



# LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA 2019 SIRI 2

AKTIVITI JABATAN DAN PENGURUSAN SYARIKAT  
KERAJAAN NEGERI

**PERLIS**

JABATAN AUDIT NEGARA  
MALAYSIA





ISSN 2805-5349



Untuk maklumat selanjutnya sila hubungi:

Ketua Audit Negara  
Jabatan Audit Negara Malaysia  
Blok F2 dan F3, Kompleks F  
Lebuhraya Perdana Timur, Presint 1  
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan  
62000 Putrajaya  
MALAYSIA

Laman web: <https://www.audit.gov.my>  
Emel: [jbaudit@audit.gov.my](mailto:jbaudit@audit.gov.my)  
Tel.: 603-8091 1000  
Faks: 603-8091 1454

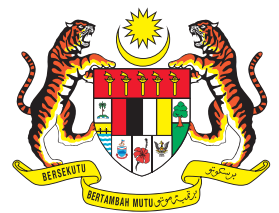
Dibentangkan di hadapan Dewan Rakyat pada 28 September 2021

Hak Cipta Terpelihara ©

Semua Hak Terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan dan disimpan di dalam bentuk yang boleh diperolehi semula atau disiarkan dalam sebarang bentuk elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman dan/atau sebaliknya tanpa mendapat izin daripada Urus Setia Jabatan Audit Negara Malaysia.



Dicetak Oleh  
Percetakan Nasional Malaysia Berhad  
Kuala Lumpur, 2021  
Laman web: [www.printnasiona.com.my](http://www.printnasiona.com.my)  
Emel: [cservice@printnasiona.com.my](mailto:cservice@printnasiona.com.my)  
Tel: 603-9236 6895  
Faks: 603-9222 4773



# LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA 2019 SIRI 2

AKTIVITI JABATAN DAN PENGURUSAN SYARIKAT  
KERAJAAN NEGERI

**PERLIS**

JABATAN AUDIT NEGARA  
MALAYSIA





# KANDUNGAN







---

# KANDUNGAN

---

	<b>MUKA SURAT</b>
<b>PENDAHULUAN</b>	vii
<b>AKTIVITI JABATAN DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI</b>	
<b>BAHAGIAN PERUMAHAN, PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PERLIS</b>	
1. Program Perumahan Awam Negeri Perlis	1 - 3
<b>PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS</b>	
2. Perlis Property Sdn. Bhd.	2 - 3
<b>PENUTUP</b>	3 - 3
<b>AKRONIM</b>	4 - 3





# **PENDAHULUAN**





---

## PENDAHULUAN

---

1. Perkara 106 dan 107 Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit penyata kewangan, pengurusan kewangan, aktiviti kementerian/jabatan/agensi serta pengurusan syarikat Kerajaan negeri. Laporan mengenai pengauditan yang dijalankan hendaklah disediakan dan dikemukakan kepada Kebawah Duli Yang Maha Mulia Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dan Duli Yang Maha Mulia Tuanku Raja Perlis. Kebawah Duli Yang Maha Mulia Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong akan memperkenan supaya Laporan itu dibentangkan di Dewan Rakyat manakala Duli Yang Maha Mulia Tuanku Raja Perlis akan memperkenan untuk dibentangkan di Dewan Undangan Negeri Perlis. Bagi memenuhi tanggungjawab ini, Jabatan Audit Negara (JAN) telah menjalankan empat jenis pengauditan seperti berikut:

**1.1. Pengauditan Penyata Kewangan** – untuk memberi pendapat sama ada penyata kewangan Kerajaan negeri/Badan Berkanun Negeri/Pihak Berkuasa Tempatan/Majlis Agama Islam bagi tahun berkenaan menggambarkan kedudukan kewangan yang benar dan saksama serta rekod perakaunan mengenainya telah diselenggarakan dengan teratur dan kemas kini;

**1.2. Pengauditan Pematuhan** – untuk menilai sama ada pengurusan kewangan di jabatan/agensi negeri telah dilaksanakan mengikut undang-undang dan peraturan kewangan yang berkaitan;

**1.3. Pengauditan Prestasi** – untuk menilai sama ada sesuatu aktiviti Kerajaan negeri dilaksanakan dengan cekap, berhemat dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan; dan

**1.4. Pengauditan Pengurusan Syarikat Kerajaan** – untuk menilai sama ada pengurusan syarikat Kerajaan negeri telah dilaksanakan dengan teratur.

2. Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Tahun 2019 Siri 2 ini hanya meliputi pengauditan prestasi dan pengurusan syarikat Kerajaan yang mengandungi perkara yang telah dibangkitkan hasil daripada pengauditan terhadap satu aktiviti di satu jabatan dan pengurusan satu syarikat Kerajaan Negeri Perlis. Pengauditan terhadap aktiviti jabatan Kerajaan merupakan pengauditan prestasi yang dijalankan selaras dengan Seksyen 6(d), Akta Audit 1957. Pengauditan terhadap syarikat Kerajaan pula dijalankan selaras dengan Seksyen 5(1)(d) Akta Audit 1957 dan Perintah Audit (Akaun Syarikat) 2017 [P.U(A) 294] yang telah diwartakan pada 30 September 2017. Pelaksanaan pengauditan berpandukan kepada piawaian pengauditan antarabangsa yang dikeluarkan oleh The International Organisation of Supreme Audit Institutions (INTOSAI).

3. Pandemik Covid-19 terbukti menjadi medan yang menguji ketahanan setiap jabatan/agensi Kerajaan dan tidak terkecuali juga JAN. Di sebalik situasi luar biasa yang terjadi sejak tahun 2020, di mana Malaysia telah melalui beberapa fasa Perintah

Kawalan Pergerakan (PKP) dan pelaksanaan Prosedur Operasi Standard pengoperasian pejabat kerajaan yang ketat, JAN masih dapat menyiapkan LKAN Tahun 2019 Siri 2 bagi memenuhi mandat yang ditetapkan. Pada asalnya LKAN ini dijadual untuk dibentangkan di Dewan Rakyat pada bulan Mac 2021, dan setelah itu dibentangkan pula dalam sidang Dewan Undangan Negeri. Namun disebabkan sidang Dewan Rakyat tidak dapat diadakan seperti mana jadual asal yang ditetapkan, keadaan ini turut memberi kesan terhadap jadual pembentangan LKAN. Walaupun terdapat kelewatan dalam pembentangannya di Dewan Rakyat, namun nilai penemuan Audit yang dilaporkan dalam LKAN ini masih relevan dalam menambah baik pengurusan program/aktiviti Kerajaan negeri.

4. Pandemik Covid-19 juga memerlukan JAN untuk mengadaptasikan perubahan dalam pelaksanaan kerja. Hal ini dilakukan dengan memperkasa teknologi digital, memanfaatkan platform dalam talian sepenuhnya dan menyelaras program pengauditan untuk disesuaikan dengan kekangan sumber dan keterbatasan pergerakan fizikal pegawai. Jabatan/agensi yang diaudit turut mengambil pendekatan secara dinamik dan telah memberikan sokongan untuk memastikan proses pengauditan dapat disempurnakan.

5. Seperti tahun yang lalu, ketua jabatan yang berkenaan telah dimaklumkan terlebih dahulu tentang perkara yang dilaporkan dalam laporan ini untuk tujuan pengesahan. Pemerhatian Audit telah dikemukakan kepada ketua jabatan terlibat dan mereka juga telah dimaklumkan mengenai isu yang dibangkitkan semasa Mesyuarat Penutup diadakan. Penemuan Audit yang penting sahaja telah dilaporkan dalam laporan ini untuk memaklumkan kepada pemegang taruh mengenai kelemahan yang dikesan. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak 11 syor untuk diambil tindakan oleh jabatan/syarikat Kerajaan berkenaan. Saya berharap laporan ini akan digunakan sebagai asas untuk memperbaiki segala kelemahan dan memantapkan usaha penambahbaikan dalam pelaksanaan aktiviti Kerajaan negeri.

6. Saya ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pegawai jabatan dan syarikat Kerajaan negeri berkenaan yang telah memberikan kerjasama kepada pegawai saya sepanjang pengauditan dijalankan. Saya juga ingin melahirkan penghargaan dan ucapan terima kasih kepada semua pegawai JAN yang telah berusaha gigih serta memberikan sepenuh komitmen untuk menyiapkan laporan ini.



**(DATUK NIK AZMAN NIK ABDUL MAJID)**  
**Ketua Audit Negara**  
**Malaysia**

**Putrajaya**

**30 Ogos 2021**



**BAHAGIAN PERUMAHAN, PEJABAT  
SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI  
PERLIS**

**1. PROGRAM PERUMAHAN AWAM NEGERI  
PERLIS**





**BAHAGIAN PERUMAHAN,  
PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN  
NEGERI PERLIS**  
**PROGRAM PERUMAHAN AWAM NEGERI PERLIS**

---

**Perkara Utama**

**Apa yang  
diaudit?**

- Program Perumahan Awam Negeri Perlis bertujuan menyediakan perumahan kos rendah bagi penduduk negeri Perlis yang berpendapatan rendah dan sederhana. Program ini adalah selaras dengan Dasar Perumahan untuk Mengatasi Masalah Kemiskinan (1970-1985) dan Dasar Perumahan untuk Menghapuskan Setinggan (1998-2011).
- Bahagian Perumahan (BP), Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis adalah unit yang merancang dan melaksanakan program perumahan kos rendah yang merangkumi Rancangan Perumahan Awam (RPA), Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) dan Program Perumahan Rakyat (PPR).
- Skop pengauditan ditumpukan kepada pengurusan RPA, PAKR dan PPR yang meliputi dua bidang utama audit, iaitu prestasi dan pengurusan program bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020. Prestasi program dinilai berdasarkan dua perkara, iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan (outcome).
- Pencapaian output dinilai berdasarkan tiga perkara, iaitu prestasi pembinaan perumahan awam, pengagihan rumah dan prestasi kutipan hasil perumahan awam. Pencapaian keberhasilan pula dinilai berdasarkan tahap kepuasan penghuni rumah (melalui borang soal selidik yang diedarkan oleh pihak Audit). Pengurusan program dinilai berdasarkan tujuh perkara, iaitu pemilikan rumah awam melebihi satu unit, penawaran dan permintaan rumah awam, tunggakan hasil, pengurusan surat perjanjian, pematuhan kepada syarat perjanjian, penyenggaraan dan pengurusan kutipan sewa PPR oleh syarikat swasta.

- Pengauditan dijalankan di BP. Pemilihan sampel pengauditan terdiri daripada fail permohonan di bawah Program RPA, PAKR dan PPR. Sampel tersebut meliputi fail individu sewa beli, jual beli dan sewaan serta fail individu yang masih mempunyai tunggakan ansuran bagi RPA, PAKR dan PPR.

**Mengapa ia penting untuk diaudit?**

- Negeri Perlis mempunyai 43 program yang meliputi 5,967 unit rumah sedia ada dengan kutipan hasil yang dijana bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 berjumlah RM15.47 juta.
- Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada program perumahan awam Negeri Perlis oleh BP telah dirancang dan dilaksanakan dengan cekap, berhemat dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan, iaitu bagi menyediakan rumah kepada golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana.

**Apa yang ditemui Audit?**

- Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dirumuskan bahawa Program Perumahan Awam Negeri Perlis masih belum dapat mencapai objektif ditetapkan dengan sepenuhnya. Hal ini kerana terdapat kelemahan dalam proses agihan, selain faktor ketiadaan projek perumahan awam baharu yang menyebabkan unit rumah sedia ada tidak mampu menampung permintaan yang tinggi daripada penduduk negeri Perlis. Namun hasil soal selidik yang dijalankan oleh pihak Audit menunjukkan secara keseluruhannya responden (penghuni rumah) berpuas hati terhadap kemudahan perumahan awam yang disediakan oleh Kerajaan negeri. Pengurusan program mempunyai kelemahan dari aspek pengurusan surat perjanjian, pemantauan dan penguatkuasaan terhadap syarat perjanjian serta prestasi kutipan sewa PPR oleh syarikat swasta yang dilantik.
- Antara perkara utama yang dibangkitkan dalam laporan ini adalah seperti berikut:
  - pemilikan rumah awam melebihi satu unit;
  - tunggakan hasil melibatkan program RPA, PPR dan sewaan kepada institusi pengajian tinggi;
  - tunggakan kutipan sewa PPR tidak dinyatakan sebagai Akaun Belum Terima;

- kelemahan dalam pengurusan surat perjanjian Program RPA;
- ketidakpatuhan terhadap syarat perjanjian bagi Program RPA;
- purata perbelanjaan pembaikan kerosakan seunit rumah melebihi 50% daripada harga jualan rumah; dan
- kelemahan pengurusan kutipan sewaan PPR oleh syarikat swasta yang dilantik oleh Kerajaan negeri.



