampin bagi Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2.

#### a) Pemantauan Oleh Jurutera Daerah

Untuk memastikan kerja pembinaan berjalan lancar dan mengikut piawaian yang ditetapkan, pemantauan yang berterusan seperti di bawah perlu sehingga projek disiapkan.

- i) Seorang pegawai dari JPS Daerah dikehendaki berada di tapak pembinaan pada setiap masa dan merekodkan kemajuan kerja ke Buku Harian Tapak;
- ii) Prestasi dan pencapaian projek dipantau melalui Jadual Pelaksanaan Projek, Laporan Kemajuan Kerja yang disediakan oleh Kontraktor.
- iii) Selain itu, ujian ketahanan konkrit dan ujian bahan lain yang digunakan juga dibuat. Laporan kualiti bahan yang dibina secara *percast* perlu dikemukakan oleh kontraktor kepada pihak juru perunding untuk penilaian dan seterusnya untuk kelulusan Pegawai Penguasa Projek;

#### b) Pemantauan Oleh Jurutera Daerah

Pemantauan juga dibuat oleh Pengarah JPS sebagai Penguasa Projek dan Mesyuarat Tapak yang diadakan dapat menilai tahap kemajuan kerja. Mesyuarat Tapak untuk Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin telah diadakan sebanyak 5 kali, manakala Mesyuarat Tapak Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2 juga telah diadakan sebanyak 5 kali. Mesyuarat ini untuk menilai tahap kemajuan kerja dan masalah yang dihadapi oleh kontraktor semasa projek dilaksanakan. Semakan Audit mendapati masalah yang dihadapi oleh kontraktor telah dibincangkan. Sekiranya berlaku kelewatan terhadap pelaksanaan projek, lanjutan masa akan dipohon oleh kontraktor. Setiap permohonan lanjutan masa perlu mendapat kelulusan daripada Penguasa Projek dan kelulusan diberikan bergantung kepada sebab dan penetapan syarat.

Pada pendapat Audit, Jabatan melalui juru perunding yang dilantik tidak melaksanakan tugasnya dengan memuaskan kerana terdapat kerosakan pada Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin akibat daripada kegagalan kontraktor mematuhi kaedah pemasangan bahan seperti dikeluarkan oleh pembekal. Jabatan juga perlu melakukan pemantauan yang berterusan walaupun selepas projek siap dan diserahkan oleh pihak kontraktor khususnya semasa dalam tempoh tanggungan kecacatan untuk memastikan saluran yang dibina dalam keadaan bersih dan berfungsi mengikut reka bentuk yang disediakan oleh juru perunding.

#### **11. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT**

Pada keseluruhannya Projek Tebatan Banjir Pekan Mantin dan Projek Tebatan Banjir Pekan Gemas Fasa 2 yang telah siap dilaksanakan oleh pihak Jabatan adalah baik dan memberi manfaat kepada penduduk persekitaran yang sering menghadapi masalah banjir. Setelah projek disiapkan pada akhir tahun 2005, belum ada aduan banjir diterima dari penduduk kawasan berkenaan. Bagaimanapun oleh kerana kaedah pelaksanaan dan pemasangan bahan pelindung cerun yang tidak mematuhi spesifikasi pembekal, mengakibatkan tahap ketahanan projek tidak mencapai sebagaimana dirancang. Untuk memastikan projek yang telah dirancang dapat dilaksanakan semuanya dengan sempurna adalah disyorkan:

- a) Tindakan hendaklah diambil terhadap kontraktor yang gagal mematuhi syarat-syarat kontrak.
- b) Pematuhan projek perlulah dipertingkatkan untuk memastikan pembinaan projek berkualiti, mengikut syarat spesifikasi kontrak serta berjaya disiapkan mengikut tempoh masa yang ditetapkan.
- c) Projek yang telah siap hendaklah diselenggara dengan baik bagi menghasilkan tebatan banjir akan terus berfungsi.
- d) Jabatan memohon peruntukan yang mencukupi untuk melaksanakan Projek Tebatan Banjir.
- e) Projek yang tidak dapat dilaksanakan pada RMK-8 dilaksanakan di bawah RMK-9;
- f) Kawasan yang kerap mengalami banjir seperti di Daerah Port Dickson dimasukkan dalam perancangan projek tebatan banjir Negeri.

## **YAYASAN NEGERI SEMBILAN**

### **PENGURUSAN PROJEK PANCHOR JAYA USAHA SAMA YAYASAN DENGAN SYARIKAT SWASTA**

#### **12. LATAR BELAKANG**

Yayasan Negeri Sembilan (Yayasan) ditubuhkan di bawah Enakmen Negeri Sembilan No. 6 Tahun 1979. Urusan pentadbiran Yayasan bermula pada tahun 1980. Tujuan utama penubuhan Yayasan ialah memberi bantuan pendidikan dalam bentuk pinjaman kepada pelajar yang ingin melanjutkan pelajaran ke Institusi Pengajian Tinggi Awam (IPTA), Politeknik dan Kolej yang diiktiraf oleh Kerajaan termasuk universiti tempatan dan luar negara, keutamaan adalah diberi kepada rakyat negeri atau warganegara Malaysia yang bermastautin di Negeri Sembilan. Tujuan lain adalah untuk memberi bantuan kewangan kepada yang memerlukan. Selain itu, Yayasan bergiat dalam pembangunan hartanah, penyewaan ruang pejabat, pelaburan saham, perkilangan, perdagangan dan pertanian serta projek usaha sama dengan pihak swasta. Matlamat Yayasan bergiat dalam usaha sama adalah untuk mendapat keuntungan bagi mengisi Kumpulan Wang Yayasan untuk membiayai belanja mengurus dan pinjaman kepada pelajar dan membangunkan kawasan tersebut. Bagi tempoh tahun 1991 hingga 2005, sebanyak 23 projek usaha sama antara Yayasan dengan swasta telah dilaksanakan. Nilai pulangan yang dijangka terima berjumlah RM54 juta, manakala nilai yang telah diterima berjumlah RM17.6 juta. Salah satu projek usaha sama tersebut ialah projek Panchor Jaya, di Mukim Ampangan, Seremban. Pulangan yang dijanjikan untuk Yayasan daripada hasil projek ini berjumlah RM3.20 juta.

Projek Panchor Jaya, di Mukim Ampangan, Seremban ialah satu projek usaha sama antara Yayasan dengan Taman Ekar Sendirian Berhad (TESB) dan Federal Resources Sendirian Berhad (FRSB). Projek usaha sama ini dibangunkan di tanah Kerajaan Negeri seluas 643 ekar. FRSB telah memohon tanah ini kepada Kerajaan Negeri dengan bantuan Yayasan dan permohonan tersebut telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri pada 9 Oktober 1991. Tujuan permohonan secara amnya adalah untuk membangunkan kawasan tersebut untuk dijadikan sebagai Bandar Baru Panchor yang mengandungi antaranya, lot pertanian, lot perindustrian, rumah kedai, rumah kediaman, asrama Yayasan, padang permainan kanak-kanak dan masjid.

#### **13. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada projek usaha sama antara Yayasan dengan Syarikat Taman Ekar Sdn. Bhd. dan Federal Resources Sdn. Bhd. telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai matlamatnya.

## **14. SKOP DAN KAEDAH PENGAUDITAN**

Skop pengauditan terhadap projek Panchor Jaya meliputi transaksi bagi tempoh tahun 1991 hingga 2005. Kaedah pengauditan dijalankan melalui semakan terhadap rekod, fail dan dokumen di Bahagian Pelaburan, Yayasan, TESB dan FRSB. Selain itu temu bual pegawai pelaburan Yayasan diadakan mampu mendapatkan penjelasan. Lawatan ke tapak projek juga dilakukan bagi memastikan kewujudan projek serta memastikan ia dilaksanakan mengikut perancangan.

## **15. PENEMUAN AUDIT**

### **15.1 PERANCANGAN**

Perancangan yang teliti merupakan aspek penting untuk membantu Yayasan mencapai matlamat hasil daripada pembangunan projek. Demi memastikan matlamat Yayasan tercapai melalui projek usaha samanya setiap elemen dalam perancangan perlu dihalusi. Semakan Audit terhadap perancangan yang telah dibuat oleh Yayasan mendapati perkara berikut:

#### **15.1.1 Dasar Yayasan**

Dasar Yayasan adalah untuk memberi pinjaman pelajaran kepada pelajar dan memungut semula pinjaman tersebut. Selain itu, dasar Yayasan boleh mengambil bahagian ataupun penyertaan dalam bidang perniagaan dan perindustrian untuk membantu Agensi Kerajaan Negeri seperti Perbadanan Kemajuan Negeri untuk mencapai matlamat Dasar Ekonomi Baru Kerajaan dari segi ekonomi, sosial dan kebudayaan.

#### **15.1.2 Undang-undang Dan Peraturan**

Mengikut Enakmen Negeri Sembilan No. 6 Tahun 1979, Yayasan boleh menceburi dalam perniagaan, memohon pinjaman, memberi pinjaman atau membuat pelaburan wang bagi memperoleh, mengguna dan menjual harta benda yang pada pendapat Yayasan boleh memudahkan urusan Yayasan menunaikan tugasnya dengan betul dan mendatangkan faedah.

#### **15.1.3 Cadangan Penubuhan Usaha Sama**

Pada peringkat perancangan pertama, Yayasan menerusi Mesyuarat Lembaga Pengarah kali ke-30 yang bermesyuarat pada awal Jun 1990, telah merancang akan mengadakan satu usaha sama antara Yayasan dengan Menang Land Sendirian Berhad, Harta Benua Sendirian Berhad dan Mekar Tanjung Sendirian Berhad. Pada dasarnya Lembaga Pengarah telah bersetuju untuk perancangan usaha sama Yayasan dengan Menang Land Sendirian Berhad.

Pada peringkat perancangan yang kedua, Yayasan melalui Mesyuarat Lembaga Pengarah kali ke-33, pada awal Mac 1991, telah merancang untuk mengadakan usaha sama dengan TESB bagi memajukan sebidang tanah seluas lebih kurang 643 ekar di Panchor, Mukim Ampangan, Daerah Seremban, untuk dijadikan sebagai Bandar Baru Panchor. Pada peringkat ini, Yayasan akan memohon sebidang tanah untuk menjalankan projek usaha sama yang antara tujuannya ialah kawasan ini akan mengandungi perumahan, projek perniagaan dan perindustrian. Tanah yang dipohon ini, akan dipindah milik kepada FRSB yang akan ditubuhkan oleh Yayasan dengan kerjasama TESB, dengan modal berbayarnya sejumlah RM500,000 dibahagi dengan 500,000 unit saham dengan nilai sahamnya RM1 seunit. Manakala modal yang dibenarkan sejumlah RM1,000,000 dibahagikan 1,000,000 unit saham dengan nilainya RM1 seunit. Yayasan akan memiliki saham 25% daripada saham FRSB, manakala TESB akan memiliki 75%. Yayasan akan bertanggungjawab membuat pindah milik harta kepada FRSB selepas perjanjian usaha sama ditandatangani. TESB akan membayar bahagiannya dalam bentuk tunai dalam tempoh 2 minggu dari tarikh kelulusan pindah milik tanah yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri kepada FRSB. Ahli Lembaga Pengarah FRSB akan mengandungi 4 ahli. Seorang ahli akan dicalonkan daripada Yayasan, manakala 3 orang yang lain dicalonkan oleh TESB. Bayaran premium tanah akan dibayar oleh FRSB.

#### **15.1.4 Kajian Kemungkinan**

Kajian kemungkinan perlu disediakan untuk menentukan dan memastikan sama ada projek yang hendak dirancang boleh dimajukan dan akan mendatangkan keuntungan serta menyumbang kepada pertumbuhan ekonomi dan sosial di kawasan yang dicadangkan. Bagi pembangunan projek usaha sama yang terletak di sebidang tanah di Panchor, Mukim Ampangan Seremban, kajian kemungkinan untuk menentukan projek boleh dilaksanakan dan mendatangkan faedah, kajian ini akan dijalankan oleh FRSB. Yayasan tidak akan membuat apa-apa kajian kemungkinan terhadap pelaksanaan projek Panchor Jaya.

#### **15.1.5 Kertas Cadangan Projek**

Kertas cadangan untuk memulakan projek hendaklah dikemukakan oleh pemilik atau pemaju, iaitu FRSB kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk mendapat kelulusan bagi memajukan kawasan yang dirancang bagi tujuan kegunaan untuk perumahan, perniagaan dan perindustrian menerusi Pentadbir Tanah Daerah. Kertas cadangan projek mengandungi Pelan Tataatur Projek bersama-sama surat permohonan.

#### **15.1.6 Permohonan Tanah Kerajaan Negeri**

Dalam perancangan, Yayasan melalui Mesyuarat Lembaga Pengarah kali ke-33 yang diadakan pada awal Mac 1991, Yayasan akan memohon sebidang tanah Kerajaan Negeri di Panchor, Mukim Ampangan, Daerah Seremban untuk membangunkan satu projek yang akan mengandungi perumahan, perniagaan dan lot perindustrian. Hak

milik tanah ini dicadangkan akan dipindah milik kepada FRSB, iaitu syarikat yang akan mengendalikan projek.

#### 15.1.7 Matlamat projek

Matlamat projek yang akan dilaksanakan di tanah Panchor, Mukim Ampangan, Daerah Seremban adalah untuk dijadikan Bandar Baru Panchor yang mengandungi perumahan, projek perniagaan dan perindustrian. FRSB yang dipertanggungjawabkan mengendalikan tapak projek dijangka akan mendapat keuntungan dari hasil jualannya. Dijangkakan perkembangan ekonomi dan sosial di kawasan tersebut dapat dipertingkatkan pada masa hadapan dan secara tidak langsung memberi pulangan kepada Majlis Perbandaran Seremban dan Kerajaan Negeri dalam bentuk pungutan cukai.

#### 15.1.8 Sasaran Pendapatan Yayasan Daripada Projek

Sasaran pendapatan yang dirancang dari usaha samanya dengan TESB yang menubuhkan FRSB bagi mengendalikan projek, melalui keputusan Mesyuarat Lembaga Pengarah kali ke-36 dan ke-37, ialah Yayasan akan memiliki 25% ekuiti dalam FRSB, sebuah kompleks asrama yang akan dibina untuk Yayasan atas kos pemaju serta wang RM1 juta tunai yang akan menerima pembayaran pada tahun 1992.

#### 15.1.9 Komponen Projek

Komponen projek di kawasan Panchor Jaya seluas 643 ekar yang dicadangkan oleh FRSB antaranya akan mengandungi lot industri, lot pertanian, rumah kedai, rumah kos sederhana, rumah kos rendah, rumah pangsa kos rendah, pusat dagangan, gerai dan lot pertanian. Butiran komponen adalah seperti di **Jadual 25**.

**Jadual 25**  
**Komponen Projek Bagi Tempoh Tahun 1991 Hingga 2005**

Bil.	Butiran	Unit	Keluasan (Ekar)
1.	Lot Pertanian	12	87.50
2.	Lot Industri Jenis A (2 ekar 1lot)	19	45.60
3.	Lot Industri Jenis B (1 ekar 1 lot)	53	54.50
4.	Lot Industri Jenis C (1/2 ekar 1lot)	42	28.20
5.	Rumah kedai teres	155	6.30
6.	Rumah kos sederhana	1,475	57.40
7.	Rumah kos rendah	486	15.10
8.	Pangsa kos rendah	440	10.70
9.	Pusat perdagangan	1	18.40
10.	Gerai	1	2.60
11.	Asrama Yayasan	1	9.70

Sumber: Rekod FRSB



#### **15.1.10 Kaedah Pelaksanaan**

Kaedah yang akan dilaksanakan bagi menjalankan projek ialah Yayasan bersama TESB akan menubuhkan sebuah syarikat untuk mengendalikan projek. Syarikat yang ditubuhkan tersebut akan mengendalikan projek dari peringkat permulaan projek, mengikut peringkat fasa pertama hingga ke peringkat fasa akhir serta ke peringkat penjualan unit rumah kediaman dan kedai serta lot tanah kepada pelanggan.

#### **15.1.11 Struktur Guna Tenaga Dan Latihan**

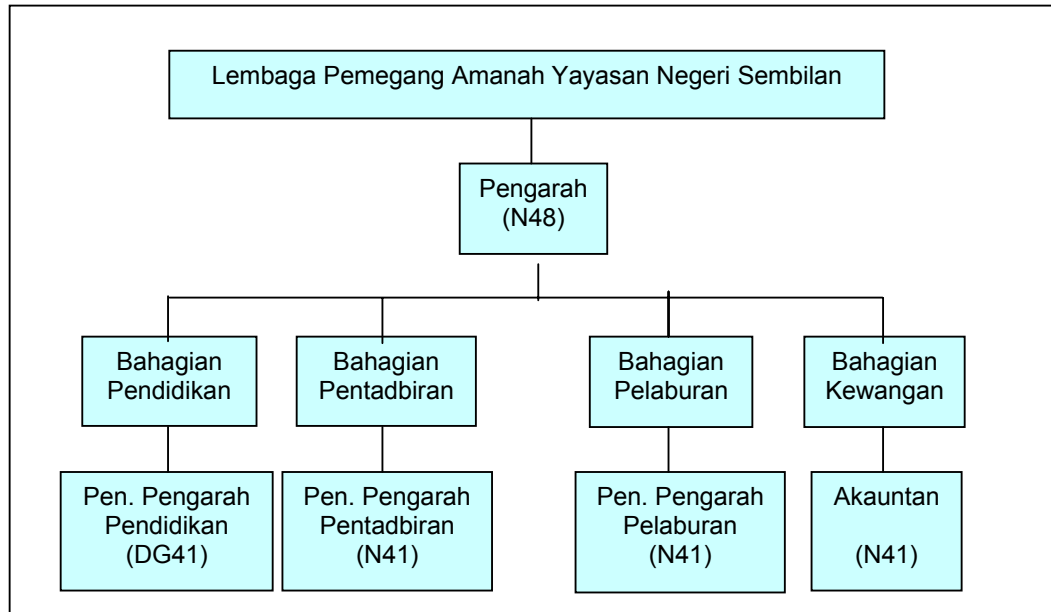
##### **a) Struktur Organisasi**

Struktur Organisasi Yayasan mengandungi 4 bahagian iaitu Bahagian Pentadbiran, Bahagian Kewangan, Bahagian Pendidikan dan Bahagian Pelaburan. Bahagian Pelaburan yang diwujudkan ialah bertanggungjawab mengenai projek usaha sama Yayasan dengan pihak Agensi dan Syarikat Swasta. Bahagian Kewangan bertanggungjawab menguruskan berkaitan kewangan dan perakaunan Yayasan. Laporan pendapatan yang diterima oleh Bahagian Pelaburan akan dihantar ke Bahagian Kewangan untuk diakaunkan. Kedudukan struktur organisasi secara ringkasnya seperti di **Carta 2**. Perjawatan Yayasan yang diwujudkan adalah untuk mengendalikan organisasi ini mencapai objektifnya dengan diketuai oleh 1 jawatan Pengarah dan dibantu oleh 4 jawatan kategori Kumpulan Pengurusan dan Profesional dan 14 jawatan Kumpulan Sokongan. Bahagian Pelaburan merupakan bahagian yang bertanggungjawab untuk menguruskan semua projek usaha sama dan pelaburan Yayasan. Jawatan yang diwujudkan dalam bahagian ini diketuai oleh jawatan Penolong Pengarah Pelaburan dan 1 jawatan Pembantu Tadbir yang tugasnya berkaitan pelaburan Yayasan.

##### **b) Latihan**

Setiap organisasi perlu membuat perancangan keperluan latihan pada setiap tahun. Bagi meningkatkan kecekapan, produktiviti dan menambahkan kemahiran pegawai dalam urusan harian, usaha berterusan hendaklah dilaksanakan bagi meningkatkan pengetahuan dalam bidang sesuatu pekerjaan supaya kecekapan dapat dipertingkatkan. Selain itu, dapat memberi keyakinan terhadap pegawai yang menjalankan sesuatu tugas yang diamanahkan dan meningkatkan semangat untuk bertugas dalam sesuatu organisasi yang berkaitan.

**Carta 2**  
**Carta Organisasi Yayasan Negeri Sembilan**



*Sumber: Rekod Yayasan*

#### **15.1.12 Keperluan Kewangan**

Peruntukan kewangan yang mencukupi bagi menjalankan sesuatu projek ialah antara faktor penting yang menyumbang ke arah kejayaan sesuatu projek. TESB akan memberi bantuan sumber kewangan dan membantu menjadi penjamin terhadap FRSB bagi mencari sumber kewangan daripada Institusi Kewangan untuk pengendalian projek ini supaya projek yang hendak dilaksanakan berjalan dengan baik serta menepati sasaran pemaju. Yayasan tidak membiayai projek ini. Modal berbayar Syarikat FRSB bagi memulakan projek ini berjumlah RM500,000.

**Pada pandangan Audit, perancangan untuk melaksanakan satu projek perumahan kediaman, kedai dan tanah industri yang akan dibangunkan di tanah Panchor Mukim Ampangan, Seremban oleh Yayasan dengan usaha sama TESB telah dirancang dengan baik.**

#### **15.2 PELAKSANAAN**

Pelaksanaan yang tersusun mengikut perancangan merupakan kunci untuk mencapai objektif yang telah ditetapkan. Semakan Audit terhadap pelaksanaan projek mendapati seperti perkara berikut:

### **15.2.1 Dasar Yayasan**

Surat perjanjian usaha sama antara Yayasan dengan TESB telah di tandatangi pada akhir Disember 1991. Berikutan dari tarikh perjanjian yang ditandatangani itu, Yayasan bersama dengan syarikat TESB telah menjalankan projek usaha sama di Panchor Jaya. Selain itu, Yayasan juga mengadakan projek usaha sama yang lain dengan pihak swasta, bertujuan untuk mendapatkan keuntungan terhadap pelaburannya. Usaha sama Yayasan dengan pihak swasta mendapati tidak bertentangan dengan dasar Kerajaan Negeri yang menghendaki Agensi Kerajaan bekerjasama dengan pihak swasta. Mengikut Dasar Persyarikatan Malaysia yang dikeluarkan pada tahun 1991, pihak Kerajaan dikehendaki mengadakan usaha sama dengan pihak swasta bagi memajukan ekonomi Negara.

**Pada pendapat Audit, usaha sama Yayasan dengan pihak swasta bagi mempertingkatkan ekonomi Agensi dan Kerajaan Negeri tidak bertentangan dengan dasar Kerajaan. Tindakan itu ialah satu usaha yang baik.**

### **15.2.2 Undang-undang Dan Peraturan**

Undang-undang dan peraturan yang ditubuhkan untuk menentukan agensi tertentu mengawal aktiviti yang dijalankan supaya tidak terkeluar daripada bidang kuasanya. Semakan Audit terhadap aktiviti projek usaha sama antara Yayasan dengan syarikat swasta adalah mematuhi akta tubuh Enakman Yayasan Negeri Sembilan Tahun 1979 yang antaranya boleh mengambil bahagian dalam bidang perniagaan dan perindustrian supaya dapat membantu Agensi Kerajaan atau pun Perbadanan Kemajuan Negeri bagi mencapai matlamat Dasar Ekonomi Negara, walaupun tujuan utama penubuhan Yayasan ialah untuk memberi bantuan pendidikan dalam bentuk pinjaman pendidikan kepada para pelajar yang melanjutkan pelajarannya ke pusat pengajian tinggi tempatan dan juga luar negara. Dari aspek proses kerja terhadap aktiviti yang dijalankan telah mendapat kelulusan Lembaga Pengarah.

**Pada pendapat Audit, aktiviti usaha sama antara Yayasan dengan pihak swasta dalam melaksanakan projek usaha sama sesuai dengan kehendak undang-undang dan peraturannya.**

### **15.2.3 Kajian Kemungkinan**

Kajian kemungkinan telah disediakan oleh FRSB. Bagaimanapun melalui perbincangan semasa sesi taklimat pada bulan November 2005, pegawai dari FRSB menjelaskan laporan kajian tersebut tidak dapat diserahkan kepada Audit kerana tidak dapat mengesan kedudukan laporan tersebut.

#### 15.2.4 Permohonan Tanah Kerajaan Negeri

Pada peringkat perancangan Yayasan akan memohon sebidang tanah di Panchor, Mukim Ampangan Seremban kepada Kerajaan Negeri. Bagaimanapun, semakan Audit terhadap rekod projek Panchor Jaya, mendapati FRSB telah memohon tanah Kerajaan Negeri dari Pejabat Tanah Daerah Seremban dengan keluasan tanah seluas 643 ekar pada Jun 1991. Semakan selanjutnya mendapati permohonan tanah tersebut telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri pada awal Oktober 1991. Berikutan itu surat kelulusan permohonan tanah telah dikeluarkan pada akhir Oktober 1991 oleh Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri yang dialamatkan kepada FRSB.

**Pihak Audit berpendapat permohonan tanah Kerajaan Negeri sepatutnya dibuat oleh Yayasan bukan oleh FRSB sebagaimana perancangan asal projek ini.**

#### 15.2.5 Kedudukan Guna Tenaga Dan Latihan

##### a) Struktur Guna Tenaga

Guna Tenaga dan latihan kepada kakitangan amat penting bagi mempengaruhi dan menggiatkan sesuatu aktiviti berjalan dengan lancar dalam sesuatu organisasi. Semakan Audit terhadap rekod dan carta organisasi serta lawatan ke Pejabat Operasi Yayasan, mendapati Yayasan diketuai oleh seorang Pengarah dan dibantu oleh 3 orang Penolong Pengarah dan seorang Akauntan. Penolong Pengarah Pendidikan mengetuai Bahagian Pendidikan, Penolong Pengarah Pentadbiran mengetuai Bahagian Pentadbiran, Akauntan mengetuai Bahagian Kewangan dan Penolong Pengarah Pelaburan mengetuai Bahagian Pelaburan. Bahagian Pelaburan diketuai oleh seorang Penolong Pengarah, Gred N41, dibantu oleh seorang Pembantu Tadbir Gred N17. Bahagian Pelaburan terlibat secara terus terhadap kemajuan projek. Maklumat pengisian perjawatan di bahagian ini adalah di **Jadual 26**.

**Jadual 26**  
**Perjawatan Di Bahagian Pelaburan**  
**Yayasan Negeri Sembilan Bagi Tahun 2005**

Bil.	Jawatan/Gred	Lulus	Isi	Kosong
1.	Penolong Pengarah Pelaburan Gred N41	1	1	0
2.	Pembantu Tadbir Gred N17	1	1	0
<b>Jumlah</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

*Sumber : Rekod Yayasan*

Selain itu, Yayasan telah mengambil 14 orang pekerja secara kontrak. Hanya seorang pekerja tersebut telah ditempatkan di Bahagian Pelaburan sebagai Pengurus Projek bagi membantu meningkatkan pengendalian di bahagian tersebut. Bakinya seramai 13 orang pekerja ditempatkan di bahagian-bahagian lain.

## **b) Latihan**

Semakan Audit di Bahagian Pelaburan, mendapati 2 orang pegawai di Bahagian tersebut belum pernah menjalani latihan berkaitan dengan pelaburan.

**Pada pendapat Audit, struktur guna tenaga adalah memuaskan. Bagaimanapun, rancangan latihan kakitangan di Bahagian Pelaburan kurang memuaskan.**

### **15.2.6 Surat Perjanjian Usaha Sama**

Sebelum perjanjian ditandatangani, Yayasan telah memohon kepada Pihak Berkuasa Kerajaan Negeri Sembilan untuk pemindahan hak milik sebidang tanah di Panchor, Mukim Ampangan, Bandar Seremban lebih kurang 643 ekar untuk perumahan, perniagaan dan pembangunan Industri. Pihak Berkuasa Negeri telah bersetuju meluluskan permohonan pemindahan tanah tersebut. Manakala TESB mempunyai kepakaran teknikal dan sumber kewangan.

Pemeriksaan Audit terhadap butiran perjanjian usaha sama antara Yayasan dan TESB yang ditandatangani pada akhir Disember 1991, mendapati mereka bersetuju untuk melantik sebuah syarikat usaha sama, iaitu FRSB untuk mengendalikan projek usaha sama ini. FRSB telah ditubuhkan di bawah Akta Syarikat 1965, dengan modal yang dibenarkan sejumlah RM1 juta dibahagi dengan 1 juta saham, bernilai RM1 sesaham. Manakala modal berbayar berjumlah RM500,00 bernilai RM1 sesaham. Daripada modal berbayar ini, 25% (125,000 saham) diperuntukkan kepada Yayasan, manakala 75% (375,000 saham) diperuntukkan kepada Syarikat TESB. Butir-butir lanjut yang terkandung dalam surat perjanjian adalah seperti berikut:

#### **a) Tanggungjawab Yayasan**

Selepas perjanjian ditandatangani, Yayasan dikehendaki mengambil tindakan dan langkah-langkah tertentu untuk berhubung kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk mendapatkan hak milik tanah kepada FRSB. Semua kos pindah milik hendaklah ditanggung oleh FRSB.

#### **b) Balasan kepada Yayasan**

Balasan kepada Yayasan atas perkhidmatan yang diberikan dalam projek usaha sama, ialah FRSB hendaklah memperuntukkan sahamnya sebanyak 25% (125,000 unit saham, nilainya RM1 seunit) daripada jumlah 500,000 unit saham yang nilainya RM1 seunit. Peruntukan 25% tersebut dilaksanakan setelah pindah milik tanah diluluskan dan didaftarkan di bawah nama FRSB. Selain itu FRSB hendaklah membina sebuah asrama untuk memuatkan seramai 200 pelajar di kawasan yang dikehendaki oleh Yayasan dalam tempoh 3 tahun dari tarikh pindah milik tanah dan didaftarkan kepada FRSB. Kos pembinaan akan ditanggung oleh FRSB. Asrama yang akan dibina hendaklah memenuhi kehendak pihak berkuasa yang berkaitan. Segala kemudahan dalam asrama hendaklah di sediakan oleh Yayasan.

**c) Pengarah FRSB**

Pengarah FRSB tidak melebihi 4 orang. Seorang Pengarah hendaklah dicalonkan daripada Yayasan, manakala 3 orang Pengarah yang lain hendaklah dicalonkan oleh TESB. Pengarah yang dilantik oleh TESB hendaklah berkuasa sepenuhnya mengurus dan mengawal FRSB dan bertanggungjawab terhadap pengurusan FRSB dari aspek keputusan dan pelaksanaan projek dan segala keputusannya hendaklah mengikat semua ahli yang terlibat dalam perjanjian.

**d) Pendahuluan Kepada Yayasan**

TESB hendaklah memberi pendahuluan kepada Yayasan sejumlah RM1 juta bagi perbelanjaan dalam proses pindah milik tanah kepada FRSB. Proses pemberian pendahuluan seperti berikut:

- i) Pendahuluan pertama, sejumlah RM300,000 hendaklah diberikan kepada Yayasan dalam tempoh 2 minggu dari tarikh pindah milik tanah, diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri kepada FRSB.
- ii) Pendahuluan kedua, sejumlah RM700,000 hendaklah dibayar dalam tempoh 9 bulan dari tarikh pindah milik tanah diluluskan.
- iii) Yayasan hendaklah membayar balik pendahuluan kepada TESB melalui dividen yang diterima daripada FRSB.
- iv) TESB bersetuju seandainya projek tidak mendatangkan keuntungan dan tiada dividen yang dikeluarkan daripada FRSB, maka TESB bersetuju melupuskan pendahuluan tersebut.
- v) Sekiranya dividen yang diterima oleh Yayasan tidak mencukupi untuk membayar balik pendahuluan kepada TESB, baki pendahuluan tersebut tidak akan dituntut oleh TESB.

**e) Perkara Yang memerlukan Persetujuan Bersama**

Sebarang perkara berbangkit yang di luar perjanjian hendaklah memerlukan persetujuan bersama antara pihak yang terlibat dalam perjanjian.

**f) Perakaunan**

FRSB hendaklah merekodkan aset dan liabiliti, semua wang yang diterima dan perbelanjaan, jualan dan pembelian dan rekod perakaunan yang lain yang disyorkan oleh juruaudit. Rekod perakaunan boleh diperiksa oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian. Selain itu, rekod perakaunan ini boleh diaudit oleh juruaudit luar yang dilantik oleh pihak yang berminat untuk memeriksa rekod tersebut.

**g) Tanggungjawab TESB**

- i) Memberi kemudahan kepada FRSB berkaitan kemahiran pengurusan, kepakaran, kepakaran teknikal bagi pelaksanaan dan pembangunan projek;

- ii) Mengatur dan menyediakan perkara penting berkaitan pinjaman kewangan kepada FRSB dan menjadi penjamin terhadap syarikat ini untuk mendapatkan dana tambahan daripada institusi Kewangan;
- iii) Mengatur perkhidmatan arkitek, jurutera perunding dan perkhidmatan profesional yang lain;
- iv) Memberi pendahuluan kepada FRSB sejumlah amaun untuk pembayaran premium tanah yang berkaitan dengan pindah hak milik tanah;
- v) Memberi khidmat bantuan bagi mendapatkan pelan tataatur, pelan bangunan dan pelan lain untuk projek; dan
- vi) Secara amnya memberi sebarang bantuan untuk menentukan projek berjaya.

Semakan Audit terhadap fail projek dan minit mesyuarat Lembaga dan perbincangan dengan pihak Yayasan, mendapati Yayasan tidak merujuk isi kandungan perjanjian kepada Penasihat Undang-Undang Negeri. Rujukan ini penting untuk mendapatkan ulasan sama ada isi perjanjian teratur dan tidak merugikan Yayasan sebelum menurunkan tandatangan perjanjian usaha sama dengan TESB.

**Pada pendapat Audit, Yayasan telah melantik Syarikat yang mempunyai kepakaran teknikal dan sumber kewangan yang baik. Bagaimanapun, surat perjanjian tidak dirujuk kepada Penasihat Undang-undang Negeri untuk mendapatkan nasihat dan pandangannya sama ada ia menjaga kepentingan Kerajaan Negeri dan Yayasan.**

#### **15.2.7 Pelaksanaan Pematuhan Perjanjian**

Semakan Audit terhadap Borang 9 (*Certificate of Incorporation*), Akta Syarikat 1965 menunjukkan FRSB telah ditubuhkan pada akhir September 1985. Saham yang diperuntukkan ketika itu ialah 2 unit saham, setiap satu bernilai RM1. Semakan terhadap Borang 24 (*Return of Allotment of Shares*), Akta Syarikat menunjukkan modal FRSB yang dibenarkan bertambah menjadi RM1,000,000 pada akhir Julai 1991, dibahagi dengan 1,000,000 unit saham dengan setiap saham bernilai RM1. Manakala modal berbayar syarikat ini dinaikkan menjadi RM500,002, yang ditanggung dengan 500,002 saham, setiap saham bernilai RM1. Saham yang diperuntukkan kepada Yayasan ialah 25% (RM125,000). Setakat Januari 1997, modal saham berbayar dinaikkan menjadi RM1,000,004 dibahagi kepada 1,000,004 unit saham dengan nilai sahamnya setiap 1 unit bernilai RM1. Kenaikan kerana pemberian saham bonus daripada FRSB. Kenaikan ini menjadikan peruntukkan yang diberi kepada Yayasan menjadi RM250,000, setiap saham bernilai RM1. Pada Jun 1997, modal berbayar meningkat kepada RM2,500,010 dibahagikan kepada 2,500,010 unit saham, setiap unit saham bernilai RM1. Peningkatan kesan pertambahan unit saham bonus kepada unit saham sedia ada. Dengan pertambahan unit saham ini, pemilikan saham Yayasan menjadi 625,000 unit saham yang nilai sahamnya seunit RM1. Tahun berikutnya, iaitu antara tahun 1998 hingga tahun 2005, kedudukan pemilikan unit saham Yayasan tidak berubah seperti tahun 1997.

Mengikut syarat perjanjian, FRSB dikehendaki mendirikan sebuah bangunan asrama untuk menempatkan seramai 200 orang pelajar. Semakan Audit mendapati FRSB gagal mematuhi syarat perjanjian usaha sama yang ditandatangani. Semakan selanjutnya mendapati FRSB telah bersetuju untuk mengganti asrama dengan wang tunai sejumlah RM400,000. Semakan Audit seterusnya terhadap rekod Yayasan dan Minit Mesyuarat Pengurusan yang diadakan pada November 1997, menunjukkan Yayasan telah memaklumkan perkara ini di mesyuarat tersebut. Semakan rekod Yayasan menunjukkan setakat Disember 2005, wang tunai tersebut masih belum diperoleh daripada Syarikat FRSB, dan pihak Audit telah dimaklumkan oleh pegawai pelaburan, bahawa Yayasan sedang berurusan dengan Syarikat FRSB dan TESB untuk mendapatkan jumlah wang tunai tersebut.

**Pada pendapat Audit, pelaksanaan syarat perjanjian oleh Syarikat FESB adalah tidak memuaskan.**

#### **15.2.8 Syarat Tambahan**

Semakan Audit terhadap Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah yang bermesyuarat pada Disember 1993, mendapati Lembaga telah membincangkan isi kandungan surat perjanjian usaha sama yang pertama antara Yayasan dengan TESB yang ditandatangani pada tahun 1991. Isi kandungan surat perjanjian itu tidak memasukkan nama Yayasan sebagai pemaju. FRSB ketika itu tidak mempunyai lesen pemaju. Bagi memastikan projek dapat dilaksanakan mesyuarat telah mencadangkan satu perjanjian tambahan dibuat antara Yayasan dengan FRSB. Isi kandungan perjanjian tambahan yang dicadangkan hendaklah mengandungi perkara berikut:

- i) Yayasan akan memperoleh 2% atas harga setiap unit jualan rumah dan lot-lot yang telah siap dibina dan dijual kepada pembeli;
- ii) Yayasan tidak akan menuntut setiap jualan rumah murah dan flat yang dijual; dan
- iii) Yayasan dikehendaki berhubung dengan badan Kerajaan atau badan berkuasa yang lain untuk mendapatkan segala permit, lesen dan kebenaran atau persetujuan dari badan tersebut untuk melaksanakan projek tersebut bagi pihak FRSB.

Semakan lanjut terhadap fail projek dan Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah serta perbincangan audit dengan pegawai pelaburan mendapati Yayasan tidak dapat melaksanakan perjanjian tambahan sebagaimana yang dicadangkan dalam Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah kerana cadangan tersebut tidak dipersetujui oleh Syarikat TESB. Bagaimanapun, Syarikat TESB, melalui jawapan bertulisnya yang dikemukakan kepada Yayasan pada Julai 1993, telah bersetuju untuk memberi komisen sebanyak 2% untuk semua unit yang dijual, kecuali jenis rumah kos rendah, rumah kedai, tanah industri dan tanah komersial.

**Pada pendapat Audit, Yayasan gagal mengambil tindakan mengenakan syarat tambahan terhadap Syarikat TESB bagi menjamin kepentingan kerajaan.**



### 15.2.9 Pulangan Projek Usaha Sama kepada Yayasan

Semakan Audit terhadap penyata jualan FRSB yang disimpan oleh Yayasan mendapati jumlah jualan bagi tempoh tahun 1993 hingga 2005 ialah berjumlah RM108.75 juta. Pulangan terhadap Yayasan, iaitu 2% daripada jumlah jualan ini, ialah sejumlah RM2.18 juta. Bagaimanapun, bayaran yang telah diterima berjumlah RM1.50 juta. Manakala baki yang belum diterima berjumlah RM0.68 juta. Selain itu, terdapat baki berjumlah RM400,000 lagi belum jelaskan oleh FRSB. Jumlah RM400,000 ini adalah merupakan nilai tunai yang syarikat bersetuju membayar kepada Yayasan kerana tidak membina asrama pelajar sebagaimana yang dijanjikan dalam surat perjanjian. Keseluruhan pulangan belum diterima adalah berjumlah RM1.08 juta. Sehingga Disember 2005, Yayasan masih belum menerima tunggakan ini, walaupun projek telah siap pada bulan Ogos 2003. Bagaimanapun, Yayasan telah mengambil tindakan dengan menghantar surat-surat tuntutan tunggakan tersebut kepada TESB. Jenis bangunan yang dibina dan dijual termasuk rumah teres setingkat, rumah teres dua tingkat, rumah *semi D* dan rumah *semi D cluster*. Harga setiap unit rumah adalah berbeza-beza mengikut keluasan bangunan dan tanah yang menempatkan bangunan tersebut. Selain itu, nilai seunit bangunan juga berbeza mengikut tahun dibina. Maklumat terperinci berkaitan jumlah jualan mengikut jenis bangunan dan fasa ditunjukkan di **Jadual 27**.

**Jadual 27**

**Penyata Jualan Projek Panchor Jaya Dan Pendapatan Yayasan N. Sembilan Setakat Bulan November 2005**

Jenis Bangunan	Fasa	Mula Dibina	Siap Dibina (Tarikh Terima CF)	Unit Dibina	Unit Dijual	Harga Jualan seunit (RM)	Jualan (RM)	Pendapatan Yayasan (RM)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(8) x (2%)
Teres Setingkat	Fasa 1	08/93	12/95	378	378	40,800 - 69,281	17,082,263	341,645
	Fasa 2A	10/93	10/96	198	198	45,800 - 69,544	9,655,482	193,110
	Fasa 2B	10/93	10/96	182	182	46,800 - 69,544	9,119,917	182,398
	Fasa 7	10/97	08/01	136	136	72,800 - 116,074	11,207,663	224,153
		10/99	10/02	9	9			
		01/00	08/03	1	1			
Teres Dua Tingkat	Fasa 2A	10/94	10/96	52	52	69,800 - 85,325	3,738,121	74,762
Semi D	Fasa 3	08/94	09/97	212	212	73,800 - 97,100	17,254,564	345,091
Semi D Cluster	Fasa 4	06/96	05/98	132	132	69,800 - 117,621	10,834,828	216,697
		11/96	02/00	126	126	90,000 - 174,449	29,858,737	597,175
	Fasa 5B & 6	12/98	05/02	102	102			
<b>Jumlah</b>							<b>108,751,575</b>	<b>2,175,031</b>

Sumber: Rekod Yayasan

Lawatan Audit ke tapak projek Fasa 1 hingga Fasa 8 telah dilakukan pada 21 Januari 2006. Lawatan Audit mendapati, jenis rumah teres setingkat yang telah dijual terletak di Fasa 1 seperti di **Foto 17**. Manakala jenis rumah teres 2 tingkat di Fasa 2A, seperti yang ditunjukkan di **Foto 18**.