# BAHAGIAN PERUMAHAN, PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PERLIS

## 1. PROGRAM PERUMAHAN AWAM NEGERI PERLIS

### FAKTA UTAMA

<b>5,967 Unit Perumahan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,204 unit rumah - Rancangan Perumahan Awam (RPA)</li> <li>• 1,335 unit rumah - Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR)</li> <li>• 1,428 unit rumah - Program Perumahan Rakyat (PPR)</li> </ul>	<b>Kutipan Hasil:</b> 2017 – RM3,935,285 2018 – RM2,004,613 2019 – RM6,880,993 2020 – RM2,649,398
<b>Pembinaan 1968 - 2016</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RPA 1968 - 1996</li> <li>• PAKR 1998 - 2008</li> <li>• PPR 2007 - 2016</li> </ul>	<b>Kos Perbelanjaan Penyenggaraan:</b> 2017 - RM2,392,680 2018 - RM3,010,651 2019 - RM1,477,650 2020 – RM1,015,184
<b>Tiga Kaedah Milikan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RPA – Sewa Beli</li> <li>• PAKR – Jual Beli</li> <li>• PPR – Sewaan</li> </ul>	

## 1. LATAR BELAKANG

1.1. Program Perumahan Awam Negeri Perlis bertujuan menyediakan perumahan kos rendah bagi penduduk negeri Perlis yang berpendapatan rendah dan sederhana. Program ini adalah selaras dengan Dasar Perumahan untuk Mengatasi Masalah Kemiskinan (1970-1985) dan Dasar Perumahan untuk Menghapuskan Setinggalan (1998-2011). Bahagian Perumahan (BP), Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis adalah unit yang merancang dan melaksanakan program perumahan kos rendah yang merangkumi Rancangan Perumahan Awam (RPA), Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) dan Program Perumahan Rakyat (PPR) seperti dalam **Jadual 1**.

**JADUAL 1  
TIGA PROGRAM PERUMAHAN AWAM NEGERI PERLIS**

PROGRAM/ TAHUN PEMBINAAN	KAEDAH	GOLONGAN SASARAN
RPA 1968 - 1996	<b>Sewa Beli</b> Pemohon akan menandatangani perjanjian penyewaan selama dua tahun dan diikuti perjanjian pembelian premis mengikut tempoh yang dipersetujui dengan Kerajaan negeri dan seterusnya membayar sewaan bulanan mengikut kadar ditetapkan. Pembeli perlu menjelaskan semua bayaran harga rumah dalam tempoh dan jumlah yang dipersetujui atau bayaran	Berpendapatan RM750 dan ke bawah

PROGRAM/ TAHUN PEMBINAAN	KAEDAH	GOLONGAN SASARAN
	secara sekaligus sebelum tamat tempoh perjanjian. Hal ini bagi membolehkan rumah dipindah milik kepada pemohon.	
PAKR 1998 – 2008	<b>Jual Beli</b> Pemohon membiayai pembelian rumah melalui pinjaman daripada bank atau institusi kewangan.	Berpendapatan RM1,500 dan ke bawah
PPR 2007 - 2016	<b>Sewaan</b> Kaedah sewaan yang hanya melibatkan penyewaan tanpa pindah milik.	Berpendapatan RM2,500 dan ke bawah
<b>JUMLAH</b>		

Sumber: KPKT, 2006 dan Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

1.2. Secara keseluruhannya, bilangan rumah awam yang telah dibina melalui 43 projek di bawah Program RPA, PAKR dan PPR adalah sebanyak 5,967 unit. Pembinaan terawal ialah pada tahun 1968 dan yang terakhir pada tahun 2016. Maklumat lanjut adalah seperti dalam **Jadual 2**.

**JADUAL 2**  
**BILANGAN RUMAH AWAM YANG DIBINA DI NEGERI PERLIS**

PROGRAM	BILANGAN PROJEK	BILANGAN RUMAH
RPA	33	3,204
PAKR	7	1,335
PPR	3	1,428
<b>JUMLAH</b>	<b>43</b>	<b>5,967</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

1.3. Orang awam yang membuat permohonan untuk menduduki perumahan awam akan ditemuduga oleh BP bagi memastikan syarat yang ditetapkan dipatuhi. Senarai pemohon yang layak dan mematuhi syarat seterusnya akan dinilai dan dipilih oleh Jawatankuasa Pemilihan Perumahan Awam Kos Rendah (JPPKR). Antara syarat kelayakan untuk menduduki dan memiliki perumahan awam sehingga tarikh pengauditan adalah pemohon berumur 18 tahun ke atas, pendapatan isi rumah kurang daripada RM3,000 sebulan dan belum pernah memiliki rumah. Setelah syarat asas dipenuhi, kertas MMK mengenai pengisian penghuni akan disediakan untuk mendapat pertimbangan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

1.4. BP juga melaksanakan penyenggaraan perumahan sedia ada bagi meningkatkan jangka hayat bangunan perumahan, mengekalkan nilai pelaburan bangunan, meningkatkan keselamatan dan keselesaan penghuni serta memastikan persekitaran

yang kondusif. Ini selaras dengan salah satu strategi Dasar Perumahan Negara (DRN), iaitu menambah baik amalan penyelenggaraan bangunan untuk memastikan pematuhan kepada Piawaian Perumahan Berkualiti.

## **2. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada Program Perumahan Awam Negeri Perlis oleh BP telah dirancang dan dilaksanakan dengan cekap, berhemat dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan, iaitu bagi menyediakan rumah kepada golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana.

## **3. SKOP PENGAUDITAN**

3.1. Skop pengauditan ditumpukan kepada pengurusan RPA, PAKR dan PPR secara kaedah sewa beli, jual beli dan sewaan yang meliputi dua bidang utama audit, iaitu prestasi dan pengurusan program bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020. Prestasi program dinilai berdasarkan dua perkara, iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan (outcome).

3.2. Pencapaian output dinilai berdasarkan tiga perkara, iaitu prestasi pembinaan perumahan awam, pengagihan rumah dan prestasi kutipan hasil perumahan awam. Pencapaian keberhasilan pula dinilai berdasarkan tahap kepuasan penghuni rumah (melalui borang soal selidik yang diedarkan oleh pihak Audit). Pengurusan program dinilai berdasarkan tujuh perkara, iaitu pemilikan rumah awam melebihi satu unit, penawaran dan permintaan rumah awam, tunggakan hasil, pengurusan surat perjanjian, pematuhan kepada syarat perjanjian, penyenggaraan dan pengurusan kutipan sewa PPR oleh syarikat swasta.

3.3. Pengauditan dijalankan di BP. Pemilihan sampel pengauditan terdiri daripada fail permohonan di bawah Program RPA, PAKR dan PPR. Sampel tersebut meliputi fail individu sewa beli, jual beli dan sewaan serta fail individu yang masih mempunyai tunggakan ansuran bagi RPA, PAKR dan PPR.

## **4. METODOLOGI PENGAUDITAN**

Pengauditan dijalankan dengan menyemak, mengkaji dan menganalisis maklumat berkaitan penawaran, permohonan dan pengisian rumah awam, fail pembeli dan

penyewa, perjanjian sewa beli dan sewa, data perbelanjaan serta Laporan Hasil RPA, PAKR dan PPR. Temu bual dengan pegawai yang terlibat juga diadakan untuk mendapat penjelasan lanjut mengenai pengurusan RPA, PAKR dan PPR. Selain itu, pihak Audit telah mengadakan lawatan tapak bersama pegawai BP bagi tujuan pengesahan maklumat. Lawatan Audit merangkumi 166 unit rumah bagi Program RPA, 148 unit rumah bagi Program PAKR dan 109 unit rumah bagi Program PPR. Pihak Audit turut mengedarkan borang soal selidik bagi menilai tahap kepuasan penghuni rumah awam di negeri Perlis.

## 5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan antara bulan September hingga November 2020. Perkara yang ditemui serta maklum balas BP telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 3 Mac 2021. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti perenggan berikut:

### 5.1. Prestasi Program

#### 5.1.1. Pencapaian Output

##### 5.1.1.1. Prestasi Pembinaan Perumahan Awam

- a. Sehingga tahun 2020, tiga program yang melibatkan 43 projek perumahan awam telah dibangunkan di sekitar 16 mukim di negeri Perlis melibatkan pembinaan 5,967 unit rumah dengan kos keseluruhan berjumlah RM114.46 juta. Projek perumahan terakhir yang dibina adalah PPR Wai Permai, iaitu pada tahun 2016 melibatkan 200 unit rumah. Selepas tahun 2016, tiada projek perumahan awam baharu yang dibangunkan oleh Kerajaan Negeri Perlis. Senarai projek perumahan awam yang telah dibangunkan adalah seperti dalam **Jadual 3**.

**JADUAL 3**  
**PROJEK PERUMAHAN AWAM YANG DIBANGUNKAN DI NEGERI PERLIS**

MUKIM	KOS PEMBINAAN (RM JUTA)	RPA		PAKR		PPR	
		BIL. PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	BIL. PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	BIL. PROJEK	BIL. UNIT RUMAH
Titi Tinggi	3.37	6	412	1	148	-	-
Beseri	2.38	2	201	3	349	-	-
Chuping	1.82	1	107	-	-	-	-
Wang Bintong	42.49	3	373	1	164	1	748
Bintong	0.80	1	57	-	-	-	-



MUKIM	KOS PEMBINAAN (RM JUTA)	RPA		PAKR		PPR	
		BIL. PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	BIL. PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	BIL. PROJEK	BIL. UNIT RUMAH
Sena	24.03	4	293	-	-	1	480
Kuala Perlis	1.82	2	242	-	-	1	200
Sanglang	1.13	2	134	-	-	-	-
Kurong Anai	10.05	2	96	1	335	-	-
Kechor	2.02	1	200	-	-	-	-
Seriab	0.67	1	75	-	-	-	-
Jejawi	1.15	1	155	-	-	-	-
Oran	3.37	2	326	-	-	-	-
Arau	5.99	3	411	-	-	-	-
Padang Pauh	11.83	1	56	1	339	-	-
Ngulang	1.54	1	66	-	-	-	-
<b>JUMLAH</b>	<b>114.46</b>	<b>33</b>	<b>3,204</b>	<b>7</b>	<b>1,335</b>	<b>3</b>	<b>1,428</b>
<b>JUMLAH KESELURUHAN PROJEK</b>	<b>43</b>						
<b>JUMLAH KESELURUHAN UNIT RUMAH</b>	<b>5,967</b>						

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- b. Bagaimanapun, sejak program ini bermula, Kerajaan negeri tidak menetapkan sasaran khusus melibatkan bilangan unit rumah yang hendak dibina bagi memenuhi keperluan golongan sasaran di negeri Perlis. Hal ini menyebabkan prestasi pembinaan rumah sehingga tarikh pengauditan tidak dapat diukur.

### **Maklum Balas yang Diterima pada 3 Mac 2021 dan 17 Ogos 2021**

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah meluluskan cadangan Projek Program Perumahan Rakyat Padang Besar, Perlis sebagai projek sambungan di bawah RP-1 (2021) RMKe-12 dengan kos projek RM23.4 juta yang melibatkan pembinaan 120 unit rumah pangsa berserta kemudahan. Selain itu, kerjasama bersama dengan Pejabat Pembangunan Negeri Perlis untuk melaksanakan Projek Rimbunan Kasih di Batu Bertangkup. Sebanyak 66 unit rumah akan diselaraskan dan diuruskan mengikut kaedah PPR.

### 5.1.1.2. Pengagihan Rumah

Pengisian perumahan dibuat kepada dua kategori, iaitu orang awam dan Institusi Pengajian Tinggi (IPT). Permohonan orang awam untuk menduduki perumahan awam akan mendapat pertimbangan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Pengisian IPT pula akan dimohon dan diluluskan melalui Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan berdasarkan kepada surat permohonan dan mempunyai keperluan untuk mendapatkan tempat kediaman. Semakan Audit terhadap prestasi pengagihan rumah mendapati perkara seperti berikut:

#### a. Prestasi Agihan RPA

Setakat tahun 2020, semakan Audit mendapati keseluruhan 3,204 unit rumah yang ditawarkan di bawah Program RPA (100%) telah diagihkan sepenuhnya. Bagaimanapun, hasil lawatan Audit mendapati **16 pembeli yang telah ditawarkan sewa beli di RPA tidak mendiami rumah berkenaan** kerana menetap di tempat lain atau telah meninggal dunia. Rumah tersebut telah ditinggalkan kosong, tidak didiami dan terbiar seperti **Gambar 1** hingga **Gambar 4**. Walaupun rumah telah tidak diduduki, pihak Audit mendapati kesemua 16 pembeli tersebut mempunyai tunggakan sewaan berjumlah RM333,684. Maklumat lanjut adalah seperti dalam **Jadual 4**.