**Foto 17**  
**Rumah Teres Setingkat, Fasa 1 Habis Dijual**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 21 Januari 2006*

*Lokasi: Panchor Jaya*

**Foto 18**  
**Rumah Teres Dua Tingkat, Fasa 2 Habis Dijual**



*Sumber: Foto Jabatan Audit*

*Tarikh: 21 Januari 2006*

*Lokasi: Panchor Jaya*

Contoh rumah *semi D* yang telah siap dibina dan dijual, di Fasa 3, seperti di **Foto 19**. Manakala bangunan kediaman *semi D cluster* di fasa 4, 5 dan 6 pula adalah seperti di **Foto 20**.

**Foto 19**  
**Rumah Teres Semi D, Fasa 3 Habis Dijual**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 21 Januari 2006*

*Lokasi: Panchor Jaya*

**Foto 20**  
**Rumah Teres Semi D, Cluster, Fasa 6 Habis Dijual**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 21 Januari 2006*

*Lokasi: Panchor Jaya*

**Pada pendapat Audit, Yayasan telah memantau pulangan projek usaha sama ini dengan mengambil tindakan menuntut baki yang belum diterima daripada Syarikat FRSB.**

#### **15.2.10 Kedudukan Kewangan**

Kedudukan kewangan yang kukuh bagi sesuatu syarikat dapat membantu syarikat melaksanakan sesuatu projek berjalan dengan baik dan mencapai matlamat yang disasarkan. Bagi Syarikat FRSB, peruntukan kewangan untuk mengendalikan projek dibiayai dan dibantu oleh Syarikat *TESB*. Ini dijelaskan dalam perjanjian usaha sama

antara Yayasan dan TESB. Pihak Audit tidak dapat memastikan kedudukan kewangan Syarikat FRSB kerana Penyata Kewangan Syarikat FRSB dan rekod berkaitan tidak dikemukakan kepada pihak Audit. Oleh itu, pihak Audit tidak dapat menilai kedudukan kewangan FRSB dari aspek; keadaan kecairan, sama ada boleh membayar hutangnya kepada sipiutang apabila diperlukan pada tahun semasa dan keuntungan tahunan Syarikat. Oleh itu, pihak Audit tidak dapat memastikan dividen tahunan yang diberikan kepada pemegang saham Syarikat. Pihak Audit hanya dapat menyemak penyata jualan yang dikemukakan oleh Yayasan. Mengikut klausa 8, surat perjanjian usaha sama yang ditandatangani antara Yayasan dan *TESB*, menyebut “bahawa rakan kongsi atau pihak yang terlibat dengan perjanjian usaha sama boleh memeriksa dan menyemak buku rekod perakaunan FRSB dan melantik juruaudit untuk memeriksa rekod perakaunan yang berkaitan sama ada jualan atau belian dan rekod perakaunan yang lain dan yang berkaitan”. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati, klausa ini tidak dipatuhi oleh Yayasan dan Syarikat FRSB.

**Pada pendapat Audit, Yayasan tidak mengambil tindakan terhadap FRSB kerana gagal mematuhi syarat klausa 8, perjanjian usaha sama Projek Panchor Jaya.**

### **15.3 PEMANTAUAN**

Pelaksanaan sesuatu projek yang dirancang perlu pemantauan yang berkesan. Sekiranya terdapat perubahan dalam pelaksanaan yang tidak mengikut perancangan, tindakan yang segera perlu diambil supaya projek tersebut tidak mengalami kegagalan. Bagi projek Panchor Jaya, Yayasan sebagai rakan kongsi Syarikat TESB telah mewujudkan mekanisme pemantauan terhadap projek menerusi Mesyuarat Lembaga Yayasan, Mesyuarat Pengurusan dan Jawatan Kuasa Pelaburan Yayasan. Semakan Audit terhadap Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah dan Pengurusan mendapati pemantauan telah dilaksanakan. Perkara-perkara yang dibincangkan dalam mesyuarat tersebut ialah mengenai kemajuan kerja projek mengikut peringkat fasa, pulangan kepada Yayasan berupa 2% daripada jumlah jualan rumah dan pendapatan yang masih belum diterima daripada Syarikat FRSB. Ke kerapannya mesyuarat Lembaga Pengarah untuk memantau kemajuan projek adalah tidak memuaskan. Pada tahun 1993, hanya satu kali; manakala pada tahun 1994, dua kali sahaja. Bagi tempoh tahun 1995 hingga 1999, Lembaga Pengarah tidak membincangkan kemajuan projek langsung, sebaliknya kemajuan projek ini hanya dibincangkan di peringkat Mesyuarat Pengurusan sahaja. Manakala bagi tempoh tahun 2000 hingga 2004, Yayasan tidak membincangkan kemajuan projek ini. Pada tahun 2005, perbincangan diadakan sebanyak 3 kali. Bagi perbincangan kemajuan projek di peringkat Mesyuarat Pengurusan pula, pihak Audit mendapati bagi tempoh tahun 1991 hingga 1994, Yayasan tidak pernah membincangkan kemajuan projek tersebut. Manakala pada tahun 1995 perbincangan yang dijalankan hanya sekali, tahun 1996 sepuluh kali; tahun 1997, sekali; tahun 1998 dua belas kali dan tahun 1999, lapan kali. Bagi tahun 2000 hingga 2005 pihak pengurusan tidak membincangkan projek ini. Bilangan kekerapan mesyuarat seperti di **Jadual 28**.

**Jadual 28**  
**Kekerapan Mesyuarat Lembaga**  
**Dan Pengurusan Mengenai Kemajuan Projek**

Tahun	Bilangan Kekerapan Mesyuarat	
	Lembaga Pengarah	Pengurusan
1991	5	-
1992	-	-
1993	1	-
1994	2	-
1995	-	1
1996	-	10
1997	-	1
1998	-	12
1999	-	8
2000-2004	-	-
2005	3	-

Sumber : Rekod Yayasan

**Pada pendapat Audit, pemantauan oleh Lembaga Pengarah Yayasan dan di peringkat pengurusan Yayasan adalah tidak memuaskan kerana kemajuan projek usaha sama Projek Panchor Jaya kurang dibincang dan langsung tidak dibincang, terutamanya bagi tempoh tahun 2000 hingga 2004.**

## **16. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT**

Secara keseluruhannya, projek usaha sama di Panchor Jaya antara Yayasan dengan swasta adalah kurang memuaskan. Ini adalah kerana FRSB tidak mempunyai lesen pemaju malah menggunakan nama Yayasan sebagai pemaju, Yayasan tidak merujuk kepada penasihat undang-undang terlebih dahulu bagi mendapatkan ulasan perjanjian bagi menentukan isi kandungan perjanjian tersebut teratur dan menjaga kepentingan Kerajaan dan laporan kemajuan projek tidak dibincangkan di peringkat Mesyuarat Lembaga Pengarah dan Mesyuarat Pengurusan bagi tempoh tahun 2000 hingga 2004. Selain itu, dua kakitangan dari bahagian Pelaburan tidak menjalani latihan berkaitan pelaburan. Yayasan juga tidak menyimpan salinan penyata kewangan FRSB untuk rujukannya.

Untuk mengatasi kelemahan ini adalah disyorkan tindakan seperti berikut diambil:

- a) menuntut tunggakan FRSB yang berjumlah RM1.08 juta
- b) kakitangan yang terlibat dalam pelaburan perlu diberi latihan untuk membantu mereka melaksanakan tugas dengan lebih cekap dan berkesan.
- c) Yayasan perlu menyimpan salinan Penyata Kewangan FRSB dan rekod-rekod yang ada kepentingan dengan Yayasan. Sebagai pemegang saham sejumlah 25% dalam FRSB, Yayasan perlu mempunyai maklumat yang secukupnya untuk menjamin integriti dan kebaikan Yayasan.

- d) Yayasan Negeri Sembilan perlulah menubuhkan mekanisme pemantauan untuk memantau projek usaha sama dalam pembangunan hartanah bagi mengenal pasti kepentingan Yayasan terjamin.
- e) Yayasan perlu memberi perhatian yang serius terhadap isu perundangan semasa menyediakan surat perjanjian bagi menjamin kepentingan kerajaan. Draf perjanjian perlu dirujuk kepada penasihat undang-undang negeri untuk mendapatkan pandangan. Begitu juga dengan syarat-syarat tuntutan dalam surat perjanjian.

## **MAJLIS PERBANDARAN SEREMBAN**

### **PENGURUSAN HARTANAH**

#### **17. LATAR BELAKANG**

**17.1** Majlis Bandaran Seremban (Majlis) telah disusun semula mengikut Akta Kerajaan Tempatan 1976 di mana ianya dinaikkan taraf dan diisytiharkan sebagai Majlis Perbandaran Seremban pada Mac 1979 dengan Menteri Besar Negeri Sembilan kekal selaku Yang Di Pertua Majlis dan dibantu oleh seorang Timbalan Yang Di Pertua yang menjalankan tugas eksekutif sepenuh masa. Sehingga Ogos 1998, tanggungjawab serta tugas selaku Yang Di Pertua Majlis Perbandaran Seremban telah diserahkan secara rasmi kepada seorang pegawai kerajaan. Organisasi Majlis diketuai oleh Yang Dipertua dan dibantu oleh seramai 24 Ahli Majlis.

**17.2** Keluasan kawasan Majlis Perbandaran Seremban adalah seluas 14,355.32 hektar yang merangkumi 7 mukim iaitu Mukim Bandar (2,430.07 hektar), sebahagian Mukim Empangan (4,235.38 hektar), sebahagian Mukim Rasah (3,064.82 hektar), sebahagian Mukim Seremban (1,799.78 hektar), sebahagian Mukim Rantau (1,873.87 hektar), sebahagian Mukim Pantai (336.58 hektar) dan sebahagian Mukim Labu (613.82 hektar). Semasa Majlis Perbandaran Seremban ditubuhkan, tidak banyak hartanah yang dimiliki olehnya. Sehubungan itu, pengurusan hartanah Majlis diletakkan di bawah kawalan dan pengurusan jabatan-jabatan yang fungsinya secara langsung berkaitan dengan hartanah terlibat. Pada masa ini, aktiviti pengurusan hartanah Majlis masih dilaksanakan berasaskan fungsi jabatan-jabatan dan tiada jabatan khusus diwujudkan bagi menguruskan aktiviti ini secara sepenuh masa. Majlis berfungsi mengawal selia bangunan serta menyediakan perkhidmatan asas seperti padang bola, taman permainan dan rekreasi, tandas awam, tempat letak kereta serta kemudahan ekonomi dan perdagangan.

**17.3** Hasil utama Majlis ialah daripada cukai taksiran, lesen, perkhidmatan dan sewaan. Jabatan Kewangan bertanggungjawab terhadap melaksanakan kutipan. Kutipan daripada Bayaran Perkhidmatan dan Sewaan bagi tahun 2003 ialah sejumlah RM3.14 juta dan RM3.47 juta, bagi tahun 2004 ialah RM2.84 juta dan RM3.56 juta dan bagi tahun 2005 ialah sejumlah RM2.7 juta dan RM2.4 juta.

**17.4** Antara perkara yang perlu dilaksanakan dalam pengurusan hartanah ialah merancang pembangunan kompleks perniagaan, kawasan perindustrian dan rumah. Pembangunan ini dijalankan sendiri dan juga secara usaha sama dengan syarikat swasta. Selain itu, Majlis juga bertanggungjawab terhadap penjualan, penyewaan dan penyelenggaraan harta serta penyimpanan rekod mengenainya.

## **18. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada pengurusan hartanah Majlis Perbandaran Seremban telah dilaksanakan dengan cekap dan teratur. Selain itu, objektif pengauditan juga adalah untuk menentukan matlamat Majlis bagi menyediakan kemudahan dan perkhidmatan yang lebih baik tercapai.

## **19. SKOP DAN KAEDAH PENGAUDITAN**

Kajian pengurusan hartanah ini dijalankan di sekitar kawasan Majlis Perbandaran Seremban. Kajian ini meliputi pengauditan terhadap pengurusan tanah, bangunan komersial, bangunan kediaman serta projek usaha sama yang dijalankan dengan pihak swasta. Semakan yang dijalankan meliputi tempoh 2003 hingga 2005. Bagi projek usaha sama, tumpuan diberikan kepada pulangan yang belum diterima oleh Majlis walaupun projek tersebut telah dimulakan pada tahun 90an.

Semakan Audit dijalankan terhadap rekod, fail dan dokumen di Jabatan Pentadbiran/Personel, Jabatan Penilaian dan Hartanah, Jabatan Perancang Bandar, Jabatan Kejuruteraan, Jabatan Pelesenan/Pembersihan/Jabatan Pengindahan dan Seni Taman, Jabatan Sukan dan Rekreasi, Jabatan Bangunan, Jabatan Kewangan, Jabatan Undang-undang dan Jabatan Sistem Maklumat. Selain itu, temu bual dengan pegawai-pegawai Majlis serta lawatan ke premis dan tanah milik Majlis juga diadakan. Analisis juga dilakukan terhadap data yang diperolehi bagi menyokong Pendapat Audit.

## **20. PENEMUAN AUDIT**

### **20.1 PERANCANGAN**

Perancangan merupakan satu komponen penting bagi menentukan sesuatu aktiviti dapat dilaksanakan dengan lancar dan mencapai objektif. Pemeriksaan Audit terhadap perancangan pengurusan hartanah Majlis Perbandaran Seremban mendapati perkara berikut:

#### **20.1.1 Dasar Majlis**

Dasar Majlis adalah menjadikan Majlis sebuah organisasi yang berdaya maju, cekap serta berdaya saing. Bagi mencapai matlamat ini Majlis merancang untuk menjadi peneraju yang aktif dalam bidang pembangunan yang menyeluruh meliputi pembangunan hartanah, kemasyarakatan, perdagangan dan perindustrian selaras dengan Dasar Nasional dan Wawasan 2020. Selaras dengan Dasar tersebut Majlis merancang untuk melaksanakan projek di persekitaran Bandar Seremban. Pembangunan di kawasan ini bertujuan untuk mengurangkan masalah ketidakseimbangan dari segi struktur kependudukan dan aplikasi sosioekonomi dan menyusun semula masyarakat. Sebagai usaha mencapai dasar berkenaan, Majlis



merancang membangunkan tanah miliknya dengan membina kedai, gerai, rumah kediaman, bangunan dan lain-lain pelaburan hartanah.

### **20.1.2 Undang-undang dan Peraturan**

Pentadbiran Majlis Perbandaran Seremban tertakluk kepada Akta Kerajaan Tempatan 1976. Bagi melaksanakan projek dan pengurusan hartanahnya, Majlis perlu mematuhi undang-undang utama seperti berikut:

- a) Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171)
- b) Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133)
- c) Akta Perancang Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172)
- d) Road Traffic Ordinance 1958 (F.M.49 of 1958) (Bahagian III Ordinan)
- e) Akta Pemusnah Serangga-Serangga Pembawa Penyakit 1975
- f) Akta Makanan 1983
- g) Akta Pengangkutan Jalan 1987
- h) Enakmen Hiburan Dan Tempat-Tempat Hiburan 1998
- i) Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984

Selain itu, Majlis juga akan mengguna pakai Undang-Undang Kecil seperti berikut:-

- a) Peraturan-Peraturan Majlis Mesyuarat Majlis Perbandaran Seremban (29.9.1979)
- b) Perintah Lalu Lintas Jalan (Peruntukan Mengenai Tempat Letak Kereta) (Majlis Perbandaran Seremban) 1992 (9.4.1992)
- c) Undang-Undang Kecil Pasar (Majlis Perbandaran Seremban) 1983 (1.3.1984)
- d) Peraturan-Peraturan Bagi Pegawai-Pegawai Dan Kakitangan Majlis Perbandaran Seremban (Kelakuan & Tatatertib) 1981 (9.12.1982)
- e) Undang-Undang Kecil Taman (Majlis Perbandaran Seremban) 1988 (22.8.1988)
- f) Undang-Undang Kecil Kedai Gunting Rambut Dan Pendandan Rambut (Majlis Perbandaran Seremban 1981) (16.7.1981)
- g) Undang-Undang Kecil Tandas Awam (Majlis Perbandaran Seremban) 1990 (25.10.1990)
- h) Undang-Undang Kecil Rumah Urut (Majlis Perbandaran Seremban) 1984 (14.3.1985)
- i) Undang-Undang Kecil Pemungutan Dan Pelupusan Sampah Sarap (Majlis Perbandaran Seremban) 1998 (4.7.1991)
- j) Undang-Undang Kecil Penjaja 1.2.1980 (Majlis Perbandaran Seremban) 1980 (1.2.1980)
- k) Undang-Undang Kecil Tred, Perniagaan Dan Perindustrian (Majlis Perbandaran Seremban) 1996 (18.1.1996)
- l) Undang-Undang Kecil Kawalan Dan Penyeliaan Tempat-Tempat Makan (Majlis Perbandaran Seremban) 1981 (30.7.1981)
- m) Undang-Undang Kecil Pelesenan Tempat Letak Kereta Persendirian (Majlis Perbandaran Seremban) 1986 (30.1.1986)

- n) Undang-Undang Kecil Kawalan Dan Peruntukan Ruang Letak Kereta Di Luar Jalan (Majlis Perbandaran Seremban) 1982 (11.1.1983)
- o) Undang-Undang Kecil Kadar Bayaran Bagi Tangki Najis dan Membuang Sampah (Majlis Perbandaran Seremban) 1980 (21.1.1980)
- p) Undang-Undang Kecil Mencegah Kekotoran (Majlis Perbandaran Seremban) 1986 (13.3.1985)
- q) Perintah Lalu Lintas Jalan (Letak Kereta Bermeter) (Majlis Perbandaran Seremban) 1994 (4.8.1994)
- r) Undang-Undang Kecil Rumah Tumpangan (Majlis Perbandaran Seremban) 1999 (9.8.1999)
- s) Undang-Undang Kecil Kerja Tanah (Majlis Perbandaran Seremban) 1985 (2.1.1986)

### 20.1.3 Kajian Kemungkinan

Sebelum Majlis melaksanakan sebarang projek atau menguruskan hartanahnya bagi menjana hasil Majlis, kajian kemungkinan akan dilakukan dan hasilnya akan dilaporkan dalam kertas kerja yang akan dibentangkan dalam Mesyuarat Kewangan dan Mesyuarat Penuh Majlis. Seterusnya mesyuarat berkenaan akan membuat keputusan sama ada kertas kerja yang dibincangkan akan diluluskan atau tidak.

### 20.1.4 Sasaran Hasil

Hasil yang dikutip oleh Majlis adalah terdiri daripada sewaan, perkhidmatan dan penjualan hartanahnya. Pada tahun 2003, 2004 dan 2005 hasil yang dianggarkan dapat dikutip adalah berjumlah RM12.34 juta seperti di **Jadual 29**.

**Jadual 29**  
**Anggaran Hasil Majlis Perbandaran Seremban**

Bil.	Perkara	2003 (RM juta)	2004 (RM juta)	2005 (RM juta)
1.	Sewaan	2.28	2.17	2.27
2.	Perkhidmatan	1.69	1.75	2.18
<b>Jumlah</b>		<b>3.97</b>	<b>3.92</b>	<b>4.45</b>

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Seremban*

Anggaran Perbelanjaan Majlis terdiri daripada perbelanjaan pembinaan dan penyelenggaraan kemudahan sosial, sosioekonomi, pengindahan dan SUKMA 2004 berjumlah RM11.35 juta bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 seperti di **Jadual 30**.

**Jadual 30**  
**Anggaran Perbelanjaan Majlis Perbandaran Seremban**

<b>Bil.</b>	<b>Perkara</b>	<b>2003 (RM juta)</b>	<b>2004 (RM juta)</b>	<b>2005 (RM juta)</b>
1.	Kemudahan Sosial	0.60	0.25	1.05
2.	Sosioekonomi	1.95	0.80	-
3.	Pengindahan	2.20	1.50	1.40
4.	SUKMA 2004	-	1.60	-
<b>Jumlah</b>		<b>4.75</b>	<b>4.15</b>	<b>2.45</b>

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Seremban*

#### **20.1.5 Komponen Hartanah**

Tanah dan bangunan merupakan komponen utama hartanah Majlis. Majlis akan membuat perancangan untuk membangun tanah yang ada secara usaha sama, mendirikan sendiri bangunan kediaman dan bangunan perniagaan untuk dijual serta disewakan.

#### **20.1.6 Kaedah Pelaksanaan**

Majlis merancang untuk menguruskan hartanya di mana hasil seperti sewa dan perkhidmatan yang diberi akan dikutip di samping menyenggaranya. Aktiviti yang akan dijalankan antaranya adalah seperti berikut:

##### **a) Penyewaan**

Sehingga akhir tahun 2005, Majlis mempunyai sebanyak 1,178 unit premis yang terdiri daripada tapak gerai, gerai, *kiosk*, rumah pangsa, tandas awam, pasar, tempat letak kereta dan terminal bas untuk disewakan. Penyewaan ini boleh dibahagikan kepada 3 kategori iaitu penyewaan tapak, bangunan dan rumah pangsa Program Pembangunan Rakyat Termiskin (PPRT).