**JADUAL 4**  
**SENARAI RUMAH RPA YANG TIDAK DIDIAMI DAN TERBIAR**

PROJEK RPA	BILANGAN PEMBELI	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)
ARAU 2B	1	48,013
ARAU I	1	2,765
ARAU II	2	38,025
BESERI PAYA I	2	24,451
BESERI PAYA II	1	25,838
MATA AIR II	5	87,139
MATA AIR III	2	77,506
PADANG BEHOR	1	4,907
PADANG BESAR II	1	25,040
<b>JUMLAH</b>	<b>16</b>	<b>333,684</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

**GAMBAR 1**



RPA MATA AYER  
- Rumah yang Tidak Didiami dan Terbiar  
(23.11.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

**GAMBAR 2**



RPA MATA AYER  
- Rumah yang Tidak Didiami dan Terbiar  
(23.11.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

**GAMBAR 3**



RPA ARAU  
- Rumah yang Tidak Didiami dan Terbiar  
(20.11.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

**GAMBAR 4**



RPA ARAU  
- Rumah yang Tidak Didiami dan Terbiar  
(20.11.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021**

BP telah melakukan lawatan fizikal dan hasil dari maklumat pemutihan mendapati empat premis masih belum tamat tempoh perjanjian dan 12 premis telah tamat tempoh perjanjian. Proses penstrukturan semula perjanjian akan dilaksanakan sebelum Jun 2021. Pembatalan rumah akan dilakukan kepada yang tidak mendiami, tidak dapat dihubungi dan tiada data dalam sistem seterusnya ditawarkan kepada yang berkelayakan. Sehingga bulan Ogos 2021, sebanyak 48 notis peringatan tunggakan telah dikeluarkan kepada 16 pembeli iaitu pada bulan Februari, April dan Ogos (bulan Jun tidak dikeluarkan notis peringatan disebabkan pengumuman Perintah Kawalan Pergerakan).

## b. Prestasi Agihan PAKR

- i. Bilangan unit rumah keseluruhan yang ditawarkan di bawah PAKR ialah 1,335 unit. Semakan Audit mendapati sebanyak 1,238 (93%) unit rumah telah diagihkan kepada pemohon yang layak dan pihak IPT untuk tujuan penempatan pelajar. Baki 97 (7%) unit rumah masih belum berpenghuni setakat 31 Disember 2020.
- ii. Unit rumah kosong menunjukkan peningkatan pada tahun 2020, daripada 66 unit pada tahun 2019 kepada 97 unit melibatkan PAKR Wang Kelian. Perkara ini antaranya disebabkan oleh pembatalan pembelian sebanyak 24 unit PAKR oleh Yayasan Pok Kassim (YPK) dan telah diluluskan dalam MMKN Bil. 58/2020. Sehingga 31 Disember 2020, tiada permohonan baharu yang diterima oleh BP untuk pembelian unit rumah PAKR Wang Kelian tersebut. Bilangan kekosongan program rumah awam bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 adalah seperti dalam **Jadual 5**.

**JADUAL 5**  
**BILANGAN KEKOSONGAN RUMAH AWAM PAKR**  
**BAGI TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA 2020**

PROGRAM	PROJEK PAKR	2017	2018	2019	2020
		(UNIT KOSONG)			
PAKR	Santan II	0	0	0	0
	Beseri Paya III	2	1	1	0
	Kangar V	1	2	1	0
	Tambun Tulang	4	0	0	0
	Chuping II	0	0	0	0
	Chuping II Fasa II	1	6	0	0
	Wang Kelian	64	64	64	97
<b>JUMLAH</b>		<b>72</b>	<b>73</b>	<b>66</b>	<b>97</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- iii. **Projek PAKR Wang Kelian dibina pada tahun 2008 dan tidak mendapat sambutan daripada penduduk disebabkan lokasi yang tidak strategik dan jauh daripada kepesatan kegiatan ekonomi.** Lawatan Audit pada 17 November 2020 mendapati keadaan unit rumah kosong berkenaan telah terbiar dan mengalami kerosakan seperti dalam **Gambar 5** hingga **Gambar 8**.

**GAMBAR 5**



PAKR Wang Kelian  
- Rumah Kosong Tiada Pembeli  
(17.11.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

**GAMBAR 6**



PAKR Wang Kelian  
- Pintu Rosak Akibat Serangan Anai-Anai  
(17.11.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

**GAMBAR 7**



PAKR Wang Kelian  
- Bumbung Rumah Rosak  
(17.11.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

**GAMBAR 8**



PAKR Wang Kelian  
- Bumbung Rumah Rosak  
(17.11.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 3 Mac 2021**

Bahagian Perancang Ekonomi dalam proses menyediakan kertas kelulusan dasar untuk dibawa ke Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) bagi cadangan pembangunan semula Wang Kelian yang akan melibatkan PAKR Wang Kelian dan Rancangan Khas Kawasan (RKK) juga akan diwujudkan bagi menilai dan mengkaji potensi Wang Kelian merangkumi PAKR Wang Kelian untuk dimajukan atau diisi oleh pembeli. Pelbagai promosi akan diteruskan antaranya bersama jabatan luar yang memerlukan penginapan dan institusi pengajian yang memerlukan tempat belajar seperti pusat tahfiz.

### **Maklum Balas yang Diterima pada 17 Ogos 2021**

Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri yang pada 19 Mei 2021 telah bersetuju supaya Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPEN) dipertanggungjawabkan sebagai penyelarasan dan koordinasi yang melibatkan pembangunan semula Wang Kelian.

Selain itu, harga unit rumah PAKR Wang Kelian akan dijual pada kadar tetap RM25,000 bagi jenis Rumah Kluster dan RM30,000 bagi jenis Rumah Berkembar untuk satu tempoh yang terhad.

### c. Prestasi Agihan PPR

- i. Bilangan unit rumah keseluruhan yang ditawarkan di bawah PPR ialah 1,428 unit. Semakan Audit mendapati sebanyak 1,414 (99%) unit rumah telah diagihkan kepada pemohon yang layak dan pihak IPT untuk tujuan penempatan pelajar. Baki 14 (1%) unit rumah masih belum berpenghuni setakat 31 Disember 2020.
- ii. Semakan Audit selanjutnya mendapati kekosongan rumah melibatkan PPR Sena sebanyak 10 unit rumah dan PPR Bintangong sebanyak empat unit rumah. Butirannya seperti dalam **Jadual 6**.

**JADUAL 6**  
**BILANGAN KEKOSONGAN PROGRAM PPR**  
**BAGI TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA 2020**

PROGRAM	PROJEK PPR	2017	2018	2019	2020
		(Unit Kosong)			
PPR	Sena	14	45	42	10
	Bintangong	101	103	81	4
	Wai Permai	3	1	1	0
<b>JUMLAH</b>		<b>118</b>	<b>149</b>	<b>124</b>	<b>14</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021**

Bilangan kekosongan di PPR adalah sentiasa berubah dan tidak statik di satu angka kekosongan. Ini adalah kerana kekosongan di PPR bergantung kepada penyewa yang telah menolak/menyerah balik tawaran sewaan, penyewa yang ditamatkan sewaan dan penyewa yang ditawarkan sewaan tetapi tidak menyelesaikan bayaran yang telah ditetapkan. Sehingga bulan Ogos 2021, tujuh unit premis telah selesai pengisian, dua unit dalam proses tawaran kepada penyewa, tiga unit dalam proses temuduga dan dua unit akan dikhaskan sebagai rumah transit.



**Pendapat Audit** | Agihan penyewaan dan pemilikan perumahan awam tidak mencapai sasaran DRN kerana tidak dihuni sepenuhnya oleh golongan sasar. Selain itu, PAKR Wang Kelian yang tidak berpenghuni menyebabkan unit rumah terbiar dan rosak.

### 5.1.1.3. Prestasi Kutipan Hasil Perumahan Awam

- a. Berdasarkan Laporan Terperinci Transaksi Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Perlis bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020, kutipan hasil utama di BP terdiri daripada bayaran ansuran rumah jenis RPA, jualan rumah jenis PAKR dan sewa rumah jenis PPR. Kutipan hasil bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 adalah sebanyak RM15.47 juta. Kutipan hasil pada tahun 2020 menunjukkan penurunan sebanyak RM4.23 juta (61%), iaitu daripada RM6.8 juta pada tahun 2019 kepada RM2.64 juta. Prestasi kutipan hasil bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 mengikut jenis program perumahan awam adalah seperti dalam **Jadual 7**.

**JADUAL 7**  
**PRESTASI KUTIPAN HASIL BAGI TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA 2020**

PROGRAM	2017 (RM)	2018 (RM)	2019 (RM)	2020 (RM)	JUMLAH (RM)
Ansuran Perumahan Awam (RPA)	588,281	439,142	1,118,953	440,269	2,586,645
<b>Peningkatan/(Penurunan) (RM)</b>	-	(149,139)	679,811	(678,684)	-
<b>Peningkatan/(Penurunan) (%)</b>	-	(25)	155	(61)	-
Jualan Perumahan Kos Rendah (PAKR)	1,086,660	900,640	570,600	345,250	2,903,150
<b>Peningkatan/(Penurunan) (RM)</b>	-	(186,020)	(330,040)	(225,350)	-
<b>Peningkatan/(Penurunan) (%)</b>	-	(17)	(37)	(39)	-
Sewa Rumah (PPR)	2,260,344	664,831	5,191,440	1,863,879	9,980,494
<b>Peningkatan/(Penurunan) (RM)</b>	-	(1,595,513)	4,526,609	(3,327,561)	-
<b>Peningkatan/(Penurunan) (%)</b>	-	(71)	681	(64)	-
<b>Jumlah Keseluruhan</b>	<b>3,935,285</b>	<b>2,004,613</b>	<b>6,880,993</b>	<b>2,649,398</b>	<b>15,470,289</b>
<b>Peningkatan/(Penurunan) (RM)</b>	-	<b>(1,930,672)</b>	<b>4,876,380</b>	<b>(4,231,595)</b>	-
<b>Peningkatan/(Penurunan) (%)</b>	-	<b>(49)</b>	<b>243</b>	<b>(61)</b>	-

Sumber: Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Perlis Tahun 2017 hingga 2020 dan Data Bahagian Perumahan

- b. Bagi RPA, analisis Audit mendapati berlaku penurunan hasil sebanyak RM149,139 pada tahun 2018 yang disebabkan pengurangan kutipan bayaran ansuran. Kutipan ansuran pada tahun 2019 telah meningkat semula disebabkan pelaksanaan kaedah potongan gaji kepada pembeli RPA yang bekerja sebagai penjawat awam. Bagaimanapun sehingga tahun 2020, kutipan

ansuran tersebut berkurangan kepada RM0.68 juta berbanding tahun 2019 disebabkan oleh pelaksanaan moratorium bayaran yang diluluskan oleh Kerajaan negeri bermula bulan Mac hingga Ogos 2020.

- c. Hasil jualan PAKR menunjukkan penurunan dari tahun ke tahun berdasarkan unit rumah yang terjual. Sehingga tahun 2020, hanya terdapat 97 unit rumah yang masih lagi belum terjual daripada keseluruhan 1,335 unit rumah sedia ada di bawah Program PAKR.
- d. Bagi PPR, BP mengutip hasil sewa daripada orang awam melibatkan 848 unit rumah (RM124 seunit/sebulan) dan IPT UNIMAP melibatkan 580 unit rumah (RM300 seunit/sebulan). Berdasarkan perjanjian, BP telah melantik syarikat swasta untuk melaksanakan perkhidmatan pencucian, pembersihan, penyenggaraan bangunan dan kutipan sewa bulanan (rumah awam). Kutipan sewaan UniMAP dibayar melalui pemindahan wang secara dalam talian (EFT). Prestasi kutipan sewaan PPR adalah seperti dalam **Jadual 8**.

**JADUAL 8**  
**PRESTASI KUTIPAN SEWAAN PPR BAGI PADA TAHUN 2017 HINGGA 2020**

PROJEK PPR	TEMPOH	BIL. UNIT DISEWA (UNIT)	SEWA PATUT KUTIP (RM)	KUTIPAN SEBENAR	
	(TAHUN)			(RM)	(%)
Sena	2017	466	693,408	404,912	58.4
	2018	435	647,280	381,433	58.9
	2019	438	651,744	407,643	62.5
	2020	460	684,480	253,825	37.1
Wai Permai	2017	197	293,136	245,892	83.9
	2018	199	296,112	256,192	86.5
	2019	199	296,112	245,148	82.8
	2020	200	297,600	164,024	55.1
Bintong (Awam)	2017	67	99,696	43,540	43.7
	2018	65	96,720	27,206	28.1
	2019	87	129,456	35,949	27.8
	2020	132	196,416	57,330	29.2
Bintong (UniMAP)	Jan - Jul 2017	580	1,218,000	870,000	71.4
	Ogos – Dis 2017	552	828,000	696,000	84.1
	2018	552	1,987,200	0.00	-
	Jan 2019	552	165,600	0.00	-
	Feb – Ogos 2019	565	1,186,500	4,161,000	350.7
	Sep 2019	560	168,000	0.00	-
	Okt – Nov 2019	569	341,400	341,700	100.1
	Dis 2019	580	174,000	0.00	-
	2020	580	2,088,000	1,388,700	66.5
<b>JUMLAH</b>			<b>12,538,860</b>	<b>9,980,494</b>	<b>79.6</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis



- e. Berdasarkan **Jadual 8**, didapati **BP tidak dapat mengutip hasil sewaan sepenuhnya daripada penyewa**. Kadar kutipan bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 hanya mencapai 79.6% daripada jumlah sewaan keseluruhan yang patut dikutip. Sumbangan terbesar kutipan sewa rumah PPR melibatkan sewaan oleh UniMAP di PPR Bintong yang dijadikan kampus kediaman pelajar IPT tersebut. Analisis selanjutnya mendapati **kutipan sewa PPR menurun pada tahun 2018 kerana tiada bayaran sewa diterima daripada UniMAP** dan surat peringatan kepada UniMAP juga tidak disediakan. Pihak BP memaklumkan tiada bayaran dibuat oleh UniMAP pada tahun 2018 disebabkan peruntukan kewangan yang tidak mencukupi.
- f. Berdasarkan surat SUK bertarikh 30 Mac 2020, inisiatif Kerajaan Negeri Perlis dalam menangani kesan penularan wabak Covid-19 dan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) telah memberi pengecualian sewaan PPR bermula pada bulan Mac hingga Ogos 2020. Seramai 1,353 penyewa rumah PPR telah dapat menikmati pengecualian bayaran sewaan sebanyak RM1.01 juta.

### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021**

Kutipan hasil bagi ansuran RPA menurun disebabkan BP menerima jumlah bayaran ansuran yang sedikit daripada pembeli. Hasil kutipan jualan PAKR menurun disebabkan tiada lagi pembinaan baharu PAKR dan baki 97 unit di PAKR Wang Kelian yang tidak terjual. Manakala penurunan kutipan hasil PPR pada tahun 2018 disebabkan tiada bayaran sewa diterima daripada UniMAP yang merupakan sumbangan terbesar kutipan sewaan PPR. Penurunan ketara pada tahun 2020 disebabkan inisiatif Kerajaan Negeri Perlis dalam menangani kesan penularan wabak Covid-19 dan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP). Penangguhan bayaran/pengurangan kadar sewaan 45% (hanya kepada UniMAP) bermula pada bulan Mac hingga Ogos 2020. Sehingga 31 Julai 2021, sebanyak 471 dan 1226 notis peringatan tunggakan telah dikeluarkan kepada premis RPA dan PPR yang berkaitan dan kutipan hasil bagi sewaan PPR adalah berjumlah RM0.96 Juta.

**Pendapat Audit** | **Prestasi kutipan hasil perumahan awam adalah kurang memuaskan kerana peningkatan kutipan hasil hanya berlaku pada tahun 2019 sahaja. Faktor utama penurunan sebanyak 61% pada tahun 2020 adalah disebabkan oleh tunggakan bayaran sewa rumah serta moratorium bayaran yang telah diluluskan oleh kerajaan untuk tempoh enam bulan bermula bulan Mac 2020.**

### 5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

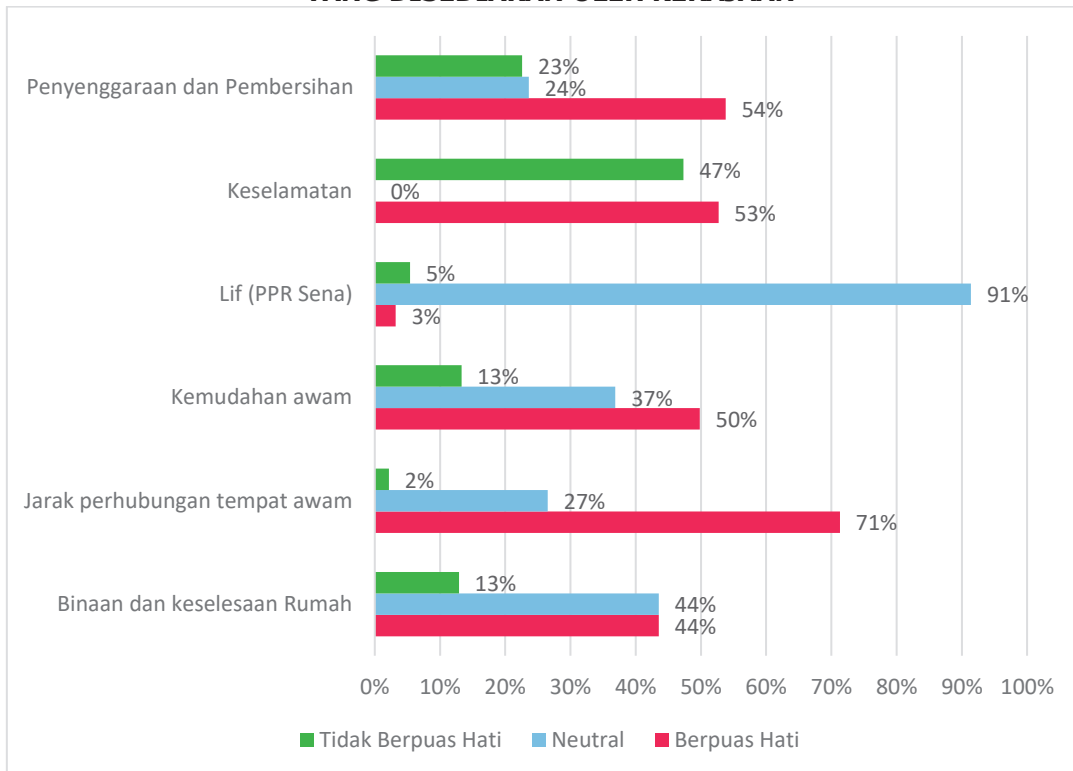
Pencapaian keberhasilan dinilai berdasarkan objektif program RPA, PAKR dan PPR yang ditetapkan, iaitu pencapaian kepada matlamat DRN yang ditetapkan. Matlamat DRN (2013-2017) adalah untuk menyediakan perumahan yang mencukupi dan berkualiti lengkap dengan kemudahan dan persekitaran yang kondusif, serta meningkatkan akses dan keupayaan rakyat untuk memiliki atau menyewa rumah. Semakan Audit mendapati BP tidak pernah menjalankan penilaian terhadap keberhasilan program perumahan awam di Negeri Perlis sejak program diperkenalkan. Sehubungan itu, bagi mengukur pencapaian keberhasilan, pihak Audit telah mengedarkan borang soal selidik untuk menentukan tahap kepuasan penduduk terhadap kemudahan perumahan yang disediakan oleh kerajaan. Butirannya adalah seperti berikut:

#### 5.1.2.1. Tahap Kepuasan Penduduk

- a. Bagi mengukur tahap kepuasan penduduk RPA, PAKR dan PPR di negeri Perlis, borang soal selidik telah diedarkan melalui platform Google Form pada bulan Oktober 2020. Sebanyak 93 responden menjawab soal selidik ini. Enam aspek telah diukur, iaitu penyenggaraan dan pembersihan di kawasan perumahan; keselamatan; kemudahan lif di PPR Sena; kemudahan awam; jarak perhubungan tempat awam serta binaan dan keselesaan perumahan awam.
- b. Analisis Audit mendapati majoriti responden berpuas hati terhadap lima daripada enam aspek tersebut kecuali aspek kemudahan lif di PPR Sena. Hanya 3% responden sahaja yang berpuas hati terhadap kemudahan lif yang disediakan berbanding 5% responden tidak berpuas hati. 91% responden lagi hanya menyatakan pendapat neutral terhadap kemudahan lif tersebut. Hal ini kerana lif tersebut sering mengalami kerosakan dan kebersihan lif yang tidak terjaga.
- c. Sebanyak 54% responden berpuas hati terhadap aspek penyenggaraan dan pembersihan di kawasan perumahan dan 53% responden berpuas hati terhadap aspek keselamatan. Hal ini disebabkan kadar kecurian dan *vandalisme* yang berlaku adalah sederhana di kebanyakan kawasan perumahan ini.
- d. Analisis lanjut mendapati 50% responden berpuas hati terhadap aspek kemudahan awam dan 71% responden berpuas hati terhadap aspek jarak perhubungan ke tempat awam. Hal ini disebabkan lokasi projek RPA, PAKR dan PPR di negeri Perlis kebanyakannya terletak berdekatan dengan bandar

Kangar dan kawasan perniagaan penduduk. Aspek terakhir yang dinilai adalah pembinaan dan keselesaan rumah dan didapati 44% responden berpuas hati terhadap struktur dan kualiti. Butirannya seperti dalam **Carta 1**.

**CARTA 1  
TAHAP KEPUASAN RESPONDEN TERHADAP KEMUDAHAN AWAM  
YANG DISEDIAKAN OLEH KERAJAAN**



Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis

**Pendapat Audit** | Hasil soal selidik menunjukkan sebilangan besar responden yang merupakan penduduk rumah awam berpuas hati dengan kemudahan yang disediakan oleh Kerajaan Negeri Perlis.

## 5.2. Pengurusan Perumahan Awam

### 5.2.1. Pemilikan Rumah Awam Melebihi Satu Unit

- a. Antara syarat kelayakan bagi menduduki dan memiliki perumahan awam yang ditetapkan oleh BP adalah pemohon dan pasangan belum memiliki rumah. Syarat ini adalah selaras dengan DRN yang antara lain bertujuan untuk meningkatkan akses rakyat untuk menduduki dan memiliki perumahan awam.

- b. Analisis Audit terhadap **Senarai Pembeli RPA Negeri Perlis mendapati 41 orang pembeli telah memiliki rumah RPA/PAKR lebih daripada satu unit**. Ia melibatkan 22 Projek RPA dan empat Projek PAKR. Lawatan fizikal Audit yang diadakan pada 17 hingga 23 November 2020 mendapati 40 orang pembeli telah memiliki dua unit rumah di projek RPA/PAKR dan seorang pembeli memiliki tiga unit rumah di RPA. Lawatan fizikal juga mendapati pembeli yang memiliki dua unit rumah ke atas akan menyewakan rumah kepada pihak ketiga dengan mendapatkan keuntungan dari sewaan tersebut. Butiran pembeli yang memiliki rumah melebihi satu unit adalah seperti dalam **Jadual 9**.

**JADUAL 9**  
**PEMBELI YANG MEMILIKI RUMAH RPA/PAKR MELEBIHI SATU UNIT**

PEMILIKAN PERUMAHAN AWAM	RPA (ORANG)	PAKR (ORANG)	JUMLAH PEMBELI
Dua Unit Rumah Awam	32	8	40
Tiga Unit Rumah Awam	1	-	1
<b>JUMLAH</b>	<b>33</b>	<b>8</b>	<b>41</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- c. Perkara ini menyebabkan permohonan oleh orang awam lain yang layak dan belum memiliki rumah tidak dapat/lewat dipertimbangkan memandangkan unit rumah yang tersedia telah dimiliki oleh individu yang sama.

### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021**

Sebelum tahun 2010, tiada apa-apa kawalan oleh BP dalam proses pindah milik atau jual beli rumah yang telah selesai bayaran. Keputusan MMKN Bil. 120/2010 telah memutuskan moratorium dalam tempoh sepuluh tahun kepada unit rumah di bawah skim jual beli dan sewa beli rumah kos rendah. BP telah menyediakan surat semakan hakmilik kepada PTG bagi setiap permohonan perumahan kos rendah dan memasukkan syarat permohonan atau suami/isteri yang telah memiliki rumah tidak dibenarkan memohon dalam Borang Permohonan Rumah. Proses pindah milik kali pertama akan dilakukan melalui BP dan untuk kali kedua dan seterusnya akan diproses di Pejabat Tanah dan Galian (PTG). BP telah membuat penambahbaikan dengan memasukkan maklumat mengenai moratorium/sekatan untuk Program Perumahan Awam Kerajaan (Dimiliki) dalam Dasar Pembangunan Hartanah Negeri Perlis (DPHPs). DPHPs telah diluluskan oleh MMKN Kertas MMK Bil. 118/2021.