##### **b) Tapak Penjaja**

Majlis memiliki tapak penjaja di 5 lokasi di sekitar Bandar Seremban untuk disewakan. Urusan penyewaan tapak ini dipertanggungjawabkan kepada Jabatan Pelesenan Dan Pembersihan. Semua permohonan penyewaan akan dibuat melalui Jabatan ini.

##### **c) Bangunan**

Tanggungjawab untuk menguruskan penyewaan bangunan Majlis terletak kepada semua Jabatan yang mana fungsinya secara langsung berkaitan dengan harta terlibat. Jabatan Pelesenan Dan Pembersihan akan menguruskan pengeluaran lesen, sewa gerai, pasar dan pusat penjaja. Jabatan Perancang Bandar pula akan menguruskan penyewaan rumah pangsa manakala Jabatan Sukan, Rekreasi, Kesenian Dan Warisan bertanggungjawab terhadap penyewaan stadium, padang

bola awam serta kompleks sukan. Jabatan Pentadbiran Dan Personel akan menguruskan penyewaan dewan.

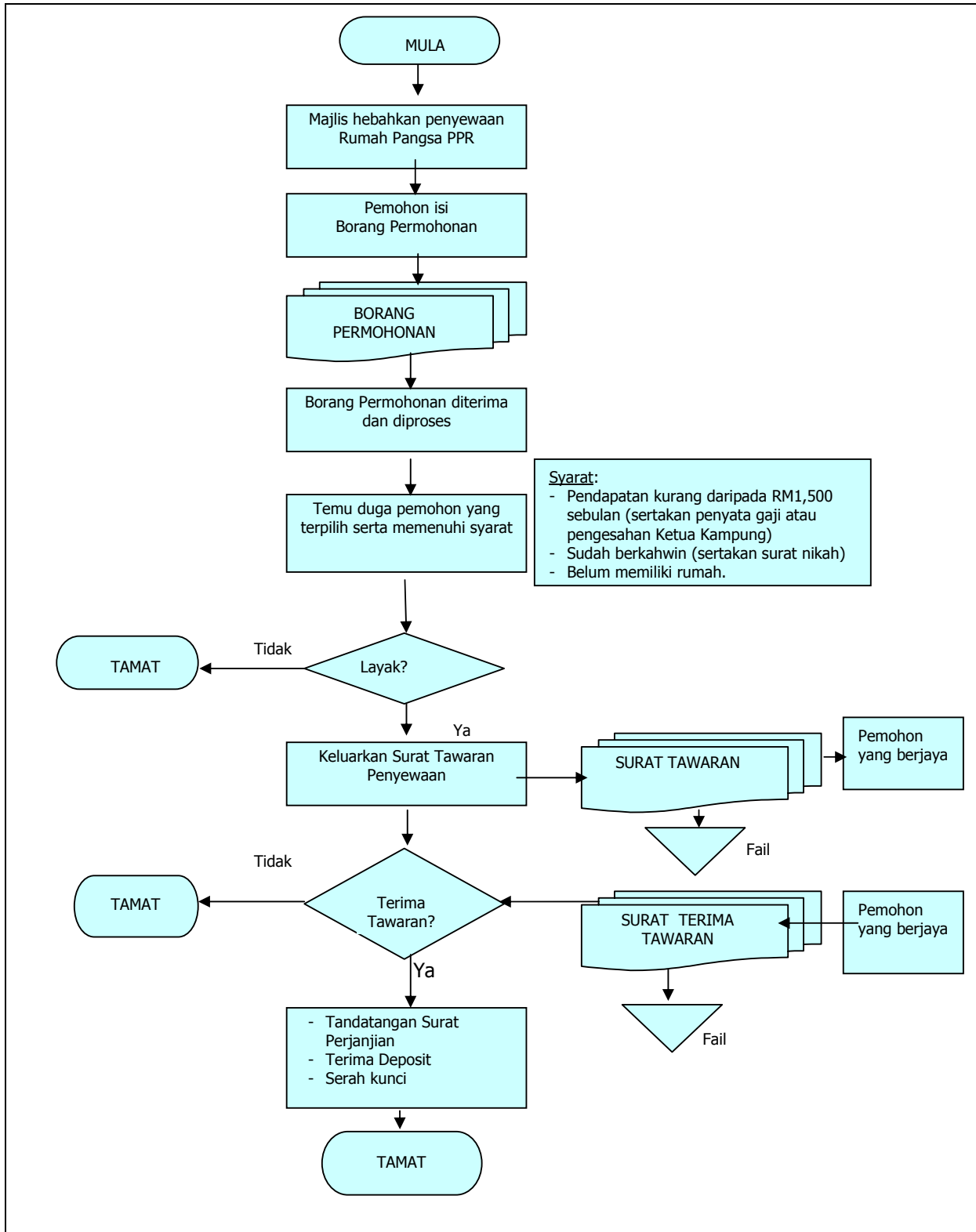
Setiap penyewa akan dikenakan bayaran deposit serta menandatangani perjanjian sebelum dibenarkan mendiami premis berkenaan. Jika peniaga tidak mematuhi peraturan Undang-undang Kecil Majlis atau syarat berkaitan, notis amaran pertama dan kedua akan dikeluarkan. Jika amaran tidak dipatuhi, Majlis boleh mengenakan kompaun atau merampas barang perniagaan dan peralatan perniagaan peniaga berkenaan. Peniaga hendaklah membayar denda bagi membayar balik barang dan peralatan perniagaannya. Jika barang perniagaan tidak dituntut maka ianya boleh dilelong atau dilupuskan. Mengenai tunggakan sewaan yang tidak dijelaskan notis amaran pertama dan kedua akan dikeluarkan kepada penyewa untuk menjelaskan sewa dalam tempoh yang ditetapkan. Majlis boleh menutup gerai atau kedai berkenaan atau merampas barang perniagaan penyewaan jika tunggakan sewa gagal dibayar oleh penyewa berkaitan.

#### **d) Program Perumahan Rakyat**

Tanah milik Majlis dibangunkan dengan menjalankan projek yang dirancang serta diluluskan dalam Rancangan Malaysia dan Bajet Tahunan Majlis. Projek ini akan dilaksanakan mengikut perancangan yang telah ditentukan. Projek akan dirancang selari dengan objektif Majlis untuk memberi khidmat yang terbaik, cekap dan berdaya maju dalam projek perumahan sama ada secara persendirian atau usaha sama. Di samping itu, projek perumahan ini juga akan dapat mempertingkatkan pertumbuhan ekonomi Majlis supaya mendapat pulangan yang baik serta menyediakan kediaman yang selesa, terancang serta rumah jenis kos rendah penduduk tempatan. Sumber kewangan bagi melaksanakan projek yang dirancang dibiayai oleh Kerajaan Persekutuan.

Pembinaan rumah pangsa di Lobak dan Paroi adalah antara Program Perumahan Rakyat (PPR) yang dilaksanakan dalam kawasan Majlis. Sebanyak 590 unit rumah pangsa iaitu 190 unit di Lobak dan 400 unit di Paroi telah dibina dan akan disewakan kepada golongan berpendapatan rendah. Program ini adalah program Kerajaan Persekutuan yang mana Majlis Perbandaran Seremban adalah pelaksanaannya. Golongan yang layak menyertai program ini adalah yang berpendapatan kurang dari RM1,500 setahun, telah berkahwin serta belum memiliki rumah kediaman. **Carta Alir 1** menunjukkan proses penyewaan rumah pangsa PPR.

**CARTA ALIR 1**  
**Proses Penyewaan Rumah Pangsa PPR**



Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Seremban

**e) Perkhidmatan**

Bayaran Perkhidmatan adalah terdiri daripada bayaran penggunaan tandas awam, bayaran membuang sampah, tempat letak kereta, kolam renang serta bayaran penyenggaraan gerai. Perkhidmatan yang diberikan ini akan dikenakan bayaran dan Majlis akan mengutip bayaran ini dan diambil kira sebagai hasil Majlis.

**f) Penyenggaraan**

Penyenggaraan bangunan diperlukan untuk memastikan bangunan Majlis sentiasa bersih dan berada dalam keadaan baik untuk didiami dan digunakan. Majlis mempunyai senarai kontraktor berdaftar untuk tujuan penyenggaraan bangunan. Senarai kontraktor berdaftar di bawah tanggungjawab Bahagian Bangunan dan pelantikan kontraktor berdasarkan kepakaran untuk menjalankan kerja-kerja penyelenggaraan yang perlu dibuat. Ini disebabkan Majlis kekurangan kakitangan dan kepakaran dalam menjalankan tugas-tugas penyenggaraan. Pelantikan kontraktor dibuat mengikut prosedur yang ditetapkan. Sebut harga disediakan berdasarkan kerja-kerja penyenggaraan akan dilakukan.

Bahagian Bangunan bertanggungjawab terhadap 2 jenis bangunan Majlis iaitu bangunan untuk disewakan dan bangunan untuk dijual. Bangunan Majlis yang dibina bagi tujuan untuk disewakan perlu disenggarakan sama ada bangunan yang baru siap atau yang dikosongkan oleh penyewa lama. Manakala bangunan Majlis yang siap dibina tetapi masih belum ada pembeli akan disenggarakan bagi tujuan penjualan atau sewaan. Oleh itu, penyenggaraan perlu dibuat untuk memastikan bangunan tersebut sentiasa berada di dalam keadaan sempurna untuk dijual dan disewa.

**g) Projek Usaha Sama**

Majlis akan menjalankan projek pembangunan secara usaha sama dengan syarikat swasta. Bagi melaksanakan projek ini, Majlis akan menandatangani surat perjanjian yang mana pihak pemaju akan menjanjikan pulangan yang setimpal dengan tanah yang diserahkan oleh Majlis untuk dibangunkan. Projek usaha sama yang dijalankan antaranya adalah seperti berikut:

- i) Projek Pembangunan Perusahaan Ringan Jalan Tun Dr Ismail.
- ii) Projek Pembangunan Kawasan Perusahaan Serta Perumahan Galla.
- iii) Projek Terminal Bas Jalan Sungai Ujong, Seremban.
- iv) Objek Kompleks Pejabat Hentian Bas Kuning.
- v) Projek Pembinaan Kompleks Sukan Seremban 2.
- vi) Projek Gerai Jalan Dato' Muda Linggi.
- vii) Pembangunan Taman Rekreasi Di Tasik Jaya.
- viii) Projek Perindustrian di Lot 1034 Mukim Seremban.

#### **h) Projek Pembangunan**

Majlis juga akan menjalankan projek pembangunannya sendiri. Antara projek pembangunan yang akan dilaksanakan dengan sumber kewangannya sendiri adalah seperti berikut:

- i) Projek Menaik Taraf Taman Tasik Seremban Fasa 1
- ii) Projek Menaik Taraf Taman Tasik Seremban Fasa 2

#### **i) Tapak Semaian**

Sebahagian dari tanah kosong milik Majlis akan dijadikan tapak semaian bagi menampung permintaan menghias serta mencantikkan bangunan dan persekitaran Bandar Seremban. Pokok bunga yang disemai akan disewakan dan dijual kepada orang awam selain dari dijadikan hiasan oleh Majlis.

#### **j) Penyelenggaraan Rekod**

Sebagai kawalan terhadap hartanah, Majlis akan menyenggara Daftar Harta Modal di mana tanah serta bangunan milik Majlis akan didaftarkan. Daftar ini akan menunjukkan lokasi, alamat, kos serta deskripsi berkenaan hartanah berkenaan. Segala maklumat mengenai hartanah tersebut akan diperoleh daripada Daftar tersebut.

#### **k) Promosi**

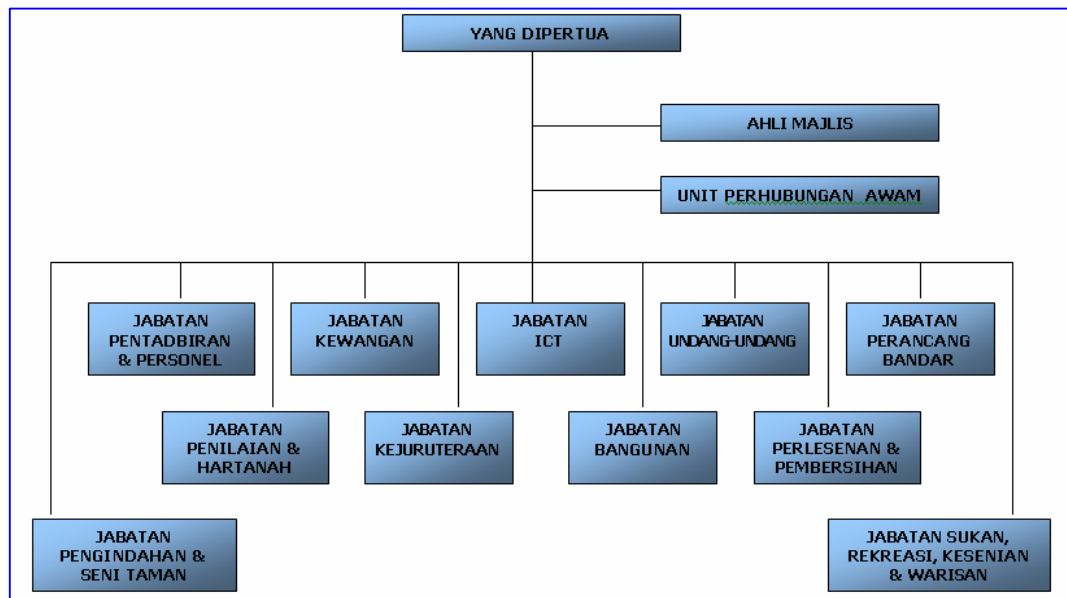
Majlis bertanggungjawab bagi mempromosi serta memasarkan hartanahnya yang dirancang untuk disewakan atau dijual. Setelah sesuatu projek itu diluluskan, papan kenyataan dan kain rentang akan dinaikkan dengan tujuan memaklumkan kepada orang ramai mengenai projek yang akan dijalankan. Bagi projek yang telah siap dan terdapat kekosongan gerai atau rumah pangsa, iklan akan dinaikkan bagi memaklumkan kepada orang ramai mengenai kekosongan berkenaan. Bakal pembeli atau penyewa akan berhubung dengan pihak Majlis bagi mendapatkan maklumat lanjut.

### **20.1.7 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan**

#### **a) Struktur Organisasi**

Organisasi pentadbiran Majlis Perbandaran Seremban diketuai oleh seorang Yang Di Pertua Majlis dengan dibantu oleh seorang Setiausaha Majlis berserta 11 orang Ketua Jabatan dan 24 orang Ahli Majlis. 24 orang Ahli Majlis dilantik oleh Kerajaan Negeri untuk mewakili kepentingan masyarakat setempat dan akan berkhidmat bagi tempoh 2 tahun. Carta organisasi Majlis adalah seperti di **Carta 3**.

**Carta 3**  
**Carta Organisasi Majlis Perbandaran Seremban**



Sumber Maklumat: Rekod Majlis Perbandaran Seremban

Dalam urusan pentadbirannya, Majlis Perbandaran Seremban mempunyai 11 Jawatankuasa Kecil yang bertanggungjawab untuk menentukan dasar dan polisi yang akan dilaksanakan oleh Majlis. Jawatankuasa Kecil tersebut adalah seperti berikut:

- i) Jawatankuasa Kewangan dan Maksud Awam
- ii) Jawatankuasa Pelesenan dan Pembersihan Bandar
- iii) Jawatankuasa Lalu Lintas
- iv) Jawatankuasa Tawaran (Tender)
- v) Jawatankuasa Perancangan dan Pelan Bangunan
- vi) Jawatankuasa Pembangunan
- vii) Jawatankuasa Rayuan Cukai Taksiran
- viii) Lembaga Tindakan Tatatertib (Kakitangan)
- ix) Lembaga Rayuan Tindakan Tatatertib MPS
- x) Jawatankuasa Lembaga Pengambilan dan Kenaikan Pangkat
- xi) Jawatankuasa Pengindahan dan Bangunan Lama

**b) Latihan**

Kakitangan Majlis akan dilatih dalam bidang berkaitan dengan pengurusan hartanah sepanjang tahun 2003 hingga 2005. Institusi yang akan terlibat dalam melatih kakitangan Majlis adalah INSTUN, MARDI, UTM dan INSPEN.



### 20.1.8 Keperluan Kewangan

Majlis merancang untuk membiayai pembinaan dan pembelian hartanahnya daripada sumber kewangannya sendiri dan juga pemberian daripada Kerajaan Negeri dan Persekutuan. Selain dari itu, Malis juga merancang untuk mendapatkan pulangan dalam bentuk hartanah dari projek usaha sama dengan pihak swasta. Majlis merancang perbelanjaan pembangunan dalam RMK-8 bagi kemudahan sosial, sosioekonomi dan pengindahan berjumlah RM45.09 juta. Projek yang dirancang mengikut sektor adalah seperti di **Jadual 31**.

**Jadual 31**  
**Perbelanjaan Pembangunan RMK-8**

<b>Bil.</b>	<b>Projek Mengikut Sektor</b>	<b>Anggaran Peruntukan (RM Juta)</b>
1.	Sosio-Ekonomi	24.08
2.	Kemudahan Sosial	4.90
3.	Pengindahan	6.50
4.	SUKMA 2004	9.60
<b>Jumlah</b>		<b>45.08</b>

*Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Seremban*

### 20.1.9 Kaedah Pemantauan

Pengurusan hartanah Majlis akan dipantau oleh Jawatankuasa Kewangan serta Ahli Majlis melalui Mesyuarat Penuh Majlis. Perjalanan pengurusan hartanah akan dibincangkan dalam mesyuarat berkenaan.

**Pada pandangan Audit, Majlis Perbandaran Seremban telah membuat perancangan yang baik dalam menguruskan hartanahnya.**

## 20.2 PELAKSANAAN

Pelaksanaan yang baik adalah berdasarkan kepada perancangan yang disediakan sejajar dengan pelan perancangan untuk menjamin objektif dapat dicapai. Pemeriksaan Audit mendapati beberapa perkara seperti berikut:

### 20.2.1 Dasar Majlis

Sebagai sebuah Pihak Berkuasa Tempatan yang berdaya maju, cekap serta berdaya saing, Majlis telah melaksanakan pembangunan hartanah, kemasyarakatan, perdagangan dan perindustrian selaras dengan Dasar Nasional dan Wawasan 2020. Pembangunan yang dijalankan sedikit sebanyak telah mengurangkan masalah ketidakseimbangan dari segi struktur kependudukan dan sosioekonomi.

### **20.2.2 Undang-undang Dan Peraturan**

Majlis telah mematuhi semua kehendak undang-undang dalam menguruskan hartanahnya. Majlis juga ada menandatangani surat perjanjian dengan pihak pemaju bagi projek usaha sama serta projek pembangunannya sendiri. Bagi penyewa gerai dan rumah pangsa juga dikehendaki menandatangani surat perjanjian dengan Majlis.

**Pada pandangan Audit semua aktiviti yang dilaksanakan oleh Majlis adalah merujuk kepada undang-undang dan peraturan yang ditetapkan.**

### **20.2.3 Kajian Kemungkinan**

Sebelum Majlis melaksanakan sebarang projek atau menguruskan hartanahnya bagi menjana hasil Majlis, kajian kemungkinan perlu dijalankan bagi membolehkan sesuatu projek yang dirancang dapat diteruskan dan memberi manfaat kepada Majlis dari segi ekonomi, kemudahan sosial dan kemudahan asas. Semakan Audit terhadap 11 projek usaha sama mendapati kajian kemungkinan tidak disediakan. Kebanyakan projek usaha sama adalah merupakan projek-projek yang diserahkan oleh Pihak Berkuasa Negeri kepada Majlis. Pemaju-pemaju projek juga telah ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri dan Majlis hanya sebagai pelaksana sahaja. Tertakluk kepada kehendak dan ketetapan Pihak Berkuasa Negeri, Majlis tidak banyak berpeluang untuk membuat kajian kemungkinan atau apa-apa perbincangan khususnya mengenai pulangan usaha sama berkenaan. Sebanyak 11 projek usaha sama yang dimaksudkan adalah seperti berikut:

- a) Projek Pembangunan Perusahaan Ringan Jalan Tun Dr Ismail.
- b) Projek Pembangunan Kawasan Perusahaan Serta Perumahan Galla.
- c) Projek Terminal Bas Jalan Sungai Ujong, Seremban.
- d) Projek Kompleks Pejabat Hentian Bas Kuning.
- e) Projek Pembinaan Rumah Pangsa Lobak.
- f) Projek Pembinaan Kompleks Sukan Seremban 2.
- g) Projek Gerai jalan Dato' Muda Linggi.
- h) Pembangunan Taman Rekreasi Di Tasik Jaya.
- i) Projek Perindustrian di Lot 1034 Mukim Seremban.
- j) Projek Menaik Taraf Taman Tasik Seremban Fasa 1.
- k) Projek Menaik Taraf Taman Tasik Seremban Fasa 2.

**Pihak Audit berpendapat Pihak Majlis tidak berpeluang merancang projek usaha sama disebabkan projek ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Akibatnya kajian kemungkinan tidak dibuat sebelum sesuatu projek itu diluluskan. Perkara ini adalah penting bagi memastikan Majlis mendapat faedah yang terbaik dan dapat memilih pemaju yang terbaik melaksanakan sesuatu projek.**

#### 20.2.4 Sasaran Hasil

Berdasarkan kepada kutipan hasil pada tahun 2005, prestasi kutipan sewaan bangunan dan perkhidmatan menunjukkan penurunan jika dibandingkan dengan tahun 2003 dan 2004. Perbandingan prestasi kutipan bagi tempoh tersebut adalah seperti di **Jadual 32**.