**Pendapat Audit** | **Pemilikan rumah awam lebih dari satu unit tidak mematuhi syarat yang ditetapkan serta tidak selaras dengan objektif DRN.**

### 5.2.2. Penawaran dan Permintaan Rumah Awam

- a. Berdasarkan rekod permohonan menduduki rumah awam yang diselenggarakan oleh BP, pihak Audit mendapati bilangan permohonan dan senarai menunggu yang berdaftar setakat 31 Disember 2020 adalah melebihi rumah kosong yang boleh ditawarkan oleh BP. Jumlah permintaan bagi Program RPA, PAKR dan PPR masing-masing adalah sebanyak 92,324 dan 1,395 unit manakala unit kosong yang ada hanya 97 unit (PAKR) dan 14 unit (PPR) manakala tiada kekosongan bagi RPA. Semakan Audit mendapati permintaan perumahan awam terhadap Program PPR mendapat sambutan yang paling tinggi berbanding RPA dan PAKR. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 10**.

**JADUAL 10**  
**STATUS PERMINTAAN BERBANDING PERUMAHAN AWAM**  
**NEGERI PERLIS SETAKAT 31 DISEMBER 2020**

PROGRAM	BILANGAN RUMAH (Unit)	PENGISIAN (Unit)	RUMAH KOSONG (Unit)	PERMINTAAN RUMAH		
				PERMOHONAN	SENARAI MENUNGGU	JUMLAH
RPA	3,204	3,204	-	68	24	92
PAKR	1,335	1,238	97	134	190	324
PPR	1,428	1,414	14	343	1,052	1,395
<b>JUMLAH</b>	<b>5,967</b>	<b>5,856</b>	<b>111</b>	<b>545</b>	<b>1,266</b>	<b>1,811</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- b. BP juga telah menyewakan sebahagian perumahan awam kepada IPT seawal tahun 2005 hingga kini yang melibatkan PAKR dan PPR. Perumahan di bawah Program PAKR telah disewa kepada Institut Pengajian Tinggi Islam Perlis (IPTIPs) dan Koperasi Kolej Komuniti Arau. Perumahan di bawah Program PPR telah disewakan kepada Kolej Antarabangsa Teknologi dan Profesional (KTP) dan Universiti Malaysia Perlis (UniMAP). Sehingga 31 Disember 2020, hanya UniMAP sahaja yang masih aktif menyambung penyewaan di PPR Bintong sebanyak 580 unit sebagai tempat kediaman pelajar. Kronologi penyewaan perumahan awam di negeri Perlis kepada pihak IPT adalah seperti dalam **Jadual 11**.

**JADUAL 11**  
**KRONOLOGI SEWAAN PERUMAHAN AWAM**  
**KEPADA IPT DARI TAHUN 2005 HINGGA 2020**

BIL.	PENGAJIAN TINGGI	PROJEK PAKR & PPR	TEMPOH SEWAAN	BILANGAN RUMAH (Unit)
1.	IPTIPs	PAKR Beseri Paya III	Mei 2005 - Disember 2013	29
2.	Kolej Komuniti Arau	PAKR Tambun Tulang	Julai 2006 – Disember 2016	27
3.	KTP	PPR Bintong	Januari 2007 – Julai 2017	92
4.	UniMAP	PPR Bintong	Julai 2006 – Jun 2023	580
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>				<b>728</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- c. Semakan lanjut Audit mendapati pada tahun 2017, Projek PPR Bintong mempunyai 748 unit rumah yang boleh ditawarkan, dan pengisian sebanyak 580 unit adalah untuk UniMAP, 92 unit untuk KTP dan 76 unit untuk orang awam. Selepas penamatan sewaan oleh KTP pada bulan Julai 2017, BP telah menawarkan 92 unit tersebut kepada orang awam. Sehingga 31 Disember 2020, pengisian untuk orang awam adalah sebanyak 164 unit, UniMAP sebanyak 580 unit, dan masih mempunyai kekosongan sebanyak empat unit yang tidak diisi.
- d. Analisis Audit selanjutnya mendapati pada tahun 2020, BP menerima sebanyak 270 permohonan daripada orang awam untuk menduduki rumah di PPR Bintong berbanding hanya empat unit yang kosong. Ini menunjukkan unit sedia ada tidak mencukupi untuk menampung permintaan yang tinggi daripada orang awam terhadap rumah PPR Bintong.

**Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021**

Semua kelulusan permohonan penyewaan terletak kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (Pihak Berkuasa Melulus) dan bukan dalam bidang kuasa BP. Sehingga kini, hanya UniMAP sahaja yang masih menyewa unit rumah di PPR Bintong. Perpindahan akan dilakukan setelah kampus UniMAP siap dibina dan tarikh jangkaan adalah pada tahun 2025.

**Pendapat Audit** | **Program Perumahan Awam Negeri Perlis masih tidak mencukupi untuk menampung permintaan golongan sasar yang memerlukan.**

### 5.2.3. Tunggakan Hasil Perumahan Awam

Tunggakan hasil di BP terdiri daripada tunggakan hasil ansuran RPA, tunggakan hasil sewaan PPR dan tunggakan hasil sewaan oleh IPT. Butiran lanjut adalah seperti di perenggan berikut:

#### 5.2.3.1. Tunggakan Hasil RPA

- a. Berdasarkan Arahan Perbendaharaan (AP) 89A, Pegawai Pengawal hendaklah menyelenggara dan melaporkan tunggakan dan menjadi tanggungjawab semua pemungut dan Pegawai Pengawal untuk memungut semua Akaun Belum Terima (ABT). Sekiranya terdapat hutang lapuk untuk dihapus kira, tindakan hendaklah diambil selaras dengan AP 328.
- b. Semakan Audit terhadap Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Perlis bagi tahun 2017 hingga 2020 mendapati ABT yang dilaporkan di bawah Pejabat SUK Perlis (Perumahan) hanya melibatkan jumlah ansuran perumahan awam (RPA) yang belum diterima. Walaupun Kerajaan negeri mengamalkan asas perakaunan tunai ubahsuai, ABT berdasarkan rekod jabatan dilaporkan sebagai maklumat tambahan. Tunggakan ansuran perumahan menunjukkan trend penurunan dari tahun 2018 hingga 2020, iaitu penurunan sebanyak RM371,297 (7.5%) pada tahun 2018, RM0.86 juta (18.8%) pada tahun 2019 dan RM1.51 juta (40.6%) pada tahun 2020. Secara keseluruhannya, penurunan tunggakan ini disebabkan penstrukturan semula kaedah sewa beli bagi penyelesaian tunggakan RPA negeri Perlis. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 12** dan perenggan berikut:

**JADUAL 12**  
**TUNGGAKAN HASIL PROGRAM RPA BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2020**

PROJEK RPA	2017		2018		2019		2020	
	BIL. UNIT	RM	BIL. UNIT	RM	BIL. UNIT	RM	BIL. UNIT	RM
Kangar 102	2	13,738	2	13,638	2	13,438	2	13,188
Kangar I,II,III & IV	84	618,950	73	585,918	52	447,139	27	245,228
Padang Besar I,II, & (L)	19	209,412	19	208,008	13	189,538	6	98,127
Repoh I,II	14	125,939	10	96,626	6	73,327	3	30,011
Kaki Bukit I & II	15	147,202	15	144,121	10	99,423	8	86,846
Beseri Paya I & II	52	612,752	50	546,265	41	482,898	27	345,264
Mata Ayer I, II & III	74	998,087	62	862,281	50	712,172	29	438,049
Arau I,II & IIB	69	917,949	58	844,984	29	689,552	25	490,779
Pauh I	11	146,468	11	143,509	6	94,850	1	4,410
Simpang Empat II	12	125,979	11	128,796	8	99,059	6	64,281
Kuala Perlis II	38	548,033	33	540,282	26	453,688	12	209,272

PROJEK RPA	2017		2018		2019		2020	
	BIL. UNIT	RM	BIL. UNIT	RM	BIL. UNIT	RM	BIL. UNIT	RM
Chuping	12	115,194	11	117,603	9	111,692	3	53,666
Santan	6	58,725	5	58,612	5	56,053	2	24,383
Jejawi	9	31,279	4	25,795	1	3,267	1	1,623
Padang Behor	16	163,712	13	153,583	11	121,471	5	43,708
Behor Lateh	10	98,074	9	89,188	6	59,659	4	52,470
Bintong	3	14,939	3	15,926	2	9,937	1	3,531
<b>JUMLAH</b>	<b>446</b>	<b>4,946,432</b>	<b>389</b>	<b>4,575,135</b>	<b>287</b>	<b>3,717,163</b>	<b>162</b>	<b>2,204,836</b>
PENGURANGAN TUNGGAKAN (RM)	-	-	-	(371,297)	-	(857,972)	-	(1,512,327)
<b>PERATUS PENGURANGAN (%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.5)</b>	<b>-</b>	<b>(18.8)</b>	<b>-</b>	<b>(40.6)</b>

Sumber: Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Perlis

- c. Bagi tujuan penyelesaian tunggakan RPA, MMKN Bil.168/2018 telah meluluskan penstrukturan semula bayaran penyelesaian tunggakan RPA kepada semua penyewa beli yang telah tamat perjanjian/perjanjian tidak lengkap tetapi masih mempunyai tunggakan. Bagi tujuan tersebut, perjanjian sewa beli baharu akan disediakan oleh BP dan ditandatangani oleh penyewa beli. Kelulusan MMKN Bil.16/2019 pula menetapkan pengurangan denda diberikan kepada pembeli yang membuat penyelesaian penuh bayaran, menstruktur semula jadual bayaran dan membuat bayaran ansuran melalui potongan gaji.
- d. Sehingga 31 Disember 2020, seramai 91 penyewa beli telah bersetuju dengan penstrukturan semula kaedah sewa beli ini. Harga baharu rumah selepas penstrukturan semula adalah RM1.58 juta melibatkan 20 penyewa beli pada tahun 2019 dan 71 penyewa beli pada tahun 2020. Jumlah hapus kira (tunggakan) keseluruhan adalah sebanyak RM1.41 juta seperti dalam **Jadual 13**.

**JADUAL 13**  
**PENSTRUKTURAN SEMULA BAYARAN ANSURAN RPA**

TAHUN	BILANGAN PENYEWAWA BELI RPA	TUNGGAKAN KESELURUHAN	HARGA RUMAH SELEPAS PENSTRUKTURAN SEMULA	JUMLAH HAPUS KIRA (TUNGGAKAN)
		(RM)	(RM)	(RM)
2019	20	588,460	389,734	349,846
2020	71	2,029,614	1,186,849	1,057,699
<b>JUMLAH</b>	<b>91</b>	<b>2,618,074</b>	<b>1,576,583</b>	<b>1,407,545</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis



## Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021

BP telah melaksanakan *task force* penstrukturan semula perjanjian sewa beli RPA yang telah tamat tempoh berdasarkan kepada keputusan MMKN 168/2018 dan MMKN 16/2019. Pelaksanaan penstrukturan semula perjanjian sewa beli dijangka akan diselesaikan sepenuhnya pada bulan Jun 2021. BP telah melaksanakan pembayaran secara atas talian melalui FPX dan secara terminal di kaunter. Sehingga bulan Ogos 2021, sebanyak 102 unit premis telah melaksanakan penstrukturan semula perjanjian sewa beli dan keseluruhan harga rumah berjumlah RM1.83 juta. Baki 127 unit premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian sewa beli.

**Pendapat Audit** | **BP telah mengambil inisiatif untuk mengurangkan jumlah tunggakan sedia ada dengan kaedah hapus kira hutang sewaan yang tertunggak. Bagaimanapun, sekiranya BP tidak mengambil langkah proaktif untuk memastikan penyewa beli membayar ansuran setiap bulan, peningkatan tunggakan akan berulang semula dan masalah tunggakan tidak akan dapat diselesaikan selepas tamat tempoh perjanjian baharu.**

### 5.2.3.2. Tunggakan Hasil PPR

- a. ABT ditafsirkan sebagai sejumlah wang yang sepatutnya telah diterima oleh kerajaan pada sesuatu tarikh tetapi belum diterima berasaskan bil atau melalui dasar dan keputusan kerajaan yang berkuat kuasa. Bil merangkumi invoice, nota, penaksiran atau notis lain yang dikeluarkan kepada penghutang.
- b. Semakan Audit mendapati hasil sewaan PPR diakaunkan sebagai Hasil Bukan Cukai di bawah kod hasil sewaan tetapi **tunggakan kutipan sewa PPR tidak dinyatakan sebagai ABT**. Berdasarkan rekod yang diselenggara oleh BP, didapati tunggakan kutipan sewa ada direkodkan bagi tahun 2017 hingga 2020 melibatkan tempoh antara satu hingga 138 bulan (11 tahun 5 bulan). Tunggakan tertinggi direkodkan pada tahun 2018 melibatkan RM4.34 juta manakala kedudukan tunggakan sewa sehingga akhir tahun 2020 ialah RM2.59 juta. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 14**.