**Jadual 32**  
**Ringkasan Hasil Sewa Dan Tunggakan**  
**Majlis Perbandaran Seremban Bagi Tempoh 2003 Hingga 2005**

Bil.	Butiran	Hasil Yang Dikutip			Tunggakan		
		2003 (RM)	2004 (RM)	2005 (RM)	2003 (RM)	2004 (RM)	2005 (RM)
1.	Sewa Tapak	12,000	12,000	10,000	0	0	0
2.	Sewa Gerai dan Kios	387,251	442,228	352,297	312,262	315,608	377,411
3.	Sewa Rumah Pangsa	320,096	286,916	341,340	113,198	155,711	236,316
4.	Sewa Tandas Awam	0	0	0	22,500	22,500	22,500
5.	Sewa Pasar	691,424	735,840	504,006	52,094	49,444	83,476
6.	Sewa Terminal Bas	600,000	600,000	450,000	0	0	550,000
7.	Sewa Letak Kereta	890,490	701,957	714,058	129,026	385,535	468,071
8.	Sewa Pelbagai	11,800	10,200	5,000	201,210	216,780	209,730
<b>Jumlah</b>		<b>2,913,061</b>	<b>2,789,141</b>	<b>2,376,701</b>	<b>830,290</b>	<b>1,145,578</b>	<b>1,947,504</b>

Sumber : Penyata Kewangan Majlis Perbandaran Seremban

Analisis Audit mendapati kutipan hasil sewa telah merosot daripada RM2.91 juta pada tahun 2003 kepada RM2.79 juta pada tahun 2004 dan RM2.38 juta pada tahun 2005. Manakala tunggakan sewa terus meningkat kepada RM1.95 juta pada tahun 2005 daripada RM0.83 juta pada tahun 2003 dan RM1.14 juta pada tahun 2004.

Jumlah kutipan hasil sewaan sebenar adalah termasuk sewaan semasa dan sewaan yang tertunggak. Pihak Majlis telah menjalankan berbagai aktiviti bagi mengutip tunggakan sewaan yang begitu tinggi dan meningkat dari tahun ke tahun. Antara usaha yang telah dilakukan oleh Majlis adalah membuat kutipan bergerak serta kutipan luar waktu pejabat. Notis tunggakan juga telah dikeluarkan kepada penyewa. Bagi penyewa yang ingkar menjelaskan tunggakan, Majlis telah mengarahkan panel peguam untuk menuntut melalui mahkamah. Selain itu, Majlis juga membenarkan tunggakan dibayar secara ansuran.

**Jabatan Audit berpendapat kutipan sewa Majlis kurang memuaskan kerana hasil sewa menurun RM2.91 juta pada tahun 2003 kepada RM2.38 juta pada tahun 2005. Majlis hendaklah mengambil langkah positif bagi mengutip tunggakan yang juga semakin meningkat sejak tahun 2003. Langkah tersebut bagi memastikan pendapatan yang baik bagi menampung kos penyenggaraan yang tinggi.**

#### **20.2.5 Komponen Hartanah**

Hartanah majlis adalah terdiri dari tanah dan bangunan. Penyata kewangan bagi tahun berakhir 31 Disember 2004 menunjukkan kos Tanah dan Bangunan Majlis berjumlah RM69.20 juta.

##### **a) Tanah**

Majlis memiliki 35 bidang tanah bernilai RM12.18 juta di sekitar Bandar Seremban seperti ditunjukkan di dalam penyata kewangan tahun 2004. Selain itu, Majlis juga menyenggarakan 8 bidang tanah yang bukan miliknya di lokasi berikut:

- i)** Taman Tasik Seremban.
- ii)** Taman Rimba Rekreasi, Jalan Raja Muda Ali.
- iii)** Hutan Rekreasi (di hadapan Kilang Onn Semiconductor, Senawang).
- iv)** Medan Letak Kereta, Wisma MPS.
- v)** Medan Letak Kereta Awam (sebelah Mahkamah Syariah, Seremban).
- vi)** Padang Rahang Square.
- vii)** Bekas Padang Sekolah Convent.
- viii)** Tapak Pelupusan Sampah, Jalan Sikamat.

Tanah di 8 lokasi tersebut di atas adalah tanah Kerajaan Negeri dan Majlis tidak menerima peruntukan atau bantuan bagi perbelanjaan penyenggaraan. Majlis juga diberi tanah Kerajaan Negeri untuk dibangunkan melalui projek usaha sama dengan pihak swasta.

##### **b) Bangunan**

Majlis telah mengambil kira sejumlah RM57.02 juta sebagai bangunan miliknya dalam penyata kewangan tahun 2004. Sebahagian daripada bangunan ini dibina atas tanah Kerajaan Negeri. Bangunan yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 33**.

**Jadual 33**  
**Senarai Bangunan Majlis Yang Dibina Atas Tanah Bukan Milik**

Bil.	Lokasi Bangunan	Nilai Semasa (RM)
1.	Kompleks Perhentian Bas Terminal 1, Jalan Sungai Ujong	18,000,000
2.	Tingkat 5, Seremban Parade, jalan Dato' Bandar Tunggal	5,000,000
3.	Bazar, Jalan Lee Sam	1,176,000
4.	Pusat Penjaja, Jalan Lee Sam	805,000
5.	Tingkat Bawah Pasar Rasah Jaya	640,000
6.	Pusat Penjaja, Jalan Tampin	72,000
7.	Pasar Ampangan	427,000
8.	Bengkel MPS, Jalan Tunku Kurshiah	1,294,000
9.	Stadium Tuanku Abdul Rahman, Paroi	27,000,000
10.	Kompleks Sukan, Paroi	3,374,000
11.	Kompleks Sukan Tan Sri Mohd Said, Seremban 2	9,912,000
12.	Gerai Jalan Kuala Pilah (Kg. Sekolah)	256,000
13.	Gerai Jalan Lee Sam	116,000
14.	Gerai Perumahan Rakyat Panchor	22,000
15.	Gerai Jalan Dato' Hamzah	150,000
16.	Gerai Taman Bukit Emas	37,000
17.	Gerai Taman Sri Mawar	40,000
18.	Gerai Kawasan Perusahaan Senawang (Tapak Satu)	42,000
19.	Gerai Taman Desa Rhu	184,000
20.	Gerai Jalan Penghulu Cantik	490,000
21.	Gerai Tepian Gelanggang, Paroi	-
22.	Rumah Pangsa PPR, Lobak	-
23.	Pejabat Perancang Bandar, Majlis Perbandaran Seremban	106,000
24.	Pejabat Letak Kereta/Penguat Kuasa, Majlis Perbandaran Seremban	125,000
<b>Jumlah</b>		<b>69,268,000</b>

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Seremban

Nilai semasa keseluruhan bangunan ini ialah RM69.27 juta. Nilai tidak dibuat terhadap Gerai Tepian Gelanggang, Paroi kerana tanah tapak gerai ini telah pun diberi milik kepada individu lain, manakala Rumah Pangsa PPR Lobak belum mendapat *strata title*. Majlis dinasihatkan mengambil tindakan untuk mendapatkan hak milik terhadap tanah-tanah ini kerana dikhuatiri sekiranya tanah-tanah terlepas kepada pihak lain Majlis akan kehilangan hartanya yang bernilai RM69.27 juta.

**Pihak Audit berpendapat tindakan untuk mendapatkan hak milik tapak bangunan Majlis adalah kurang memuaskan.**

### 20.2.6 Kaedah Pelaksanaan

Pengurusan hartanah Majlis dilaksanakan berasaskan fungsi jabatan yang secara langsung mengawal dan menguruskan hartanah tersebut. Organisasi Majlis menunjukkan sebanyak 11 Jabatan telah diwujudkan dan diketuai oleh seorang Pengarah bagi melaksanakan fungsi masing-masing seperti di **Jadual 34**.

**Jadual 34**  
**Jabatan dan Fungsi Utama Jabatan**

Bil.	Nama Jabatan	Fungsi Utama Jabatan
1.	Jabatan Pentadbiran dan Personel	Mengurus serta mentadbir kakitangan termasuk latihan, disiplin serta bertindak sebagai penyelaras bagi semua aduan awam.
2.	Jabatan Penilaian dan Hartanah	Menyenaraikan, menilai dan mengenakan cukai taksiran ke atas setiap tanah dan bangunan yang terletak dalam kawasan pentadbiran Majlis.
3.	Jabatan Perancang Bandar	Merancang, mengatur, mengawal pembangunan bagi semua tanah di bawah pentadbiran Majlis di samping menjalankan kajian Rancangan Pembangunan selaras dengan pemakaian Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172).
4.	Jabatan Kejuruteraan	Memproses semula pelan-pelan infrastruktur untuk kerja tanah, jalan dan lampu jalan serta menyenggara bangunan Majlis.
5.	Jabatan Pelesenan dan Pembersihan	Memproses permohonan lesen perniagaan dan permit sementara, membuat pengisian gerai-gerai Majlis yang kosong, menjalankan tindakan penguatkuasaan pelesenan serta mengawal kebersihan premis makanan.
6.	Jabatan Pengindahan dan Seni Taman	Merancang, melaksana dan memantau semua program pengindahan dan landskap Majlis.
7.	Jabatan Sukan, Rekreasi, Kesenian dan Warisan	Menjaga dan menyenggara kemudahan sukan yang sedia ada serta mendapatkan hasil daripada penggunaan kemudahan sukan.
8.	Jabatan Bangunan	Memproses pelan-pelan bangunan berdasarkan kepada akta, undang-undang, peraturan dan juga dasar-dasar Majlis serta mengawal projek-projek pembangunan awam, swasta dan individu.
9.	Jabatan Kewangan	Mengendalikan segala urusan pentadbiran kewangan dan perakaunan Majlis.
10.	Jabatan Undang-undang	Menggubal dan mengemaskinikan undang-undang subsidiari serta menguatkuasakan undang-undang yang diterima pakai di kawasan Majlis.
11.	Jabatan ICT	Merancang pelan strategik pembangunan teknologi maklumat dan komunikasi Majlis serta memastikan keselamatan sistem rangkaian komputer sentiasa terpelihara.

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Seremban

Aktiviti pengurusan harta telah dilaksanakan seperti berikut:

**a) Tapak Penjaja**

Tapak penjaja yang diuruskan oleh Majlis untuk disewakan di 5 lokasi di sekitar Bandar Seremban adalah seperti berikut:

- i) Tapak pameran kereta.
- ii) Gerai Tapak Penjaja Tempat Letak Kereta Taman Rasah Jaya.
- iii) Gerai Tapak Penjaja Bukit Chedang.
- iv) Tapak Penjaja Bandar Baru Empangan.
- v) Tapak Borong Pasar Besar Seremban.

Semakan Audit yang dilakukan pada Oktober 2005 mendapati hanya 8.3% sahaja daripada jumlah keseluruhan tapak penjaja ini tidak ada penyewa. Kutipan serta tunggakan hasil bagi tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 35**.

**Jadual 35**  
**Kutipan Dan Tunggakan Sewa Tapak Penjaja**  
**Bagi Tempoh 2003 Hingga 2005**

Tahun	Hasil Yang Dikutip (RM)	Tunggakan (RM)
2003	145,070	35,040
2004	151,395	35,135
2005	105,580	48,185

*Sumber: Rekod Perakaunan Majlis*

**b) Bangunan**

Majlis memiliki 1,100 unit gerai dan *kios* untuk disewakan di sekitar kawasan Perbandaran Seremban termasuk sewa stesen bas dan kompleks letak kereta di Terminal 1. Semakan Audit yang dilakukan pada Oktober 2005 mendapati hanya 17.91% daripada jumlah keseluruhan gerai serta *kios* Majlis tidak ada penyewa. Kutipan serta tunggakan hasil bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 36**.

**Jadual 36**  
**Kutipan Dan Tunggakan Sewa Bangunan**  
**Bagi Tempoh 2003 Hingga 2005**

Tahun	Hasil Yang Dikutip (RM)	Tunggakan (RM)
2003	1,968,151	629,230
2004	2,028,140	688,140
2005	1,621,713	1,400,779

*Sumber: Rekod Perakaunan Majlis*

Kutipan hasil pada tahun 2005 adalah berkurangan kerana penyewa Terminal 1 belum menjelaskan sewanya yang tertunggak pada Oktober 2005 berjumlah RM550,000.

**Pihak Audit berpendapat pengurusan penyewaan gerai serta kiosk adalah memuaskan. Majlis dinasihatkan memantau kutipan sewa kerana ia menunjukkan peningkatan tunggakan yang agak tinggi dari tahun ke tahun. Pada tahun 2005 tunggakan meningkat sebanyak 103.56% berbanding dengan peningkatan tunggakan pada tahun 2004 sebanyak 9.4%.**

### c) Program Pembangunan Rakyat

Salah satu daripada Program Pembangunan Rakyat (PPR) adalah program perumahan bagi membantu rakyat yang kurang berkemampuan. Kategori rakyat yang kurang berkemampuan adalah mereka yang berpendapatan kurang daripada RM1,500 sebulan dan telah berkeluarga. Majlis telah melaksanakan 2 projek rumah pangsa PPR iaitu di Lobak dan Paroi.

Majlis mempunyai sebanyak 190 unit rumah pangsa kos rendah di Lobak untuk disewakan. Perumahan tersebut telah dibina pada tahun 1996 dengan kos RM5 juta seperti di **Foto 21**.

**Foto 21**  
**Rumah Pangsa PPR Lobak**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*

*Tarikh :30.3.2005*

*Lokasi : Lobak, Seremban*

Perumahan tersebut telah disewakan kepada orang awam dengan kadar RM150 seunit sebulan. Semasa pemeriksaan Audit pada bulan Disember 2005 didapati hanya 12 unit tidak diduduki. Semakan terhadap fail mendapati setiap penyewa dikehendaki menandatangani perjanjian dan bayaran deposit sejumlah 2 bulan sewa atau RM200. Deposit elektrik dan air juga dikenakan seperti mana yang ditentukan oleh Jabatan yang berkenaan. Pihak Audit mendapati terdapat 49 penyewa yang



mempunyai tunggakan sewaan melebihi RM1,000. Tindakan yang diambil hanya menghantar surat peringatan sebanyak 2 kali dan lawatan meminta penyewa menjelaskan bayarannya. Sehingga akhir April 2006 tunggakan sewa rumah pangsa ini berjumlah RM141,103.

Manakala Rumah Pangsa PPR Paroi pula mempunyai 390 unit dan telah dibina pada tahun 2003 dengan kos RM20 juta. Perumahan ini terletak di Mukim Ampangan Seremban di atas tanah seluas 5.9 ekar. Perumahan tersebut telah dibuka kepada penyewa pada Ogos 2005 dengan sewaan RM150 seunit sebulan. Pada tarikh pemeriksaan Audit pada Disember 2005 mendapati 50 unit rumah pangsa tidak diduduki dan 6 % daripada 50 unit ini adalah kuota untuk ahli politik. Semakan Audit mendapati rumah pangsa tersebut juga diduduki oleh kakitangan Majlis di mana 15 daripadanya masih bujang. Bagaimanapun, penempatan kakitangan tersebut telah dimaklumkan kepada Ahli Majlis. Penempatan kakitangan ini adalah memantau keadaan rumah pangsa tersebut. Semakan terhadap fail mendapati setiap penyewa dikehendaki menandatangani perjanjian dan membayar deposit. **Foto 22** menunjukkan Rumah Pangsa PPR Paroi.

**Foto 22**  
**Rumah Pangsa PPR Paroi**



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*

*Tarikh :30.12.2005*

*Lokasi: Paroi, Seremban*

**Pihak Audit berpendapat Majlis kurang tegas terhadap pengurusan hartanah Majlis. Majlis perlu mengutip tunggakan hasil sewa rumah dan memastikan tiada berlaku pembaziran unit perumahan tidak disewakan.**

#### **d) Perkhidmatan**

Selaras dengan misi Majlis untuk menyediakan kemudahan dan perkhidmatan untuk pelanggan dengan lebih baik, Majlis telah menyediakan tandas awam, tempat letak kereta, tempat pembuangan sampah, kolam renang serta infrastruktur yang lain.

Bagi penggunaan kemudahan tersebut, selain dari infrastruktur, Majlis telah mengenakan bayaran dan hasilnya diambil kira sebagai hasil Majlis. Hasil ini membantu Majlis menampung perbelanjaan penyenggaraan yang ditanggung oleh Majlis. Bayaran Perkhidmatan adalah terdiri daripada bayaran penggunaan tandas awam, bayaran membuang sampah, tempat letak kereta, kolam renang, asrama atlet, stadium serta bayaran penyenggaraan gerai. Perkhidmatan yang diberikan ini akan dikenakan bayaran dan Majlis akan mengutip bayaran ini dan diambil kira sebagai hasil Majlis. Kutipan bagi bayaran tandas awam telah diserahkan kepada sebuah syarikat dan Majlis mengenakan bayaran sewa kepada syarikat tersebut. Syarikat ini juga bertanggungjawab melakukan kerja-kerja pembersihan terhadap semua tandas awam Majlis. Pada tahun 1997 kontrak penyewaan dengan syarikat tersebut telah ditamatkan dan jumlah tunggakan masih tidak dikutip dari syarikat tersebut sehingga akhir tahun 2005 berjumlah RM22,500. Sehingga kini Majlis tidak lagi mengutip bayaran bagi penggunaan tandas awam kecuali tandas awam di Pasar Besar Seremban. Penyenggaraan serta kutipan bagi penggunaan tandas awam ini telah diserahkan kepada Petty Traders Association dengan bayaran sewa yang dikutip oleh Majlis berjumlah RM600 sebulan atau RM7,200 setahun. Persatuan ini telah berjaya membayar sewa dalam tempoh yang ditetapkan. **Foto 23** dan **Foto 24** menunjukkan keadaan Pasar Besar Seremban dan tandas awam yang terletak bersebelahan pasar tersebut.

### Foto 23

#### Keadaan Pasar Besar Seremban



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara*

*Tarikh :30.12.2005*

*Lokasi: Pasar Besar, Seremban*

**Foto 24**  
**Tandas Awam Di Pasar Besar Seremban**



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh :30.12.2005

Lokasi: Pasar Besar, Seremban

Majlis juga telah menyewakan petak letak kereta kepada 2 buah syarikat iaitu Syarikat Norms Parking Sdn. Bhd. Dan Syarikat Asas Budiman Sistem Sdn. Bhd.. Bayaran letak kereta dikutip oleh syarikat ini dan Majlis mengeluarkan kompaun bagi kesalahan yang berkaitan dengan letak kereta. Butiran bayaran perkhidmatan yang dikutip oleh Majlis dan yang tertunggak setakat Oktober 2005 adalah seperti di **Jadual 37**.

**Jadual 37**  
**Bayaran Perkhidmatan Yang Dikutip Oleh Majlis Perbandaran Seremban**  
**Bagi Tempoh 2003 Hingga 2005**

Bil.	Butiran	Hasil Yang Dikutip			Tunggakan		
		2003	2004	2005	2003	2004	2005
		RM	RM	RM	RM	RM	RM
1.	Sewa Tandas Awam	7,200	7,200	6,000	22,500	22,500	22,500
2.	Sewa Letak Kereta	890,490	701,957	714,058	129,026	385,535	468,071
3.	Kolam Renang	64,789	56,792	61,831	0	0	0
4.	Stadium Tuanku Abdul Rahman	300	8,863	104,488	0	0	0
5.	Asrama Kompleks Sukan Paroi	18,314	6,696	26,484	0	0	0
6.	Padang	29,714	37,048	199,677	0	0	0
7.	Lain-lain	44,525	14,471	15,719	0	0	0
<b>Jumlah</b>		<b>1,055,332</b>	<b>833,027</b>	<b>1,128,257</b>	<b>151,526</b>	<b>408,035</b>	<b>490,571</b>

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Seremban

Analisis Audit mendapati kutipan hasil sewa telah meningkat kepada RM1.13 juta pada tahun 2005 daripada RM0.83 juta pada tahun 2004. Manakala tunggakan sewa juga meningkat kepada RM490,571 pada tahun 2005 daripada RM1.51 juta pada tahun 2003. Peningkatan tunggakan sewa adalah disebabkan syarikat yang mengendali penyewaan petak letak kereta tidak menjelaskan bayaran sewa yang ditetapkan. Pihak Majlis sedang mengambil tindakan undang-undang terhadap syarikat ini.

**Jabatan Audit berpendapat Majlis tidak mengambil tindakan berkesan untuk mengutip tunggakan hasil terutamanya terhadap syarikat yang mengendalikan penyewaan petak letak kereta.**

**e) Penyelenggaraan Hartanah**

Bagi memastikan bangunan milik Majlis berada dalam keadaan baik dan terpelihara, kerja-kerja penyelenggaraan telah dilakukan. Lawatan Audit pada akhir tahun 2005 ke 15 lokasi premis Majlis mendapati kebanyakannya telah dijaga dengan baik. Namun begitu terdapat lokasi yang dilawati tidak mendapat perhatian dan penjagaan Majlis. **Foto 25** menunjukkan keadaan gerai Majlis yang kurang menarik dan tidak terurus. Kawasan lapang di hadapan gerai serta tempat letak kereta terbiar dan ditumbuhi rumput. Bilangan peniaga di gerai ini semakin berkurangan iaitu dari 10 gerai hanya 4 gerai sahaja yang disewakan walaupun lokasi gerai ini strategik kerana terletak di tepi jalan besar dari Port Dickson ke Seremban.

**Foto 25**  
**Keadaan Gerai Majlis Yang Kurang Menarik Dan Tidak Disenggara**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Bt. 3 Jln Rasah, Seremban*

Majlis juga menjalankan kerja-kerja penyenggaraan terhadap premis yang bukan miliknya. Selain dari menyenggara harta ini, Majlis juga diberi kebenaran untuk

mengutip hasil bagi menampung kos penyelenggaraan yang dilakukan olehnya. Harta yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 38**.

**Jadual 38**  
**Senarai Harta Bukan Milik Yang Diselenggarakan Oleh**  
**Majlis Perbandaran Seremban**

Harta	Hasil Yang Dikutip 2005 ( RM Juta)	Kos Penyelenggaraan 2005 (RM Juta)	Keuntungan/(Kerugian) yang ditanggung oleh Majlis (RM Juta)
Stadium Tuanku Abdul Rahman Paroi	0.115	0.005	0.110
Kolam Renang Paroi	0.062	0.173	(0.111)

*Sumber : Rekod Perbandaran Seremban*

**Jabatan Audit berpendapat Majlis telah menjalankan kerja-kerja penyelenggaraan dengan baik tetapi tidak menyeluruh. Semua bangunan atau premis Majlis perlu mendapat perhatian serta dijaga dengan baik.**

**f) Projek Usaha Sama**

Majlis telah menjalankan beberapa projek usaha sama dengan pihak swasta. Projek tersebut adalah seperti berikut:

**i) Projek Pembangunan Perusahaan Ringan, Jalan Tun Dr. Ismail**

Perjanjian Projek Pembangunan Perusahaan Ringan, Jalan Tun Dr. Ismail telah dimeterai pada 9 November 1990 antara Majlis Perbandaran Seremban dan Syarikat Panji Timur Sdn. Bhd. bagi membangunkan tanah seluas 55.33 ekar di Jalan Mantin, Seremban. Pembangunan yang dilaksanakan atas tanah ini adalah sebanyak 235 buah bangunan terdiri daripada 21 buah bangunan perusahaan teres, 170 buah bangunan perusahaan berkembar dan 44 buah bangunan perusahaan. Projek usaha sama ini telah siap pada tahun 1993. Mengikut surat perjanjian usaha sama, Majlis sepatutnya mendapat RM3 juta atau *10% Gross Revenue of all constructer unit* yang mana lebih tinggi. Sehingga Disember 2005, pemaju belum menjelaskan kepada Majlis sejumlah RM532,864 walaupun beberapa surat peringatan telah dikeluarkan oleh Majlis kepada pemaju.

**Pihak Audit berpendapat Majlis tidak mengambil tindakan tegas bagi memastikan pulangan daripada projek usaha sama diterima sepenuhnya.**

**ii) Projek Pembangunan Kawasan Perusahaan Serta Perumahan GALLA**

Perjanjian Projek Pembangunan Kawasan Perusahaan Serta Perumahan GALLA telah dimeterai antara Majlis Perbandaran Seremban dengan Prestajaya Sdn. Bhd. pada tahun 1992 bagi membangunkan kawasan perusahaan serta perumahan GALLA di Jalan Labu Lama atas tanah seluas 268 ekar. Butiran projek yang dilaksanakan adalah seperti di **Jadual 39**.

**Jadual 39**

**Projek Pembangunan Kawasan Perusahaan dan Perumahan GALLA**

<b>Bahagian Projek</b>	<b>Kategori Projek</b>	<b>Bilangan</b>
1	Rumah Kos Rendah	67 unit
	Rumah Kos Sederhana	137 unit
	Rumah Banglo	205 unit
	Apartmen	160 unit
	Kedai 2 tingkat	49 unit
	Kompleks	1 unit
2	Tapak Industri	32 lot
3	Tapak Industri	127 lot

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Seremban*

Projek usaha sama ini telah selesai dan seperti yang dijanjikan Majlis sepatutnya mendapat pulangan berjumlah RM4 juta yang terdiri daripada 6 unit rumah kedai berjumlah RM1,970,000, 3 lot tanah industri bernilai RM2,007,302 dan wang tunai berjumlah RM22,698.

Semakan Audit mendapati wang tunai berjumlah RM22,698 telah diterima pada Disember 1999 dan 3 lot tanah industri juga telah diserahkan kepada Majlis. Bagaimanapun, Majlis belum menerima 6 unit rumah kedai kerana Syarikat Prestajaya Sdn. Bhd. gagal membina rumah kedai tersebut. Sebagai gantian Syarikat Prestajaya Sdn. Bhd. telah menyerahkan tanah kosong iaitu tapak rumah kedai tersebut kepada Majlis. Akibatnya, Majlis mengalami kerugian Majlis dianggarkan berjumlah RM1.97 juta. Salah satu tapak rumah kedai yang diserahkan kepada Majlis adalah seperti di **Foto 26**.

**Foto 26**

**Pemandangan Salah Satu Daripada 3 Lot Perindustrian  
Yang Masih Kosong**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Kawasan Perusahaan GALLA*

Hasil daripada lawatan yang dilakukan pada Disember 2005 mendapati kedudukan kawasan perusahaan ini agak terpencil. Kedudukan tanah yang diserahkan kepada Majlis terbiar dan tiada sebarang aktiviti pembangunan.

**Pihak Audit berpendapat Pemaju gagal menyiapkan keseluruhan projek ini. Tindakan tegas tidak diambil oleh Majlis bagi mendapatkan pulangan yang sepatutnya diterima oleh pihak Majlis.**

**iii) Projek Terminal Bas, Jalan Sungai Ujong, Seremban**

Perjanjian usaha sama Projek Terminal Bas, Jalan Sungai Ujong, Seremban telah dimeterai antara Majlis Perbandaran Seremban dengan Syarikat Panji Timor Sdn. Bhd. pada Disember 1993. Projek ini adalah bagi membangunkan semula Terminal Bas Utama yang sedia ada iaitu meluaskan terminal bas, tempat meletak kereta dan teksi seluas 85,000 kaki persegi serta membina sebuah hotel bertaraf tiga bintang atau bangunan pejabat bertingkat serta sebuah kompleks perniagaan. Projek ini dilaksanakan atas 5 bidang tanah iaitu P. T.575, H. S.(D) No.28299 seluas 3.25 ekar, Lot 3857, *State Lease* 249 seluas 0.366 ekar, tanah rizab jalan seluas 2.695 ekar, Lot 1543, CT 12382, seluas 1 ekar 3 rod dan 31.2 *poles* serta tanah rizab Kerajaan Negeri seluas 1.2 ekar.

Sebagai pulangan daripada projek ini, pemaju menjanjikan Majlis akan menerima terminal bas bernilai RM12 juta dan pemaju akan menyewa terminal ini selama 15 tahun dengan kadar bayaran RM25,000 sebulan selama 6 bulan dan RM50,000 sebulan selama 14 tahun 6 bulan. Manakala pemaju pula akan mendapat hotel, bangunan kedai dan bangunan pejabat bertingkat. Bagaimanapun, hotel dan bangunan kedai serta pejabat bertingkat tidak dibina, sebaliknya pemaju mendapat sebidang tanah dan diberi kebebasan kepada pemaju untuk menjalankan sebarang projek.

Projek ini telah siap pada tahun 1994 dan mula beroperasi pada Disember 1994 dan tempoh tamat sewa terminal bas adalah pada November 2009 dan kadar sewa dikaji setiap 5 tahun sekali. Majlis telah mengeluarkan surat pada Mei 2005 bagi memaklumkan bahawa Majlis berhasrat menaikkan kadar keuntungan bulanan yang perlu dibayar oleh pemaju dari RM50,000 sebulan kepada RM100,000 sebulan berkuat kuasa mulai Januari 2005. Sehingga kini tiada perbincangan mengenainya diadakan.

Semakan Audit mendapati terminal bas yang bernilai RM12 juta ini tidak di akaun sebagai harta tetap Majlis. Sehingga akhir Oktober 2005 pemaju belum menjelaskan kepada Majlis tunggakan berjumlah RM550,000 untuk sewa bagi 11 bulan. Menurut perjanjian sekiranya pemaju gagal membuat pembayaran selepas dua bulan dari tarikh yang ditetapkan, Majlis akan mengeluarkan notis dengan memberi tempoh selama 21 hari. Sekiranya kutipan tidak diperoleh

selepas 21 hari maka Majlis akan menggantung perjanjian pemaju sebagai pengurus di terminal bas tersebut. Majlis akan mengambil alih selama 3 bulan, selepas 3 bulan diserahkan semula kepada pemaju. Sekiranya berlaku kelewatan buat kali ke dua, proses yang sama berlaku tetapi pengambilalihan selama 6 bulan dan selepas 3 kali berlaku maka Majlis akan menamatkan perjanjian Majlis dan Pemaju. Bagaimanapun Majlis tidak bertindak tegas untuk menangani masalah dengan pemaju. Lawatan Audit ke Terminal tersebut pada Disember 2005 mendapati hampir semua ruang kedai di terminal tersebut beroperasi dan terminal tersebut merupakan tempat yang sibuk dan sentiasa dikunjungi pengguna. **Foto 27 dan Foto 28** menunjukkan keadaan di Terminal One, Seremban.

**Foto 27**

**Keadaan Terminal One, Seremban**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Terminal One, Seremban*

**Foto 28**

**Keadaan Terminal One, Seremban**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Terminal One, Seremban*



Pihak audit berpendapat Majlis gagal mengambil tindakan tegas bagi memastikan pihak pemaju sebagai pengurus terminal bas tersebut membuat bayaran bulanan kepada Majlis mengikut tempoh dan menyelesaikan tunggakannya.

**iv) Kompleks Pejabat Hentian Bas Kuning**

Perjanjian pembinaan Kompleks Pejabat Hentian Bas Kuning telah dimeterai antara pihak Majlis Perbandaran Seremban dengan Syarikat Medan Delima Sdn. Bhd. pada April 1993 bagi projek pembinaan Seremban *City Centre* yang merangkumi blok podium, terminal bas dan teksi, pasar raya, pusat penjaja, tempat letak kereta, pejabat pos, dewan, blok menara, bank, kedai, ruang pejabat dan hotel. Mengikut perjanjian yang telah ditandatangani, sebagai balasan daripada projek usaha sama ini, Majlis akan menerima wang tunai daripada pemaju sejumlah RM1,394,289 seperti di **Jadual 40**.

**Jadual 40**  
**Pulangan Kompleks Pejabat Hentian Bas Kuning**

Butiran	Amaun (RM)
Kos Tanah: RM90 sekaki persegi x 20,000 kaki persegi	1,800,000
10% Keuntungan Atas Jualan	257,541
<b>Jumlah Kecil</b>	<b>2,057,541</b>
Tolak: Kos Pembinaan Bazar Jalan Lee Sam	663,252
<b>Jumlah Besar</b>	<b>1,394,289</b>

Sumber : Surat Perjanjian Projek Usaha Sama

Bagaimanapun, setelah projek ini dilaksanakan, Majlis tidak mendapat balasan sebagaimana syarat perjanjian. Sebaliknya Majlis telah bersetuju untuk menerima pulangan projek usaha sama dalam bentuk aset bernilai RM1.18 juta seperti di **Jadual 41**.

**Jadual 41**  
**Aset Yang Diterima Daripada Projek Usaha Sama**

Bil.	Butiran	Amaun (RM)
1.	1 unit Apartmen Cahaya Bulan PD (Tkt6 A9.0.5)	250,000
2.	1 unit Rumah Kedai di Taman Seri Rahang	349,200
3.	1 unit kedai lot tepi di Taman Seri Rahang	367,200
4.	1 unit Apartmen Glory Beach Resort PD (C6.5)	180,000
5.	All Legal Fee & Disbursement (Tunai)	35,393
	<b>Jumlah</b>	<b>1,181,793</b>

Sumber : Rekod Perakaunan Majlis

Semakan Audit mendapati balasan ini lebih rendah nilainya daripada apa yang dipersetujui dalam perjanjian usaha sama. Analisis Audit menunjukkan pada keseluruhannya projek usaha sama ini telah merugikan Majlis kerana sebahagian besar daripada pembinaan yang dijanjikan tidak dilaksanakan. Sehingga kini terminal bas dan teksi, pasar raya, pusat penjaja, pejabat pos, dewan, blok menara dan hotel belum dibina lagi. **Foto 29** dan **Foto 30** menunjukkan keadaan Perhentian Bas Kuning serta Pejabat Pos yang sedia ada.

**Foto 29**  
**Keadaan Perhentian Bas Kuning**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh: 30.12.2005*  
*Lokasi: Perhentian Bas Kuning, Seremban*

**Foto 30**  
**Pejabat Pos Utara, Seremban**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh: 30.12.2005*  
*Lokasi: Pejabat Pos Utara, Seremban*

Pihak Audit berpendapat Majlis tidak mengkaji keupayaan pemaju sebelum menjalankan projek usaha sama dengannya. Ini memandangkan Majlis mengalami kerugian setelah menyerahkan tanah seluas 20,000 kaki persegi kepada pemaju manakala pulangan yang diperoleh hanya tunai bernilai RM1,181,793 sahaja dalam bentuk aset berbanding dengan pulangan yang sepatutnya diterima berjumlah RM1,394,289. Majlis juga kerugian kerana tiada pembangunan sepenuhnya atas tapak tersebut.

v) **Projek Pembinaan Rumah Pangsa Lobak**

Perjanjian usaha sama Projek Rumah Pangsa Lobak telah dimeterai antara pihak Majlis Perbandaran Seremban dengan Syarikat Pulangan Segar Sdn. Bhd. pada Ogos 1995 bagi menjual rumah pangsa di Lobak, lot letak kereta di Jalan Yam Tuan/Jalan Nunis, Lot 2125 Jalan Tun Dr Ismail serta tanah industri di Jalan Tampin. Sebagai balasan daripada projek usaha sama ini, Majlis dijanjikan mendapat sejumlah RM8,550,794. Projek ini telah disiapkan pada tahun 2001. Bagaimanapun, sehingga tarikh pengauditan, Majlis belum menerima RM1,329,300 daripada syarikat tersebut walaupun surat peringatan telah dihantar sebanyak 5 kali. **Foto 31** menunjukkan Rumah pangsa Lobak yang telah siap dibina.

**Foto 31**

**Keadaan Rumah Pangsa Lobak**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Rumah Pangsa Lobak*

**Majlis tidak bertindak sewajarnya untuk mendapatkan baki RM1,329,300 kerana projek telah siap dan tanah telah dipindah milik kepada pemaju pada tahun 2001 lagi. Pihak Majlis perlu mengambil tindakan undang-undang terhadap Syarikat Pulangan Segar Sdn. Bhd.**

#### vi) Kompleks Sukan di Seremban 2

Satu perjanjian antara Majlis Perbandaran Seremban dengan Seremban *Two* Sdn. Bhd. telah dimeterai pada Julai 1995 untuk membina Kompleks Sukan di Seremban 2. Dalam perjanjian ini, Majlis telah bersetuju untuk menjual dan memindah milik 2 bidang tanah seluas 22 ekar dan 12 ekar kepada Seremban *Two* Sdn. Bhd. Sebagai balasan syarikat tersebut menyerahkan Kompleks Sukan di Seremban 2 yang terdiri daripada binaan berikut kepada Majlis di atas tanah seluas 34.7 ekar dengan kebenaran Perbadanan Kemajuan Negeri, Negeri Sembilan:

- Bangunan Pejabat.
- Gelanggang Tenis.
- Gelanggang Squash.
- Gelanggang Badminton.
- Gimnasium.
- Kolam Renang.
- Padang Hoki Astro turf dan Stadium.
- Tapak Bowling Padang.
- Asrama.

Seremban *Two* Sdn. Bhd. telah dilantik oleh Perbadanan Kemajuan Negeri, Negeri Sembilan sebagai pemaju bagi membangunkan Bandar Baru Seremban iaitu Seremban 2 termasuk projek pembinaan kompleks sukan. Walaupun Kompleks Sukan ini telah diserahkan kepada Majlis tetapi pemaju masih menyenggara kompleks tersebut dan mengutip hasil sewa serta bayaran perkhidmatan penggunaan kemudahan yang disediakan. **Foto 32** hingga **Foto 35** menunjukkan sebahagian daripada Kompleks Sukan Tan Sri Dato' Dr Hj Mohd Said, Seremban 2. Pemeriksaan Audit mendapati Majlis tidak menerima gelanggang tenis seperti mana yang termaktub dalam perjanjian. Majlis juga tidak mengakaunkan semua komponen kompleks sukan tersebut sebagai harta tetapnya.

**Foto 32**  
**Keadaan Papan Tanda Kompleks Sukan**  
**Tan Sri Dato' Dr Hj Mohd Said, Seremban 2**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Kompleks Sukan Tan Sri Dato' Dr Hj Mohd Said, Seremban 2*

**Foto 33**  
**Keadaan Stadium Hoki 2 Di Kompleks Sukan**  
**Tan Sri Dato' Dr Hj Mohd Said, Seremban 2**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Kompleks Sukan Tan Sri Dato' Dr Hj Mohd Said, Seremban 2*

**Foto 34**  
**Keadaan Stadium Hoki 1 Di Kompleks Sukan**  
**Tan Sri Dato' Dr Hj Mohd Said, Seremban 2**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Kompleks Sukan Tan Sri Dato' Dr Hj Mohd Said, Seremban 2*

**Foto 35**  
**Keadaan Stadium Hoki 1 Di Kompleks Sukan**  
**Tan Sri Dato' Dr Hj Mohd Said, Seremban 2**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Kompleks Sukan Tan Sri Dato' Dr Hj Mohd Said, Seremban 2*

**Pihak Audit berpendapat Majlis tidak bertindak sewajarnya bagi memastikan projek usaha sama memberi pulangan seperti yang dinyatakan dalam perjanjian.**

**vii) Projek Gerai Jalan Dato' Muda Linggi**

Perjanjian usaha sama pembinaan projek Gerai Jalan Dato' Muda Linggi telah dimeterai antara pihak Majlis Perbandaran Seremban dengan Gunung Cahaya Sdn. Bhd. pada Mei 1996. Perjanjian tersebut menyatakan pembinaan yang dilaksanakan *Food Court* yang terdiri daripada 14 unit Gerai, 1 unit ruang makan, 2 unit Surau, 2 unit tandas awam, 8 unit apartmen, kedai/pejabat dan pangsapuri yang terdiri daripada 18 unit kedai, 54 unit pejabat, 52 pangsapuri jenis A, 18 unit pangsapuri jenis B dan 6 unit *penthouse*. Sebagai balasan daripada projek usaha sama tersebut Majlis telah dijanjikan pulangan di **Jadual 42** seperti mana yang dipersetujui dalam perjanjian tambahan bertarikh Julai 2003.

**Jadual 42**  
**Balasan Projek Yang Dijanjikan**

<b>Bil.</b>	<b>Balasan</b>	<b>Nilai (RM)</b>
1.	14 unit Gerai	1,500,000
2.	2 unit Pangsapuri	326,906
3.	Sumbangan Melebarkan Jalan	350,000
4.	Tunai:	
	- Semasa Tandatangan Perjanjian	100,000
	- Siap <i>Food Court</i> dan dapat hak milik	100,000
	- Premium	911,706
	- Kos Pindah Peniaga	150,000
<b>Jumlah</b>		<b>3,438,612</b>

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Seremban

Pemeriksaan Audit mendapati sehingga tarikh pengauditan hak milik tanah belum diperoleh daripada Pejabat Tanah Seremban. Manakala 14 unit gerai telah siap dan diserahkan kepada Majlis bersama dengan wang tunai RM100,000 dan premium berjumlah RM911,706 telah dibayar kepada Pejabat Tanah Seremban.

**Foto 36**  
**Papan Tanda Gerai Yang Diserahkan Kepada MPS**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh: 30.12.2005*  
*Lokasi: Medan Selera Penghulu Cantik*

**Foto 37**  
**Medan Selera Penghulu Cantik**



Pemeriksaan Audit juga mendapati 3 perkara yang dijanjikan belum diterima daripada pemaju iaitu:

- 2 unit Pangsapuri - RM326,906
- Jumlah Melebarkan Jalan - RM350,000
- Tunai (selepas mendapat hak milik) - RM100,000

2 unit pangsapuri belum diperolehi kerana pemaju belum memulakan projek pembinaannya. **Foto 38 dan Foto 39** menunjukkan keadaan tapak projek yang terbengkalai.