**JADUAL 14  
TUNGGAKAN SEWA PPR BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2020**

PROJEK PPR	2017		2018		2019		2020		TEMPOH TUNGGAKAN
	BIL. UNIT	(RM)	BIL. UNIT	(RM)	BIL. UNIT	(RM)	BIL. UNIT	(RM)	(BULAN)
Sena	324	947,553	335	1,131,894	358	1,360,254	350	1,431,639	1 hingga 138
Wai Permai	134	79,360	145	118,164	153	169,128	130	156,632	1 hingga 47
Bintong (Awam)	54	234,289	56	270,530	71	333,037	110	350,645	1 hingga 122
Bintong (UniMAP)	552	828,000	552	2,815,200	580	348,000	580	655,800	1 hingga 15
<b>JUMLAH</b>	<b>1,064</b>	<b>2,089,202</b>	<b>1,088</b>	<b>4,335,788</b>	<b>1,162</b>	<b>2,210,419</b>	<b>1,170</b>	<b>2,594,716</b>	
Peratus Peningkatan (%)	-	-	2.3	107.5	6.8	(49.0)	0.7	17.4	

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021**

Hasil perbincangan BP bersama-sama dengan Perbendaharaan Negeri pada 18 November 2020 menyatakan ketiga-tiga PPR terletak di atas tanah yang didaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dan bukan milik kekal Kerajaan negeri. Hasil sewaan PPR yang dikutip akan dimasukkan dalam akaun (bukan akaun hasil) dan akan digunakan semula bagi tujuan pembaikan dan penyelenggaraan PPR. Pelarasan semula laporan tunggakan sewaan PPR akan dibuat sekiranya keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Kewangan dan Akaun meluluskan supaya diambilkira sebagai ABT.

- c. Mengikut perjanjian sewaan PPR, Kerajaan negeri boleh mengambil tindakan undang-undang bagi mendapatkan bayaran sewa tertunggak dengan menyita dan menjual lelong harta-harta boleh dialih kepunyaan penyewa. Semakan Audit mendapati **71 penyewa yang tidak lagi menetap di PPR tetapi masih mempunyai tunggakan sewa** yang belum dijelaskan sepenuhnya. Di samping itu, terdapat **sembilan daripada penyewa tersebut telah meninggal dunia**. Bagaimanapun, **tiada tindakan undang-undang diambil oleh BP** untuk mendapatkan bayaran tunggakan tersebut seperti dalam **Jadual 15**.

**JADUAL 15**  
**PENYEWAWA YANG TIDAK MENETAP DI PPR**  
**TETAPI MASIH MEMPUNYAI TUNGGAKAN YANG BELUM DIJELASKAN**

PROJEK PPR	BILANGAN PENYEWAWA	PENYEWAWA YANG TELAH MENINGGAL DUNIA	PENYEWAWA YANG MASIH HIDUP	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)
Bintong	14	2	12	79,439
Sena	55	7	48	203,544
Wai Permai	2	0	2	620
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>	<b>71</b>	<b>9</b>	<b>62</b>	<b>283,603</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis & Jabatan Pendaftaran Negeri Perlis

**Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 3 Mac 2021**

BP telah melaksanakan tindakan pelarasan deposit kepada penyewa yang telah tamat sewaan atau yang tidak mendiami dan mempunyai tunggakan. Di samping itu, program *engagement* dengan komuniti dan notis tuntutan tunggakan dikeluarkan secara konsisten dalam dua bulan sekali. Permohonan kepada MAIPs berkaitan bantuan kepada penyewa yang berkategori Asnaf Gharimin turut dilakukan.

**5.2.3.3. Tunggakan Hasil Sewaan Institusi Pengajian Tinggi**

- a. Ringkasan kronologi sewaan unit rumah di perumahan awam negeri Perlis kepada empat IPT mulai tahun 2005 hingga 2020 adalah seperti dalam **Jadual 16**.

**JADUAL 16**  
**TUNGGAKAN SEWAAN IPT SEHINGGA 31 DISEMBER 2020**

BIL.	INSTITUSI PENGAJIAN TINGGI	PROJEK PAKR & PPR	BIL. UNIT RUMAH	TEMPOH SEWAAN	KADAR SEWA BULANAN (RM)	TUNGGAKAN SEWAAN (RM)	STATUS
1.	IPTIPs	PAKR Beseri Paya III	29	Mei 2005 - April 2008	200	113,100 (Hapuskira)	<b>Tidak Aktif</b>
				Mei 2008 - Disember 2013	150		
2.	Kolej Komuniti Arau	PAKR Tambun Tulang	27	Julai 2006 - Jun 2012	200	37,000 (Bayaran Secara Ansuran)	<b>Tidak Aktif</b>
				Julai 2008 - Jun 2011	200		
				Julai 2011 - Jun 2012	200		
				Julai 2012 - Disember 2016	300		
3.	KTP	PPR Bintong	92	Januari 2007 - September 2008	300	55,200 (Pelarasan Dengan Deposit)	<b>Tidak Aktif</b>
				Ogos 2008 - September 2008	300		
				Oktober 2008 - Julai 2017	300		

BIL.	INSTITUSI PENGAJIAN TINGGI	PROJEK PAKR & PPR	BIL. UNIT RUMAH	TEMPOH SEWAAN	KADAR SEWA BULANAN (RM)	TUNGGAKAN SEWAAN (RM)	STATUS
4.	UniMAP	PPR Bintong	580	Julai 2006 - Disember 2006	250	655,800 (Tunggakan Terkini)	<b>Aktif</b>
				Januari 2007 - Jun 2011	250		
				Julai 2011 - Jun 2020	300		
				Julai 2020 - Jun 2023	350		

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- b. Yayasan Islam Perlis telah menyewa 29 unit rumah di PAKR Beseri Paya III untuk IPTIPs mulai bulan Mei 2005 hingga Disember 2013. Tarikh akhir bayaran adalah pada 19 April 2012 dan masih mempunyai tunggakan sewa berjumlah RM113,100. Bagaimanapun, tunggakan sewa tersebut telah mendapat kelulusan hapus kira daripada Pejabat Perbendaharaan Negeri Perlis pada 19 Oktober 2020.

#### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021**

BP telah mendapat kelulusan daripada YAB Menteri Besar pada 19 Oktober 2020 untuk menghapuskirakan tunggakan bayaran sewa bagi 29 unit rumah di PAKR Beseri Paya III daripada sewaan IPTIPs berjumlah RM113,100. Permohonan hapuskira diproses berdasarkan Pekeliling Perbendaharaan Malaysia WP10.3 Pengurusan Kehilangan dan Hapuskira Wang Awam.

- c. Koperasi Kolej Komuniti Arau Perlis Berhad telah menyewa 27 unit rumah di PAKR Tambun Tulang mulai bulan Julai 2006 dan berakhir sewaan pada bulan Disember 2016 dengan tunggakan sejumlah RM51,000. Pada tahun 2018, Kolej Komuniti Arau Perlis telah memohon untuk melunaskan tunggakan sewaan rumah di PAKR Tambun Tulang secara ansuran. Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2020, Kolej Komuniti Arau masih mempunyai tunggakan sewa berjumlah RM37,000. Kolej Komuniti Arau juga didapati tidak mematuhi jadual bayaran yang telah ditetapkan.

#### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021**

BP telah menerima permohonan daripada Kolej Komuniti Arau Perlis pada tahun 2018 untuk melunaskan tunggakan sewaan rumah di PAKR Tambun Tulang secara bayaran ansuran iaitu sebanyak RM2,000 bagi setiap tiga bulan sehingga tunggakan selesai. Bayaran ansuran bermula pada bulan Julai 2018 dan akan berakhir pada bulan September 2024. Sehingga 31 Julai 2021, baki tunggakan adalah berjumlah RM37,000.

- d. Kolej Antarabangsa Teknologi dan Profesional (KTP) menyewa 92 unit rumah di PPR Bintong (Terinai II) Wang Ulu, Mukim Bintong bermula dari bulan Januari 2007 hingga Julai 2017. Semakan Audit mendapati pada 9 Oktober 2020, tunggakan sewa KTP yang berjumlah RM55,200 telah diselaraskan dengan terimaan wang taruhan (deposit) ke atas premis yang berjumlah RM86,160.

#### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021**

BP telah menyelaraskan tunggakan sewa dengan wang deposit sebanyak RM86,160 dan telah dijurnalkan ke akaun hasil Kerajaan negeri pada 15 Julai 2020.

- e. Universiti Malaysia Perlis (UniMAP) menyewa 580 unit rumah di PPR Bintong (Terinai II) Wang Ulu, Mukim Bintong bermula dari bulan Julai 2006 dan berakhir pada bulan Jun 2023. Tarikh akhir bayaran sewaan adalah pada 20 November 2020 berjumlah RM348,000. Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2020, UniMAP masih aktif menyewa sebagai kampus kediaman pelajar dan baki tunggakan terkumpul adalah berjumlah RM655,800.

#### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021**

BP telah mengeluarkan notis bagi menuntut bayaran sewa yang tertunggak daripada UniMAP. Selain itu, diskaun bayaran sewa serta mengenakan kadar sewaan sedia ada sehingga bulan Disember 2020 yang telah diluluskan oleh Perbendaharaan Negeri Perlis. Pada tahun 2021, UniMAP telah menjelaskan bayaran pada bulan Februari, Mei dan Julai dengan jumlah keseluruhan RM0.89 juta dan baki tunggakan sewaan UniMAP sehingga 31 Julai 2021 berjumlah RM1.23 juta.

**Pendapat Audit** | **Tunggakan hasil ABT bagi bayaran ansuran perumahan awam RPA menunjukkan penurunan setiap tahun, antaranya disumbangkan oleh penstrukturan semula kaedah sewa beli yang menyebabkan tunggakan berjumlah RM1.41 juta dihapus kira. Prestasi tunggakan hasil sewaan PPR pula adalah kurang memuaskan kerana setakat akhir tahun 2020, masih terdapat tunggakan sewa berjumlah RM2.60 juta yang telah tertunggak antara 1 hingga 138 bulan.**

## 5.2.4. Pengurusan Surat Perjanjian Program Perumahan Awam

Piagam Pelanggan BP menetapkan surat perjanjian kepada pemohon yang berjaya perlu disediakan dalam tempoh dua minggu selepas bayaran deposit diterima. Perjanjian akan dimajukan kepada YB SUK (PPR) atau Perbadanan Menteri Besar (RPA) untuk ditandatangani dan akan diserahkan kepada pemohon. Surat perjanjian merupakan dokumen penting untuk melindungi kepentingan Kerajaan negeri dan juga sebagai ikatan perundangan dengan penghuni. Semakan Audit telah dijalankan terhadap pengurusan surat perjanjian RPA dan PPR. Pengurusan surat perjanjian PPR secara umumnya adalah teratur manakala bagi RPA, wujud kelemahan seperti berikut:

### 5.2.4.1 Surat Perjanjian Tidak Disediakan

- a. Surat perjanjian bagi menyewa premis Program RPA akan disediakan terlebih dahulu dan ditandatangani antara pihak kerajaan dan penghuni bagi tujuan kerajaan menyewa premis itu kepada penghuni dan menetapkan bayaran sewaan bulanan bagi tempoh dua tahun. Selepas dua tahun, surat perjanjian bagi membeli premis tersebut akan dikeluarkan dengan maksud kerajaan telah bersetuju untuk menjual dan penghuni bersetuju untuk membeli premis tersebut dengan harga, bayaran dan syarat-syarat yang ditetapkan.
- b. Semakan Audit terhadap rekod senarai pembeli RPA mendapati **surat perjanjian bagi membeli premis untuk 135 pembeli di 15 Program RPA tidak disediakan** oleh BP apabila mereka ditawarkan premis. Semakan lanjut mendapati **124 daripada 135 pembeli telah selesai proses pindah milik** manakala **11 pembeli masih berstatus belum pindah milik**. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 17**.

**JADUAL 17**  
**BILANGAN PEMBELI YANG TIDAK MEMPUNYAI SURAT PERJANJIAN**

BIL.	PROJEK RPA	BILANGAN PEMBELI	SELESAI PINDAH MILIK	BELUM PINDAH MILIK
1.	Arau I	10	10	-
2.	Arau II	2	-	2
3.	Behor Lateh	9	8	1
4.	Kaki Bukit II	1	-	1
5.	Kangar 102	5	5	-
6.	Kangar I	1	1	-
7.	Kangar II	42	39	3
8.	Kangar III	17	16	1

BIL.	PROJEK RPA	BILANGAN PEMBELI	SELESAI PINDAH MILIK	BELUM PINDAH MILIK
9.	Kangar IV	15	15	-
10.	Kuala Perlis II	15	14	1
11.	Mata Ayer II	1	-	1
12.	Padang Besar I	2	2	-
13.	Pauh I	6	6	-
14.	Repoh I	1	-	1
15.	Santan	8	8	-
<b>JUMLAH</b>		<b>135</b>	<b>124</b>	<b>11</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

### **Maklum Balas yang Diterima pada 17 Ogos 2021**

Sehingga bulan Ogos 2021, dua unit rumah telah selesai bayaran rumah dan telah membuat penyaksian pindahmilik, tiga unit rumah telah selesai bayaran rumah dan telah dikeluarkan notis untuk penyempurnaan pindahmilik dan baki enam unit rumah masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian sewa beli. Notis menandatangani perjanjian penstrukturan semula sewa beli rumah (RPA) telah dikeluarkan.

#### **5.2.4.2. Surat Perjanjian Tamat Tempoh**

- a. Surat Perjanjian Membeli Premis Fasal 5 menyatakan jika pembeli mematuhi semua syarat dan membayar kepada Perbadanan kesemua bayaran yang dikenakan, maka premis tersebut akan menjadi harta pembeli dan Perbadanan akan menyerahkan kuasa dan hak kepada pembeli. Fasal 6 pula menjelaskan selagi bayaran di Fasal 5 tidak dijelaskan, ia hanya sebagai pemegang lesen premis sahaja dan bersetuju memberi balik pemilikan premis itu setelah menerima surat notis bertempoh seminggu untuk dikosongkan dan diserahkan kepada Perbadanan. Jawatankuasa Penguatkuasaan BP dipertanggungjawabkan untuk menghantar notis berkaitan penguatkuasaan bagi penamatan sewaan dan lain-lain berkaitan perumahan awam.
- b. Semakan Audit mendapati seramai **161 pembeli di bawah 29 Projek RPA telah gagal menjelaskan keseluruhan harga rumah** seperti yang dipersetujui dalam perjanjian mengikut tempoh yang ditetapkan dengan **tunggakan anuran terkumpul berjumlah RM2.79 juta**. Pembeli berkenaan masih mendiami premis tersebut dan tiada tindakan diambil terhadap mereka seperti mengeluarkan surat peringatan. Semakan lanjut

sehingga 31 Disember 2020 mendapati tempoh tamat perjanjian yang paling lama adalah selama 17 tahun tanpa sebarang tindakan diambil. Bilangan pembeli yang telah tamat tempoh perjanjian sewa beli adalah seperti dalam **Jadual 18**.

**JADUAL 18**  
**BILANGAN PEMBELI YANG TELAH TAMAT**  
**TEMPOH PERJANJIAN SEHINGGA TAHUN 2020**

TEMPOH TAMAT PERJANJIAN (TAHUN)	BILANGAN PEMBELI (ORANG)	TUNGGAKAN ANSURAN (RM)
0.7 - 5	95	1,548,333
6 - 10	42	769,818
11 - 15	14	340,731
16 - 17	10	134,245
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>	<b>161</b>	<b>2,793,127</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021**

BP memaklumkan sehingga 31 Disember 2020, lima premis telah selesai bayaran harga rumah, 11 premis telah selesai melaksanakan penstrukturan semula perjanjian dan 145 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian. Selain itu, notis tunggakan ansuran dan notis menandatangani penstrukturan semula perjanjian telah dihantar kepada yang berkenaan. Penstrukturan semula perjanjian dijangka diselesaikan sebelum bulan Jun 2021.

### **Maklum Balas yang Diterima pada 17 Ogos 2021**

Sehingga bulan Ogos 2021, dari 145 premis yang masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian, tujuh unit rumah telah selesai bayaran dan tiga unit rumah telah melaksanakan penstrukturan semula perjanjian sewa beli dengan harga rumah berjumlah RM63,933. Baki 135 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian sewa. Notis menandatangani perjanjian penstrukturan semula sewa beli telah dikeluarkan.

#### **5.2.4.3. Pertukaran Kaedah Surat Perjanjian**

- a. Surat Perjanjian Bagi Membeli Premis (Perjanjian Jual Beli) bermaksud Perbadanan telah bersetuju menjual dan pembeli bersetuju membeli premis dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan. Fasal 3(g) menyatakan pembeli perlu membeli premis yang berkenaan dengan harga yang



dipersetujui dalam tempoh tiga bulan dari tarikh tawaran atau tarikh perjanjian ditandatangani, mana-mana yang lebih awal. Fasal 5 pula menyatakan selagi bayaran tidak dijelaskan, pembeli dianggap sebagai pemegang lesen premis sahaja dan bersetuju memberi balik pemilikan premis setelah dikosongkan kepada Perbadanan. Seterusnya Fasal 13 memaklumkan kegagalan pembeli menjelaskan semua bayaran dalam tempoh tiga bulan akan menyebabkan terbatalnya tawaran jual beli tersebut. Pertukaran kaedah sewa beli kepada jual beli telah diluluskan oleh MMK bagi membantu pembeli menjelaskan tunggakan/baki bayaran rumah dengan membuat pinjaman daripada institusi kewangan atau membuat pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP).

- b. Semakan Audit mendapati pada tahun 2011 hingga 2017, 16 orang pembeli di RPA telah bersetuju menukar syarat perjanjian sewa beli kepada perjanjian jual beli. Sehingga tarikh pengauditan, didapati **proses penukaran perjanjian tersebut masih belum selesai**. Pihak Audit dimaklumkan oleh BP bahawa pembeli gagal menjelaskan bayaran penuh dalam tempoh tiga bulan seperti yang disyaratkan. Hal ini berlaku disebabkan terdapat pembeli yang gagal mendapat pinjaman dan pengeluaran KWSP tidak mencukupi untuk menampung baki bayaran rumah tersebut. Perkara ini menyebabkan tawaran/perjanjian jual beli tersebut terbatal.
- c. Semakan selanjutnya mendapati perjanjian baharu tidak diberikan kepada 16 pembeli tersebut bagi menggantikan perjanjian jual beli yang telah terbatal. Sehingga 31 Disember 2020, pembeli tersebut telah **menduduki rumah RPA secara tidak sah bagi tempoh 34 hingga 108 bulan** kerana perjanjian jual beli yang telah tamat tempoh. Tunggakan **ansuran terkumpul berjumlah RM182,518 juga masih tertunggak/ belum diselesaikan oleh 16 pembeli tersebut setakat 31 Disember 2020**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 19**.

**JADUAL 19**  
**PERJANJIAN JUAL BELI YANG TELAH TAMAT TEMPOH BAGI 16 PEMBELI RPA**

BIL.	PROJEK RPA	NO. AKAUN SMPA	TARIKH TAMAT PERJANJIAN SEWA BELI	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI DILAKUKAN	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI TAMAT TEMPOH	TEMPOH TIADA PERJANJIAN SEHINGGA DISEMBER 2020 (BULAN)	TUNGGAKAN ANSURAN (RM)
1.	Mata Air III	32/01/03	07.10.2011	08.07.2011	08.10.2011	108	12,859
2.	Mata Air III	32/02/15	14.12.2011	15.09.2011	15.12.2011	106	13,541
3.	Arau 2B	31/01/55	25.12.2011	26.09.2011	26.12.2011	106	7,810
4.	Kangar III	04/04/07	11.01.2012	12.10.2011	12.01.2012	105	1,528
5.	Kuala Perlis II	24/06/09	18.01.2012	19.10.2011	19.01.2012	105	12,953

BIL.	PROJEK RPA	NO. AKAUN SMPA	TARIKH TAMAT PERJANJIAN SEWA BELI	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI DILAKUKAN	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI TAMAT TEMPOH	TEMPOH TIADA PERJANJIAN SEHINGGA DISEMBER 2020 (BULAN)	TUNGGAKAN ANSURAN (RM)
6.	Kangar II	03/04/25	08.03.2012	09.12.2011	09.03.2012	103	11,048
7.	Beseri Paya I	14/01/58	15.03.2012	16.12.2011	16.03.2012	103	11,774
8.	Beseri Paya I	14/01/2018	07.08.2012	08.05.2012	08.08.2012	98	9,036
9.	Kangar IV	05/04/02	06.05.2013	06.05.2013	06.08.2013	86	2,680
10.	Kangar 102	001/CM/17	TM	01.10.2014	01.01.2015	69	4,219
11.	Padang Behor	28/01/09	03.03.2016	04.12.2015	04.03.2016	55	14,718
12.	Kangar I	02/RD/13	21.12.2016	22.09.2016	22.12.2016	46	13,578
13.	Kangar III	04/01/02	16.11.2016	16.11.2016	16.02.2017	44	38,024
14.	Kuala Perlis II	24/02/28	09.07.2017	10.04.2017	10.07.2017	39	7,244
15.	Kangar IV	05/01/20	06.11.2017	07.08.2017	07.11.2017	35	15,166
16.	Mata Air II	17/00/13	19.12.2017	20.09.2017	20.12.2017	34	6,340
<b>JUMLAH TUNGGAKAN BAYARAN</b>							<b>182,518</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis  
Nota: TM – Tiada Maklumat

### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021**

BP memaklumkan sehingga 31 Disember 2020, dua premis telah selesai melakukan penstrukturan semula perjanjian, satu premis telah selesai bayaran dan 13 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian. Notis tunggakan kepada pembeli yang masih mempunyai tunggakan ansuran akan dikeluarkan secara konsisten.

### **Maklum Balas yang Diterima pada 17 Ogos 2021**

Sehingga bulan Ogos 2021, dari 13 premis yang masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian, hanya satu unit premis telah melaksanakan penstrukturan semula perjanjian sewa beli dengan harga rumah RM38,052. Baki 12 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian sewa beli. Notis menandatangani perjanjian penstrukturan semula sewa beli telah dikeluarkan.

**Pendapat Audit** | **Urusan penyediaan surat perjanjian oleh BP kurang cekap kerana masih terdapat pembeli yang tidak mempunyai surat perjanjian. Pembeli yang masih mempunyai tunggakan juga masih tidak dikeluarkan surat perjanjian baharu.**

## 5.2.5. Pematuhan Terhadap Syarat Perjanjian

Surat Perjanjian Bagi Membeli Premis Fasal 10(a) menyatakan sekiranya pembeli tidak mematuhi syarat-syarat perjanjian, Perbadanan adalah bebas membatalkan perjanjian dan menyingkir pembeli serta mengambil balik premis tersebut. Semakan Audit mendapati wujud ketidakpatuhan terhadap syarat perjanjian RPA seperti berikut:

### 5.2.5.1. Jualan/Sewaan Premis Sebelum Perjanjian Mencapai Tempoh Matang

- a. Surat Perjanjian Bagi Membeli Premis Fasal 3(c) menyatakan hanya pembeli dan tanggungan-tanggungannya dibenarkan menduduki premis. Fasal 3(d) pula menyatakan pembeli tidak boleh menyewakan premis tersebut atau mana-mana bahagiannya. Manakala Fasal 3(k) menjelaskan pembeli tidak boleh menjual, memberi hak atau melepaskan premis yang mungkin akan memudaratkan Perbadanan atas premis tersebut. Sehubungan itu, MMKN Bil.120/2010 bersetuju memberi kelonggaran pindah milik rumah kos rendah kerajaan di bawah skim sewa beli selepas tempoh sepuluh tahun dari tarikh perjanjian sewa beli berkuat kuasa, atau setelah kesemua bayaran sewa-beli diselesaikan, yang mana lebih kemudian. Jawatankuasa Penguatkuasaan BP dipertanggungjawabkan untuk menghantar notis berkaitan penguatkuasaan bagi perkara berkaitan perumahan awam.
- b. Semakan Audit telah dijalankan terhadap 20 fail individu pembeli premis RPA. Didapati **tiga daripada 20 pembeli telah melanggar syarat perjanjian** dengan **melakukan dua jualan dan satu sewaan kepada pihak ketiga sebelum perjanjian mencapai tempoh matang, dan juga sebelum kelonggaran MMKN Bil.120/2010 dikuatkuasakan**. Semakan Audit juga mendapati ketiga-tiga pembeli masih mempunyai baki tunggakan semasa premis tersebut dijual/disewa. Kronologi dan butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 20** dan **Jadual 21**.