### Foto 38

#### Tapak Projek Gerai Jalan Dato' Muda Linggi



Sumber Foto: Jabatan Audit Negara

Tarikh: 30.12.2005

Lokasi: Tapak Projek Gerai Jalan Dato' Muda Linggi

### Foto 39

#### Keadaan Tapak Projek Gerai Jalan Dato' Muda Linggi



Sumber Foto: Jabatan Audit Negara

Tarikh: 30.12.2005

Lokasi: Tapak Projek Gerai Jalan Dato' Muda Linggi

**Pihak Audit berpendapat Majlis tidak mengambil tindakan tegas bagi memastikan 2 unit pangsapuri diserahkan kepada Majlis bersama dengan wang tunai berjumlah RM450,000.**

#### viii) Pembangunan Taman Rekreasi di Tasik Jaya

Perjanjian Pembangunan Taman Rekreasi di Tasik Jaya telah dimeterai antara Majlis Perbandaran Seremban dengan Park Properties Sdn. Bhd. pada Julai 1996. Butir-butir projek seperti berikut:

- Lot kedai 22' x 75' (2.03 ekar)
- Kompleks Perniagaan (1.65 ekar)
- Gerai dan surau (0.27 ekar)
- Pembangunan akan datang (6.18 ekar)

Projek ini adalah cadangan pembangunan bercampur di atas lot PT 1818 Mukim Ampangan yang melibatkan tanah seluas 28 ekar. Apabila siap projek ini akan dinamakan Bandar Taman Senawang yang mengandungi 3,500 unit sektor perumahan, perniagaan dan perindustrian. Perjanjian usaha sama tambahan ditandatangani selepas pindaan pelan tataatur dibuat. Pembinaan rumah teres, rumah berkembar dan banglo akan dibina serentak dengan kedai pejabat dalam Fasa 1. Manakala pembinaan apartmen dan Taman Rekreasi pula dalam Fasa 2 iaitu selewat-lewatnya dalam tempoh 2 tahun dari Fasa 1 dimulakan. Dalam perjanjian yang telah ditandatangani pemaju menjanjikan balasan seperti di **Jadual 43** kepada Majlis.

**Jadual 43**  
**Balasan Projek Pembangunan Di Tasik Jaya**

Bil.	Balasan	Nilai (RM)
1.	Tunai	500,000
2.	5 unit Rumah Kedai	1,900,000
3.	Surau, Gerai dan Tandas	350,000
4.	Tasik seluas 9.52 ekar	-
5.	Kawasan Lapang seluas 4.26 ekar	-
6.	Jalan dan Tempat Letak Kereta seluas 4.09 ekar	-
<b>Jumlah</b>		<b>2,750,000</b>

*Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Seremban*

Semakan Audit mendapati projek tersebut belum dimulakan dan Majlis belum mendapat balasan yang dijanjikan. Keadaan di tapak projek yang dicadangkan adalah seperti di **Foto 40** dan **Foto 41**.

**Foto 40**  
**Keadaan Di Tapak Projek Taman Rekreasi Tasik Jaya**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh: 30.12.2005*  
*Lokasi: Tapak cadangan Taman Rekreasi Tasik Jaya*

**Foto 41**  
**Keadaan Di Tapak Projek Taman Rekreasi Tasik Jaya**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*  
*Tarikh: 30.12.2005*  
*Lokasi: Tapak cadangan Taman Rekreasi Tasik Jaya*

**Pihak Audit berpendapat Majlis tidak mengambil tindakan tegas bagi memastikan projek tersebut dijalankan atau perjanjian ditamatkan dan tindakan sewajarnya diambil terhadap pemaju yang gagal melaksanakan projek.**

**ix) Pembangunan Perindustrian di Lot 1034 Mukim Seremban**

Perjanjian Pembangunan Perindustrian di Lot 1034 Mukim Seremban telah dimeterai di antara Majlis Perbandaran Seremban dengan Syarikat Panji Baru Sdn. Bhd. pada Ogos 2002. Projek tersebut melibatkan pembinaan 147 unit rumah teres setingkat, 63 unit rumah teres kos rendah serta 4.7 ekar lot pertanian. Sebagai balasan daripada projek yang dijalankan, Majlis telah dijanjikan menerima wang tunai berjumlah RM1.75 juta. Kos pembinaan dan bayaran premium tanah ditanggung oleh pemaju. Semakan Audit mendapati bayaran 5% yang berjumlah RM87,500 telah diterima oleh Majlis. Baki sejumlah RM1,662,500 akan dibayar sebulan selepas projek siap atau tidak lebih daripada 3 tahun. Bagaimanapun sehingga kini Majlis belum menerima bayaran yang dijanjikan itu kerana projek yang dirancang belum dimulakan disebabkan keadaan ekonomi yang agak lembap.

**Pihak Audit berpendapat Majlis tidak mengambil tindakan tegas bagi memastikan segala balasan diterima seperti yang ditetapkan dalam perjanjian.**

**g) Projek Pembangunan**

Selain menjalankan projek usaha sama dengan pihak Syarikat, Majlis juga menjalankan kerja pembinaan dan penyenggaraan dengan usahanya sendiri. Kerja tersebut adalah seperti berikut:

**i) Projek Menaik Taraf Taman Tasik Seremban Fasa I**

Projek Menaik Taraf Taman Tasik Seremban Fasa 1 merupakan satu projek yang melibatkan pembangunan semula kawasan tasik yang telah lama tidak disenggarakan dengan baik dan kurang menarik bagi pengunjung. Fasa I pembangunan Taman Tasik ini meliputi kerja-kerja landskap di bekas tasik di bahagian Utara yang telah sekian lama kering. Bagi tujuan tersebut Majlis telah melantik Universiti Putra Malaysia sebagai juru perunding bagi menyediakan pelan induk, reka bentuk, dokumen tender dan juga pengawasan pelaksanaan projek. Peruntukan yang telah disediakan bagi melaksanakan projek Fasa I ialah RM1.90 juta. Tawaran tender secara terbuka telah diiklankan di 2 akhbar utama pada April 2002. Tender dibuka kepada Kontraktor Kelas C atau BX. Sebanyak 18 kontraktor telah memohon tender tersebut dan Lembaga Tender telah memilih Cempaka Muda Sdn. Bhd. dengan tawaran harga RM1,995,898. Skop kerja adalah seperti berikut:

- Membina laman bertingkat berserta air pancutan, lampu, papan tanda dan kerja penanaman tumbuhan.
- Membina plaza air pancutan berserta lampu, laluan pejalan kaki, alur kering, kolam dan penanaman rumput.

- Membina laman tiba berserta *pergola*, bekas tanaman, papan tanda, lampu dan menyediakan tong-tong sampah serta penanaman.
- Membina tempat letak kereta serta *aksesori*.
- Kerja-kerja bongkah dan cantasan pokok.
- Kerja-kerja penyenggaraan.

Anggaran kos projek tersebut berjumlah RM1,995,898 dibiayai sepenuhnya oleh Majlis. Pelaksanaan projek telah bermula dengan tarikh serah tapak ialah pada Jun 2002. Manakala tarikh siap sepatutnya mengikut kontrak ialah pada Disember 2002. Bagaimanapun, terdapat lanjutan masa sebanyak 3 kali iaitu pada Februari 2003, Mac 2003 dan April 2003. Walaupun selepas lanjutan masa ke tiga, projek masih tidak dapat disiapkan. Universiti Pertanian Malaysia selaku juru perunding telah mencadangkan penalti dikenakan berjumlah RM35,269 berdasarkan kiraan bagi tempoh April 2003 hingga Ogos 2003. Selain itu sepanjang tempoh pembinaan perubahan kerja (VO) berjumlah RM651,438 telah dituntut oleh syarikat. Bagaimanapun jumlah tuntutan VO yang diluluskan untuk pembayaran hanyalah RM183,496. Ini disebabkan kerja-kerja tambahan yang telah dijalankan tidak dimaklumkan terlebih dahulu kepada Majlis mahupun mendapat arahan daripada juru perunding atau Pegawai Penguasa. Ini bermakna kos keseluruhan projek menjadi RM2,216,775 iaitu pertambahan sejumlah RM220,877. **Projek telah disiapkan pada Ogos 2003 dengan tempoh kecacatan selama 12 bulan iaitu pada Ogos 2003 hingga Ogos 2004. Foto 42 dan Foto 43 menunjukkan keadaan projek Taman Tasik Fasa 1 yang telah siap.**

**Foto 42**

**Keadaan Projek Menaik Taraf Taman Tasik Seremban Yang Telah Siap**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Taman Tasik Seremban*

Foto 43

**Keadaan Projek Menaik Taraf Taman Tasik Seremban Yang Telah Siap**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Taman Tasik Seremban*

Semasa lawatan dijalankan dalam tempoh kecacatan di tapak projek tersebut, Majlis mendapati kerja penyenggaraan tidak dibuat oleh pihak kontraktor seperti dipersetujui. Oleh itu Majlis telah mengambil tindakan menolak bayaran kerja penyenggaraan daripada wang tahanan yang berjumlah RM100,000. Sebanyak 5 syarikat telah dipilih untuk pelbagai kerja penyenggaraan yang kosnya berjumlah RM65,665. Bagaimanapun Majlis bersetuju untuk menanggung kos penyenggaraan sejumlah RM22,215 dan selebihnya sebanyak RM43,450 akan ditolak daripada wang tahanan yang berjumlah RM100,000. Pihak kontraktor telah mengemukakan rayuan kepada Kementerian Kewangan untuk memohon pengecualian daripada denda penalti (LAD) yang dikenakan. Pihak Kementerian Kewangan telah menerima rayuan tersebut dan hanya 50% daripada jumlah keseluruhan denda RM35,269 dikenakan. Ini bermakna hanya RM17,634 sebagai penalti dikenakan kepada kontraktor.

**Pihak Audit berpendapat pelaksanaan projek tersebut tidak memuaskan, walaupun projek tersebut telah disiapkan Majlis terpaksa menanggung bayaran yang tinggi terhadap perubahan kerja yang tidak diluluskan dan kerja-kerja penyenggaraan yang tidak dibuat oleh pihak syarikat.**

**ii) Projek Menaik Taraf Taman Tasik Seremban Fasa 2**

Projek menaik taraf Taman Tasik Fasa 2 yang dilaksanakan oleh Majlis memberi penekanan dari aspek teknikal seperti pembersihan tasik dan baik pulih tebing, air pancutan, *decking* dan wakaf, menaik taraf sistem pembuangan air dari tandas awam, sistem lampu taman serta menaik taraf tangga sedia ada di Taman Tasik Seremban. Bagi melaksanakan projek tersebut Majlis telah melantik Universiti Putra Malaysia sebagai juru perunding bagi menyediakan pelan induk,

reka bentuk terperinci, dokumen tender dan juga pengawasan pelaksanaan projek. Peruntukan yang telah disediakan bagi melaksanakan projek Fasa 2 ialah RM1.60 juta. Tawaran tender secara terbuka telah diiklankan dalam satu akhbar utama pada Oktober 2002. Tender dibuka kepada Kontraktor Kelas C atau BX. Sebanyak 6 kontraktor telah membuat tawaran dan tawaran telah ditutup 8 November 2002. Lembaga Tender yang bermesyuarat pada Januari 2003 telah memilih Cempaka Muda Sdn. Bhd. dengan tawaran harga RM1,482,960. Tawaran ini dipilih adalah kerana merupakan harga yang terendah serta keseimbangan projek dari fasa pertama dan kemudahan mobilisasi dari segi pekerja dan peralatan.

Skop kerja adalah seperti berikut:

- Pembersihan dan mendalamkan dasar tasik serta pembaikan tebing tasik.
- Membekal dan memasang sistem air pancutan dan tabir air.
- Pembinaan jambatan bergazebo, wakaf dan pelantar laluan.
- Pembekalan dan pemasangan lampu taman dan sistem pengairan.
- Pembinaan siar kaki, *bollard*, ram dan tangga, serta alur masuk.
- Menaik taraf saliran sedia ada serta astaka dan *grand stand*.
- Kerja-kerja penyelenggaraan.

Projek ini dibiayai sepenuhnya oleh Majlis. Pelaksanaan projek bermula dengan tarikh serah tapak pada Februari 2003. Manakala tarikh siap dalam kontrak pada September 2003. Bagaimanapun terdapat 3 lanjutan masa iaitu dari 13 September 2003 hingga 11 Oktober 2003. Lanjutan masa kedua dari 19 November 2003 hingga 31 Disember 2003 dengan denda RM243.77 sehari dan lanjutan masa ketiga dari 1 Januari 2004 hingga 1 Mac 2004 dengan denda RM243.77 sehari. Surat Amaran untuk mengeluarkan Perakuan Kerja Tidak Siap telah dikeluarkan kepada Kontraktor pada 3 Oktober 2003. Perakuan Kerja Tidak Siap dikeluarkan pada 11 Oktober 2003 oleh Pegawai Penguasa Majlis kepada Syarikat Cempaka Muda Sdn. Bhd.

Menurut laporan Juru Perunding UPM, lawatan pemeriksaan tapak pada 13 Oktober 2003 mendapati kerja-kerja yang dijalankan belum disiapkan dan keseluruhan pencapaian kerja berada pada tahap 46% saja. Kemajuan tahap kerja sejak tempoh lanjutan diberikan juga tidak memuaskan. Pada 29 Oktober 2003, notis kemungkiran kontraktor dikeluarkan atas alasan gagal meneruskan kerja dengan mengikut aturan dan gagal melaksanakan kerja mengikut kontrak atau berulang kali cuai menunaikan obligasi di bawah kontrak. Tarikh notis kemungkiran kontraktor tamat pada 12 November 2003. Penamatan pengambilan kerja kontraktor yang sepatutnya dikeluarkan pada 13 November 2003 tetapi tidak dikeluarkan kerana rayuan dibuat oleh Kontraktor Cempaka Muda Sdn. Bhd. kepada Majlis melalui Pejabat Menteri Besar.

Kerja telah disiapkan melalui Perakuan Siap Kerja pada 1 Mac 2004 dan tempoh kecacatan dari 2 Mac 2004 hingga 1 Mac 2005. Sepanjang tempoh perubahan kerja (VO) sejumlah RM62,085 telah dituntut oleh syarikat. Oleh yang demikian kos keseluruhan projek menjadi RM1,545,045. Pihak Majlis telah membuat lawatan dan meminta penyenggaraan dibuat oleh pihak kontraktor tetapi seperti yang berlaku di Fasa 1 projek yang sama, penyenggaraan tidak dibuat. Oleh yang demikian Majlis mengambil tindakan menolak daripada wang tahanan yang berjumlah RM74,148. Bagi melaksanakan kerja penyelenggaraan Syarikat Jelajah Litar Sdn. Bhd. telah dipilih melalui sebut harga untuk menyenggara kerja elektrik dan sistem pam berjumlah RM28,800.

Kontraktor bagaimanapun telah mengemukakan rayuan kepada Kementerian Kewangan untuk memohon pengecualian daripada penalti (LAD) dikenakan. Kementerian Kewangan telah bersetuju untuk mengurangkan penalti tersebut dan hanya 50% daripada jumlah keseluruhan denda RM23,889 dikenakan. Oleh itu hanya RM11,944 saja penalti yang dikenakan ke atas kontraktor yang perlu dibayar kepada Majlis. Lawatan akhir pihak Majlis dan juru perunding memutuskan sejumlah RM18,500 ditolak daripada jumlah keseluruhan RM74,148, maka hanya RM55,648 saja daripada keseluruhan wang tahanan dibayar kepada pihak kontraktor. Ini bermakna kos penyelenggaraan berjumlah RM10,300 ditanggung sendiri oleh pihak Majlis.

**Jabatan Audit berpendapat pelaksanaan projek tidak memuaskan. Majlis tidak sepatutnya melantik kontraktor yang sama bagi melaksanakan kerja-kerja yang ditenderkan. Ini adalah disebabkan kontraktor tersebut telah menunjukkan prestasi yang kurang baik semasa pelaksanaan projek Fasa 1. Majlis juga tidak mengawal selia serta memantau prestasi kontraktor dengan lebih ketat supaya kelemahan seperti yang dilakukan dalam Fasa 1 tidak berulang.**

#### **h) Tapak Semaian**

Selain daripada mempunyai hartanah yang usahakan secara usaha sama atau dibangunkan sendiri, Majlis juga mempunyai hartanah berupa tapak semaian pokok bunga yang akan digunakan untuk kerja landskap, pengindahan bandar dan majlis rasmi Majlis serta Kerajaan Negeri. Majlis memiliki 2 tapak semaian iaitu di Paroi dan Tapak Semaian Di Tapak Cadangan Taman Herba berhampiran Hotel Royal Adelphi, kos penyenggaraan tapak semaian tersebut adalah seperti di **Jadual 44**.



**Jadual 44**  
**Kos Penyenggaraan Tapak Semaian**

<b>Tahun</b>	<b>Baja (RM)</b>	<b>Racun (RM)</b>	<b>Peralatan (RM)</b>	<b>Anak Pokok (RM)</b>	<b>Jumlah (RM)</b>
2003	81,100	20,000	30,400	210,000	341,500
2004	100,000	40,000	27,000	350,000	517,000
2005	100,000	24,500	22,000	335,000	481,500

*Sumber: Rekod Perakaunan Majlis*

Tapak semaian di Paroi adalah seluas 7 ekar. Selain daripada menyemai, menanam serta menyewakan pokok-pokok bunga kepada agensi kerajaan dan swasta, aktiviti Majlis di sini juga menjual pokok-pokok bunga. Berpandukan kepada buku resit 117251-117300 yang disenggara oleh penyelia di Tapak Semaian Paroi, jualan pokok bunga pada tahun 2003 berjumlah RM1,305 manakala jualan pada tahun 2004 berjumlah RM460. Bagaimanapun semakan Audit mendapati tiada bukti penjualan pokok bunga pada tahun 2005. Jualan pokok bunga bukan satu aktiviti utama tapak semaian ini. Tapak semaian ini lebih mengutamakan keperluan Majlis dari semasa ke semasa. Tapak semaian ini dilengkapi dengan pondok jaga, 3 unit pondok menyimpan baja serta racun serangga dan juga tandas. Bagaimanapun, tidak ada papan tanda dipasang di pintu masuk ke tapak semaian ini. Kakitangan yang bertugas di tapak semaian ini adalah seramai 11 orang. Keadaan di tapak semaian adalah seperti di **Foto 44** dan **45**.

**Foto 44**  
**Keadaan Sebahagian Daripada Semaian Di Tapak Semaian Paroi**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 14.12.2005*

*Lokasi: Tapak Semaian Paroi*

**Foto 45**  
**Keadaan Salah Satu Stor Baja Dan Racun Serangga**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 14.12.2005*

*Lokasi: Tapak Semaian Paroi*

Di kawasan tapak tersebut, Majlis mempunyai sebuah tasik seluas 3 ekar. Lawatan Audit telah dilakukan ke tapak semaian ini pada 14 Disember 2005 mendapati tasik tersebut dipenuhi tumbuhan teratai dan sampah sarap berselerak di pinggir tasik berkenaan. Keadaan di tasik adalah seperti di **Foto 46** dan **47**.

**Foto 46**  
**Keadaan Tasik Di Tapak Semaian Paroi**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 14.12.2005*

*Lokasi: Tapak Semaian Paroi*

**Foto 47**  
**Keadaan Sebahagian Tasik Yang Dipenuhi Sampah Sarap**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 14.12.2005*

*Lokasi: Tapak Semaian Paroi*

Keadaan ini menyebabkan kawasan persekitaran Tapak Semaian Paroi tidak terurus. Walaupun tasik ini bukan untuk dikunjungi oleh orang ramai, kebersihan alam sekitar perlu dijaga.

Pada tahun 2002, Majlis telah membuat usul kepada Jabatan Landskap Negara untuk membina Taman Herba di Seremban. Kawasan yang telah dikenal pasti terletak bersebelahan dengan Hotel Royal Adelphi Seremban. Jabatan Landskap telah bersetuju untuk meluluskan pembiayaan projek ini sejumlah RM1.6 juta. Dengan persetujuan ini, Majlis telah meletakkan papan tanda "Cadangan Taman Herba". Malangnya, Jabatan Landskap Negara telah menarik balik pembiayaan projek ini sebelum Majlis memanggil tender. Bagaimanapun, Majlis telah menggunakan tapak projek Taman Herba untuk dijadikan tapak semaian. Majlis tidak menyediakan kemudahan asas seperti ruang pejabat, tandas, pondok pengawal serta papan tanda di tapak ini kerana ia merupakan tapak semaian sementara. Penyelia dan pekerja yang seramai 4 orang di tapak semaian tiada tempat untuk membuat kerja-kerja pentadbiran. Lawatan Audit di tapak tersebut pada 14 Disember 2005 mendapati tapak semaian tersebut kelihatan terurus. Keadaan tapak semaian ini adalah seperti di **Foto 48** dan **49**.

Foto 48

**Keadaan Papan Tanda Di Pintu Masuk Tapak Semaian**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 14.12.2005*

*Lokasi: Tapak Semaian Sebelah Hotel Royal Adelphi*

Foto 49

**Ruang Bekerja Di Tapak Semaian**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 14.12.2005*

*Lokasi: Tapak Semaian Sebelah Hotel Royal Adelphi*

**Pihak Audit berpendapat di kedua-dua tapak semaian kurang disenggara dari segi kebersihan dan kemudahan asas. Papan tanda yang sesuai tidak disediakan bagi menjamin produktiviti dan kualiti kerja.**

**i) Penyelenggaraan Rekod**

Majlis tidak menyenggara satu daftar bagi merekodkan semua tanah dan bangunan miliknya. Daftar ini adalah perlu bagi mengawal dan memantau pengurusan harta Majlis. Tanpa daftar ini kedudukan hartanah Majlis tidak dapat dinyatakan dengan

cepat dan tepat. Kos sebenar yang telah dibelanjakan oleh Majlis bagi memiliki kesemua hartanah berkenaan juga tidak dapat kesan dengan tepat. Akibat daripada ketiadaan daftar ini, Jabatan Kewangan tidak dapat menyatakan dengan tepat bilangan, lokasi serta kos sebenar hartanah tersebut dalam penyata kewangan Majlis setiap tahun.

**Pihak Audit berpendapat Majlis tidak menyenggara rekod dengan memuaskan.**

**j) Projek Terbiar**

Pusat Penjaja Majlis di Taman Bukit Emas telah dibina pada tahun 1992 dengan kos pembinaan berjumlah RM279,828. Pembinaan Pusat Penjaja ini disasarkan kepada orang ramai yang berkunjung ke Jabatan Pengangkutan Jalan (JPJ) yang terletak bersebelahan dengan kawasanya. Gerai ini telah disewakan pada kadar RM40 sebulan. Bagi memudahkan orang ramai berkunjung ke sini, Majlis telah membina pintu kecil serta tangga seperti yang ditunjukkan di **Foto 50**.

**Foto 50**

**Keadaan Tangga Dari Pejabat JPJ Ke Pusat Penjaja Taman Bukit Emas**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Pusat Penjaja Taman Bukit Emas*

Namun demikian, gerai ini tidak mendapat sambutan dan peniaga tidak berminat untuk berniaga di situ dan gerai ini telah ditinggalkan kosong sejak tahun 1999. Tinjauan ke lokasi tersebut mendapati gerai ini kurang diberi perhatian oleh Majlis dari segi promosi dan iklan. Kedudukan gerai ini juga agak tersorok dan tiada jalan masuk terus dari jalan besar. Papan iklan juga tidak dipamerkan di tepi jalan besar mengenai pusat penjaja tersebut. **Foto 51** hingga **Foto 52** menunjukkan keadaan pusat penjaja tersebut yang telah ditinggalkan.

**Foto 51**

**Keadaan Pusat Penjaja Taman Bukit Emas Yang Telah Ditinggalkan**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Pusat Penjaja Taman Bukit Emas*

**Foto 52**

**Keadaan Pusat Penjaja Taman Bukit Emas Yang Telah Ditinggalkan**



*Sumber Foto: Jabatan Audit Negara*

*Tarikh: 30.12.2005*

*Lokasi: Pusat Penjaja Taman Bukit Emas*

**Jabatan Audit berpendapat Majlis telah gagal untuk mencapai matlamat pembinaan pusat penjaja ini. Sekiranya ada jalan masuk terus dari jalan besar berserta dengan paparan iklan mengenai pusat penjaja ini, ia berkemungkinan dapat menarik penjaja dan pelanggan.**

**20.2.7 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan**

Pentadbiran Majlis Perbandaran Seremban diketuai oleh seorang Yang Di Pertua dengan dibantu oleh seorang Setiausaha berserta 12 orang Ketua Jabatan dan 24

orang Ahli Majlis. Sehingga akhir tahun 2005, Majlis mempunyai seramai 663 orang pekerja. Jabatan Perkhidmatan Awam telah meluluskan 834 jawatan, bagaimanapun 171 jawatan belum diisi. Kebanyakan jawatan yang belum diisi adalah jawatan Buruh. **Jadual 45** menunjukkan keseluruhan anggota Majlis.

**Jadual 45**  
**Bilangan Kakitangan Majlis**

Kumpulan	Diluluskan	Diisi	Kekosongan
Pengurusan dan Profesional	20	17	3
Sokongan	170	155	15
Buruh	644	491	153
<b>Jumlah</b>	<b>834</b>	<b>663</b>	<b>171</b>

*Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Seremban*

Analisis Audit mendapati 20.5% atau 171 perjawatan tidak diisi. Daripada 171 perjawatan tidak diisi sebanyak 89.47% atau 153 daripada perjawatan yang tidak diisi adalah jawatan Buruh. Kekosongan ini adalah disebabkan Majlis telah pun menswastakan perkhidmatan pembersihan kepada syarikat konsortium iaitu Southern Waste Management Sdn. Bhd.

Tugas yang dijalankan oleh pegawai di semua Jabatan dinyatakan secara bertulis berdasarkan kepada senarai tugas dan carta aliran kerja yang terdapat dalam Fail Meja pegawai. Seramai 10 orang pegawai telah dihantar untuk menghadiri kursus dan latihan berkaitan pengurusan hartanah sepanjang tahun 2003 hingga 2005. Maklumat kursus dan latihan yang dihadiri adalah seperti di **Jadual 46**.

**Jadual 46**  
**Maklumat Kursus Berkaitan Pengurusan Hartanah**

Tahun	Tajuk Kursus	Anjuran	Bilangan Pegawai
2003	Seminar Perundangan Tanah	INSTUN	1
2004	Kursus Kawalan Hakisan Dan Pemeliharaan Tanah	MARDI	1
	Perundangan Tanah	INSTUN	1
	Penyelenggaraan Harta Awam	UTM	2
	Perundangan Dan Pentadbiran Tanah asas	INSTUN	2
2005	Kadar Hartanah Khas	INSPEN	1
	Perundangan Dan Pentadbiran Tanah	INSTUN	1
	Perundangan Dan Pentadbiran Tanah Untuk Pegawai PTD	INSTUN	1
<b>Jumlah</b>			<b>10</b>

*Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Seremban*

Pihak Audit berpendapat pembahagian kerja dan tanggungjawab telah dinyatakan dengan jelas. Fail Meja dan Manual Prosedur Kerja telah disediakan dengan teratur. Pegawai-pegawai Majlis juga telah diberi latihan mengenai pengurusan hartanah.

#### 20.2.8 Prestasi Kewangan

Sumber kewangan bagi membiayai projek pembangunan Majlis adalah dari kewangan Majlis, pemberian Kerajaan Negeri dan pemberian Kerajaan Persekutuan. Majlis juga menjalankan projek usaha sama di mana keseluruhan projek dibiayai oleh pihak swasta dan Majlis hanya menyediakan tapak tanah sahaja. Hasil daripada projek usaha sama yang dijalankan, Majlis menerima balasan dalam bentuk wang tunai dan juga harta. Senarai pembiayaan projek pembangunan Majlis adalah seperti di **Jadual 47**.

**Jadual 47**  
**Prestasi Perbelanjaan Projek-Projek Majlis Perbandaran Seremban**

Bil.	Projek pembangunan	Kos projek (RM Juta)	Sumber pembiayaan		
			MPS (RM Juta)	Swasta (RM Juta)	Kerajaan Persekutuan/ Negeri (RM Juta)
1.	Projek Menaik Taraf Taman Tasik Seremban Fasa	1.9	1.9	-	-
2.	Projek Menaik Taraf Taman Tasik Seremban Fasa 2	1.6	1.6	-	-
3.	Projek Rumah Pangsa PPR Paroi	20	-	-	20
4.	Pembangunan Projek Landskap	2.9	2.9	-	-
<b>Jumlah</b>		<b>26.4</b>	<b>6.4</b>	<b>-</b>	<b>20</b>

*Sumber: Majlis Perbandaran Seremban*

Majlis telah merancang sejumlah RM45.09 juta untuk projek pembangunan di bawah RMK-8 bagi kemudahan sosial, sosioekonomi, pengindahan dan sukan. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati daripada 38 projek yang dirancang, hanya 19 projek bernilai RM4.59 juta sahaja yang dilaksanakan. Peruntukan kewangan adalah merupakan masalah Majlis bagi melaksanakan projek pembangunannya.

**Pihak Audit berpendapat Majlis tidak melaksanakan kesemua projek mengikut perancangan. Bagaimanapun, Majlis telah menyediakan sumber kewangan yang cukup bagi membiayai projeknya.**

### 20.3 PEMANTAUAN

Pemantauan yang berterusan terhadap pengurusan projek yang diperolehi untuk dijual atau disewa adalah penting bagi memastikan Majlis memperoleh hasil yang maksimum dan mengelakkan daripada mengalami kerugian. Majlis juga sedang berusaha



menyelenggara Daftar Harta Tetap yang boleh dijadikan rujukan induk bagi merekodkan segala pergerakan harta Majlis. Pemeriksaan Audit mendapati, pemantauan telah dibuat oleh Jawatankuasa Kewangan dan maksud-maksud Am telah serta Ahli majlis dalam mesyuarat penuh yang diadakan dari semasa ke semasa. Jawatankuasa Kewangan Dan Maksud-maksud Am telah bermesyuarat sebanyak 12 kali pada tahun 2003, 8 kali pada tahun 2004 dan 12 kali pada tahun 2005. Manakala Ahli Majlis telah bermesyuarat sebanyak 12 kali pada tahun 2003, 10 kali pada tahun 2004 dan 12 kali pada tahun 2005. Mesyuarat yang diadakan telah membincangkan mengenai isu semasa dan tindakan yang perlu dijalankan. Antara isu yang dibincangkan berkaitan hartanah Majlis ialah prestasi projek, rancangan pembangunan, pelaksanaan projek, penyewaan serta kutipan sewa.

**Pada pendapat Audit pengurusan harta Majlis telah dilakukan dengan memuaskan kerana setiap Jabatan dipertanggungjawabkan mengurus sebahagian harta Majlis yang ada kaitan dengan fungsi Jabatan berkenaan.**

## **21. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT**

Matlamat Majlis untuk meningkatkan pendapatan melalui projek usaha sama, aktiviti penjualan dan penyewaan premis bangunan dan gerai adalah usaha yang baik. Namun demikian Majlis tidak memperkemaskan sistem aliran kerja bagi mencapai matlamatnya mendapat hasil yang maksimum. Konsep merancang yang hanya berdasarkan kepada daya maju projek tidak mencukupi tanpa mengambil kira elemen penting seperti keupayaan kewangan, keperluan merancang jangka panjang, kesesuaian dan keutamaan aktiviti. Berdasarkan kepada surat perjanjian bagi 9 projek usaha sama yang dilaporkan, Majlis telah menyerahkan tanah seluas 6,689.19 ekar atau 2,707.08 hektar untuk dibangunkan. Tanah seluas 2,707.08 hektar ini adalah 18.9% daripada keseluruhan kawasan Majlis. Majlis tidak mendapat kesemua pulangan atau balasan yang dijanjikan oleh pemaju. Nilai balasan yang masih tidak diterima oleh Majlis sehingga akhir tahun 2005 berjumlah RM9,234,066 walaupun sebahagian besar projek tersebut telah bermula sejak tahun 1990. Adalah disyorkan Majlis mengambil tindakan seperti berikut:

- a) Mengambil tindakan dalam menangani masalah pelaksanaan projek dari segi penyediaan surat perjanjian dan perjalanan projek. Kandungan surat perjanjian perlu diteliti terlebih dahulu sebelum ditandatangani bagi menjaga kepentingan Majlis. Dalam hal ini Majlis dinasihatkan merujuk kepada Penasihat Undang-undang sebelum sesuatu perjanjian itu ditandatangani.
- b) Mewujudkan dan memperkemaskan Unit Pengurusan Harta untuk penambahbaikan pengurusan hartanah Majlis dengan memastikan rekod diselenggara dengan lengkap dan kemas kini untuk memudahkan pemantauan terhadap kutipan sewa dan penjualan hartanah dan mengambil tindakan mendapatkan hak milik tapak bangunan Majlis.

- c) Merancang projek dengan teliti serta melakukan kajian kemungkinan agar tidak berlaku pembaziran serta mencapai matlamatnya.
- d) Mempergiatkan aktiviti pemantauan terhadap penyewaan harta Majlis serta memperbaharui perjanjian penyewaan yang tamat tempoh. Pastikan tunggakan yang gagal dikutip diambil tindakan perundangan atau sewajarnya.
- e) Memantau projek-projek yang diswastakan.
- f) Pihak Majlis hendaklah bertindak tegas terhadap penyewa-penyewa premis dan Syarikat yang dilantik mengendalikan petak letak kereta. Tunggakan sewa dan bayaran perkhidmatan hendaklah dikutip. Tindakan undang-undang hendaklah diambil terhadap mereka yang gagal membuat ganjaran mengikut tempoh masa yang ditetapkan.
- g) Unit pemantauan Majlis dinasihatkan menubuhkan satu unit yang bertanggungjawab memantau pengurusan harta oleh semua Jabatan. Penubuhan unit ini akan dapat memantapkan lagi pengurusan hartanah Majlis.

***BAHAGIAN II***

***PERKARA AM***

## BAHAGIAN II PERKARA AM

### 22. PENDAHULUAN

Bagi memastikan tindakan pembedahan diambil oleh Jabatan dan Agensi Negeri terhadap perkara yang dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara yang lalu, pemeriksaan susulan telah dijalankan di Jabatan/Agensi berkenaan. Hasil dari pemeriksaan itu dilaporkan dalam **Bahagian** ini di bawah tajuk berikut:

- i) Kedudukan Masa Kini Perkara Yang Dibangkitkan Dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2004.
- ii) Perkara Yang Dibangkitkan Dalam Laporan Ketua Audit Negara Yang Masih Belum Selesai.
- iii) Pembentangan Laporan Ketua Audit Negara mengenai Aktiviti Dan Kajian Khas
- iv) Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negeri.

### 23. KEDUDUKAN MASA KINI PERKARA YANG DIBANGKITKAN DALAM LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2004

#### 23.1 AKTIVITI JABATAN DAN KAJIAN KHAS

##### 23.1.1 PEJABAT DAERAH DAN TANAH JEMPOL

##### PENGURUSAN PENGELUARAN BAHAN BATUAN

Pada keseluruhannya Pejabat Daerah Dan Tanah Jempol telah menguruskan pengeluaran bahan batuan dengan baik. Walaupun begitu dari segi pelaksanaannya, kelemahan yang dikenal pasti adalah semakan tidak dijalankan terhadap doket yang dikeluarkan dan Pejabat hanya bergantung kepada laporan yang dikeluarkan oleh syarikat, selain itu doket yang dikeluarkan juga tidak mempunyai tarikh luput. Kelemahan juga dikenal pasti di Bahagian Penguatkuasaan ialah tidak ada jadual penguatkuasaan disediakan dan juga laporan penguatkuasaan tidak disediakan.

##### **Kedudukan Masa Kini**

Pejabat telah mengambil penambahbaikan terhadap pengurusan bahan batuan dengan membuat lawatan dan pemeriksaan di lokasi dan di syarikat yang mengeluarkan bahan batuan bagi memastikan royalti dan pengeluaran bahan batuan adalah betul. Selain itu jadual penguatkuasaan dan laporan penguatkuasaan yang dijalankan ada disediakan.

### **23.1.2 JABATAN KERJA RAYA**

#### **PROGRAM MENGGANTI JAMBATAN DI JALAN NEGERI**

Pada keseluruhannya projek penggantian jambatan yang dilaksanakan oleh Jabatan Kerja Raya adalah baik dan memberi manfaat kepada pengguna. Bagaimanapun, Jabatan masih perlu memperbaiki kelemahan perancangan dan pelaksanaan projek terutama berkaitan persediaan Jabatan untuk menentukan keperluan dan saiz jambatan. Jabatan juga sewajarnya merujuk kepada Unit Jambatan, JKR Ibu Pejabat Kuala Lumpur untuk mendapatkan pandangan dan khidmat nasihat.

#### **Kedudukan Masa Kini**

Jabatan memaklumkan akan merujuk kepada Unit Jambatan, JKR Ibu Pejabat Kuala Lumpur bagi mendapatkan pandangan dan khidmat nasihat agar kelemahan projek dapat diatasi. Keretakan pada tebing jambatan hingga kini masih belum diperbaiki.

### **23.1.3 PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI, NEGERI SEMBILAN**

#### **PENGURUSAN HARTANAH**

Pengurusan Hartanah Perbadanan terdiri dari beberapa aktiviti seperti membina dan menjual rumah kediaman, rumah kedai, bangunan/kompleks perniagaan dan rumah pangsa yang akan dijual mahupun disewakan. Pengurusan bagi penyewaan tidak memuaskan kerana terdapat sebahagian penyewa tidak menandatangani perjanjian sewa. Terdapat juga penyewa masih mendiami premis walaupun Perjanjian Sewa telah luput dan terdapat sewa yang masih tertunggak. Penyenggaraan terhadap bangunan yang disewakan juga didapati tidak memuaskan. Setakat Mac 2005 sebanyak 31 unit rumah di Taman Bukit Chedang Fasa I Tambahan masih belum dijual.

#### **Kedudukan Masa Kini.**

Tindakan positif telah diambil dengan meningkatkan pemantauan terhadap penyewaan dan penyenggaraan bangunan miliknya yang disewakan. Sebanyak 27 unit rumah di Taman Bukit Chedang Fasa I Tambahan masih belum dijual sehingga Mac 2006. Terdapat rumah yang rosak, bumbungnya telah runtuh dan menghempap pagar.

### **24. PERKARA DIBANGKITKAN DALAM LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA YANG MASIH BELUM SELESAI**

Semakan juga telah dibuat terhadap perkara yang dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara tahun 2003 dan sebelumnya untuk menentukan tindakan susulan telah diambil terhadap perkara yang dibangkitkan. Pada keseluruhannya tindakan susulan terhadap perkara berbangkit telah diambil oleh Jabatan/Agensi berkenaan.

## **25. PEMBENTANGAN LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA MENGENAI AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI**

Perkara 107(2) Perlembagaan Persekutuan pula menghendaki Laporan Ketua Audit Negara mengenai Aktiviti Dan Kajian Khas Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri hendaklah dibentangkan dalam Dewan Undangan Negeri. Laporan Ketua Audit Negara bagi tahun 2004 telah dibentangkan dalam Dewan Undangan Negeri pada 28 November 2005.

## **26. MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG AWAM NEGERI**

Pada tahun 2005, Jawatankuasa Kira-Kira Wang Awam Negeri (Jawatankuasa) telah selesai memeriksa Laporan Ketua Audit Negara mengenai Akaun Awam Kerajaan Negeri bagi tahun 2002 dan 2003. Laporan Jawatankuasa Kira-Kira Wang Awam Negeri bagi tahun 2000, 2001 dan 2002 telah dibentangkan di Dewan Undangan Negeri pada bulan Ogos 2005. Laporan Ketua Audit Negara bagi tahun 2004 sedang dibincangkan oleh Jawatankuasa. Sepanjang tahun 2005, Jawatankuasa telah mengadakan mesyuarat sebanyak 5 kali bagi membincangkan Laporan Ketua Audit Negara tahun 2001, 2002 dan 2003. Perkara yang dibincangkan oleh Jawatankuasa semasa mesyuarat adalah seperti di **Jadual 48**.

**Jadual 48**  
**Mesyuarat Jawatankuasa Kira-Kira Wang Awam Negeri Sembilan**  
**Sepanjang Tahun 2005**

<b>Tarikh</b>	<b>Jabatan / Agensi</b>	<b>Perkara</b>
17 Mac 2005	Pejabat Kewangan Negeri	Taklimat mengenai fungsi dan peranan Menteri Besar Incorporated (MBI) oleh Pegawai Kewangan Negeri.
14 April 2005	Pejabat Daerah Dan Tanah Jempol	Taklimat mengenai kutipan dan tunggakan hasil.
	Pejabat Daerah Dan Tanah Port Dickson	<b><u>Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2001</u></b> Pengurusan pemberi milikan tanah dan tukar syarat tanah
26 Mei 2005	Majlis Perbandaran Nilai	<b><u>Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2002 dan 2003</u></b> Pengurusan Landskap
	Majlis Agama Islam Negeri Sembilan	1) Pengurusan Zakat Kepada Mualaf 2) Projek Usahasama Pembangunan Medan Rahang
	Jabatan Pengairan Dan Saliran	<b><u>Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2001</u></b> Projek Melurus, Melebar dan Mendalamkan Sungai.
28 Julai 2005	Jawatankuasa Kira-Kira Wang Awam	Pembentangan Cadangan Laporan Jawatankuasa Kira-Kira Wang Awam Bagi Tahun 2001 dan 2002
	Jabatan Perkhidmatan Haiwan	<b><u>Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2003</u></b> Projek Ternakan Rusa
22 Sept. 2005	Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri	Taklimat Mengenai Isu Perjawatan Pegawai dan Kakitangan Kerajaan Oleh Timbalan SUK (Pengurusan)

***PENUTUP***



## PENUTUP

Secara keseluruhannya tidak banyak kemajuan yang dapat dilaporkan berhubung dengan pelaksanaan program/aktiviti. Seperti mana yang telah dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara bagi beberapa tahun yang lalu, sungguhpun program/aktiviti telah dirancang dengan baik, namun dari aspek pelaksanaan dan pemantauannya, masih ada beberapa kelemahan yang jika tidak diperbetulkan boleh menjejaskan pencapaian objektif yang telah ditetapkan.

Antara faktor utama yang menyebabkan wujudnya kelemahan pelaksanaan program/aktiviti ialah kekurangan kakitangan, kekurangan latihan dan kepakaran, peruntukan kewangan yang terhad dan ketiadaan penyeliaan yang rapi.

Beberapa Jabatan/Agensi Negeri yang terlibat telah mengambil tindakan pembetulan selepas mendapat teguran daripada pihak Audit, namun bagi mengelakkan kelemahan yang sama daripada berulang, langkah pembetulan perlu dibuat secara berterusan. Pegawai Pengawal yang terlibat juga perlu mengaturkan supaya pemeriksaan secara menyeluruh dijalankan untuk menentukan sama ada kelemahan yang sama juga berlaku di bahagian lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan yang sewajarnya.

**JABATAN AUDIT NEGARA**

**Putrajaya**

**26 Jun 2006**