**JADUAL 20  
KRONOLOGI TIGA PEMBELI YANG MENJUAL/MENYEWAKAN PREMIS**

Kes Jualan 1	Kes Jualan 2	Kes Sewaan
Ditawarkan RPA Beseri Paya I pada bulan November 1989	Ditawarkan RPA Repoh II pada tahun 1983	Ditawarkan RPA Kuala Perlis pada tahun 1987
↓	↓	↓
Jualan rumah kepada pembeli kedua dengan harga RM45,000 pada bulan Ogos 2003	Pada tahun 1990, rumah tersebut telah dijual secara tidak sah kepada pembeli kedua secara persendirian dengan harga RM3,600	Perjanjian antara Kerajaan dan pembeli asal tidak disedia dan tidak ditandatangani pada tahun 1987.
↓	↓	↓
Pada bulan Ogos 2004, Borang 14A, Borang PDS 15 dan Geran asal telah disempurnakan oleh YAB Menteri Besar	BP mengeluarkan Notis Mengosongkan Premis pada bulan Julai 1991 kepada pembeli asal	Notis Peringatan Menarik Balik Rumah telah dikeluarkan pada bulan Oktober 1993 kepada pembeli asal
↓	↓	↓
Pada bulan Februari 2014, proses lepasan gadaian dengan serahan geran/hak milik (Borang 5EK) dan pelan asal kepada pembeli kedua	Perjanjian sewa beli baharu selama 25 tahun telah ditandatangani antara Kerajaan negeri dengan pembeli kedua mulai bulan Jun 1992.	Mulai tahun 2010, rumah tersebut telah disewa kepada abang kandung pembeli asal
↓		↓
Rekod BP menunjukkan rumah masih di bawah nama pembeli asal manakala geran hak milik adalah atas nama pembeli kedua.		Permohonan penukaran nama kepada abang kandung pembeli asal dikemukakan pada bulan Disember 2013

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

**JADUAL 21  
STATUS TIGA PEMBELI YANG MENJUAL/MENYEWAKAN PREMIS**

PROJEK RPA	NO.AKAUN	TAHUN DITAWARKAN PREMIS	TAHUN PREMIS DIJUAL/DISEWA	KAEDAH	BAKI TUNGGAKAN (RM)
Beseri Paya I	SMPA 14/01/01	1989	2003	Jualan	8,904
Repoh II	SMPA 07/01/05	1983	1990	Jualan	1,408
Kuala Perlis	SMPA 24/06/03	1987	2010	Sewa	22,090
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>					<b>32,500</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

### **Maklum Balas yang Diterima pada 17 Ogos 2021**

**Beseri Paya I** - BP telah mengeluarkan tiga notis peringatan tunggakan kepada pembeli asal mengikut alamat tetap seperti yang diperolehi melalui semakan Jabatan Pendaftaran Negara Negeri Perlis. Sehingga bulan Ogos 2021, premis ini masih mempunyai tunggakan berjumlah RM8,904.

**Repoh II** - Premis ini masih mempunyai tunggakan berjumlah RM5,288 dan tiga notis peringatan tunggakan dan lapan notis menandatangani perjanjian penstrukturan semula sewa beli telah dikeluarkan kepada premis tersebut.

**Kuala Perlis** - Perjanjian penstrukturan semula sewa beli telah selesai dikeluarkan kepada pembeli kedua (abang kandung pembeli asal) dan berkuatkuasa mulai pada 3 Mei 2021 dengan harga rumah bernilai RM23,050.

#### 5.2.5.2. Pembinaan Tambahan Premis Tanpa Kebenaran

- a. Surat Perjanjian Bagi Membeli Premis Fasal 3(e) menyatakan pembeli tidak dibenarkan membina apa-apa bangunan di atas premis termasuk membesarkan, menambah dan mengubah dengan apa-apa cara sekalipun bangunan yang telah sedia ada, tanpa mendapat persetujuan bertulis daripada Perbadanan dan PBT. BP juga memaklumkan sekiranya permohonan yang mempunyai tunggakan bayaran tidak akan dipertimbangkan sehingga kesemua tunggakan telah dijelaskan.
- b. Hasil lawatan Audit mendapati **91 unit premis di 21 Projek RPA telah diubah suai dengan menambah/membesarkan premis tanpa mendapat persetujuan bertulis daripada Perbadanan dan PBT.** Kesemua unit premis tersebut belum dipindah milik kepada pembeli, dan pembeli juga **masih mempunyai tunggakan ansuran berjumlah RM1.04 juta yang belum dijelaskan.** Semakan Audit mendapati Unit Penguatkuasa BP tidak mengeluarkan surat peringatan rasmi kepada pembeli yang telah melanggar syarat perjanjian tersebut. Premis yang telah diubah suai tanpa kebenaran adalah seperti dalam **Jadual 22** dan **Gambar 9** hingga **Gambar 12.**

**JADUAL 22**  
**PEMBINAAN TAMBAHAN RUMAH RPA TANPA KEBENARAN BERTULIS**

PROJEK RPA	BILANGAN RUMAH (UNIT)	TUNGGAKAN ANSURAN RUMAH (RM)
Arau 2B	6	115,025
Arau I	4	52,098
Arau II	3	41,619
Beseri Paya I	10	95,266
Beseri Paya II	7	63,828
Chuping	2	34,332
Jejawi	1	2,571
Kaki Bukit I	1	3,243
Kangar 102	3	34,667
Kangar I	10	81,606
Kangar II	6	30,877
Kangar III	2	16,839
Kuala Perlis II	7	105,022

PROJEK RPA	BILANGAN RUMAH (UNIT)	TUNGGAKAN ANSURAN RUMAH (RM)
Mata Air II	9	98,705
Mata Air III	4	73,131
Padang Behor	2	23,483
Padang Besar II	5	68,352
Pauh I	1	8,715
Repoh II	1	4,583
Santan	1	20,354
Simpang Empat II	6	62,524
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>	<b>91</b>	<b>1,042,812</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

**GAMBAR 9**



RPA BESERI PAYA I  
- Tambahan Bahagian Hadapan Rumah  
(18.11.2020)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

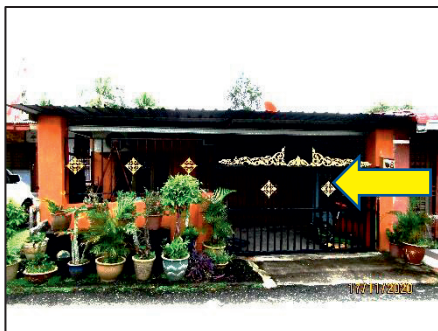
**GAMBAR 10**



RPA KAKI BUKIT  
- Tambahan Bahagian Hadapan Rumah  
(17.11.2020)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

**GAMBAR 11**



RPA KAKI BUKIT  
- Tambahan Bahagian Hadapan Rumah  
(17.11.2020)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

**GAMBAR 12**



RPA TAMAN DATO JAAFAR  
- Tambahan Bahagian Hadapan Rumah  
(18.11.2020)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

## **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021**

Sehingga 31 Disember 2020, enam premis telah selesai melaksanakan penstrukturan semula perjanjian, tiga premis selesai menjelaskan harga rumah dan 82 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian. Sehingga bulan Ogos 2021, dari 82 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian, tiga unit premis telah selesai bayaran rumah dan lima unit premis telah melaksanakan penstrukturan semula perjanjian sewa beli dengan keseluruhan harga rumah berjumlah RM93,729. Baki 74 unit premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian sewa beli dan notis menandatangani perjanjian penstrukturan semula sewa beli telah dikeluarkan. Selain itu, 16 notis permohonan pembinaan tambahan secara sah telah dikeluarkan kepada enam premis yang telah selesai melaksanakan penstrukturan semula perjanjian sewa beli.

### **5.2.5.3. Premis Kediaman Digunakan untuk Tujuan Perniagaan**

- a. Surat Perjanjian Bagi Membeli Premis Fasal 3(f) menetapkan pembeli tidak boleh menjalankan atau membenarkan sebarang perniagaan atau pertukangan di dalam atau di luar premis tersebut atau sebahagian daripadanya. Bagaimanapun, MMKN yang bersidang pada 8 Mei 2019 telah bersetuju dan meluluskan dasar membenarkan sebahagian premis perumahan/kediaman awam digunakan untuk tujuan perniagaan. Bagi membolehkan rakyat menjana pendapatan tambahan, Kerajaan negeri membenarkan sebahagian premis perumahan digunakan untuk tujuan perniagaan tanpa melibatkan penukaran syarat tertakluk kepada syarat-syarat tertentu. Antara syaratnya ialah terhad kepada jenis perniagaan yang sesuai dan tidak mendatangkan kacau ganggu terhadap jiran-jiran, dijalankan dalam skala yang kecil dan memperoleh permit daripada Majlis Perbandaran Kangar (MPK).
- b. Sekiranya keseluruhan premis perumahan tersebut digunakan untuk tujuan perniagaan tanpa langsung digunakan untuk didiami, maka pertukaran syarat /kegunaan tanah kepada syarat perniagaan hendaklah dilaksanakan.
- c. Hasil lawatan Audit di RPA Kangar 102 dan RPA Kangar II mendapati ada **unit rumah awam yang tidak diduduki dan digunakan sepenuhnya untuk tujuan perniagaan seperti kedai dobi dan rumah tumpangan**. Selain itu didapati tiada kelulusan MPK untuk menjalankan perniagaan di RPA berkaitan. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati tiada



sebarang tindakan diambil oleh BP terhadap pembeli terlibat. Premis unit kediaman berkaitan adalah seperti dalam **Gambar 13** dan **Gambar 14**.

**GAMBAR 13**



RPA Kangar 102  
- Rumah Kediaman Dijadikan Kedai Dobi  
(18.11.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

**GAMBAR 14**



RPA Kangar II  
- Rumah Kediaman Dijadikan Rumah Tumpangan  
(17.11.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 3 Mac 2021**

Penguatkuasaan adalah berdasarkan kepada klausa perjanjian sewa beli antara pemilik dengan BP. Setelah pindah milik berlaku, perjanjian asal akan terbatal dan BP tidak lagi mempunyai kuasa perundangan untuk melaksanakan tindakan. Penguatkuasaan berkaitan dengan pembinaan tambahan dan aktiviti perniagaan tertakluk kepada bidang kuasa Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). BP memaklumkan polisi Dasar Bebas Niaga oleh Kerajaan negeri bermula tahun 2021 secara tidak langsung akan meningkatkan lagi bilangan rumah yang akan digunakan untuk tujuan perniagaan. Dasar Bebas Niaga ini dibenarkan dengan mengambil kira (3K) iaitu Keselamatan, Kebersihan dan Kacau Ganggu.

#### **5.2.5.4. Pembeli Premis Meninggal Dunia**

- a. Fasal 2(e) yang termaktub dalam Surat Perjanjian Bagi Membeli Premis menyatakan sekiranya pembeli meninggal dunia dalam tempoh perjanjian, keutamaan untuk memiliki premis akan ditawarkan pertamanya kepada balu/duda atau kepada anak-anaknya.
- b. Lawatan Audit dan temu bual bersama pembeli RPA mendapati premis bagi pembeli yang telah meninggal dunia majoritinya diduduki oleh anak-anak mereka atau ahli keluarga terdekat. Terdapat juga premis yang dibiarkan kosong tanpa berpenghuni.



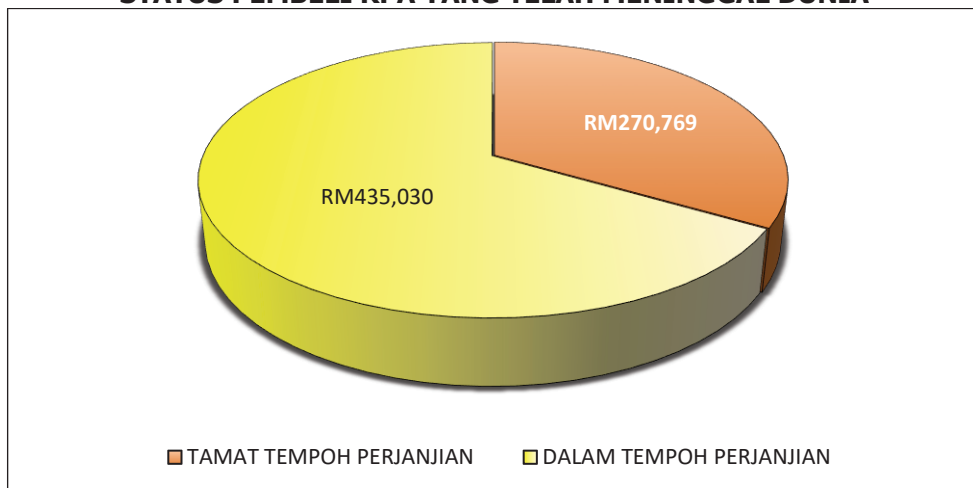
- c. Semakan Audit mendapati sehingga tarikh pengauditan, **BP masih tidak menukar/menawarkan 42 unit rumah si mati kepada balu/duda atau anak-anaknya walaupun kematian telah mencapai tempoh antara satu hingga 24 tahun.** Semakan lanjut mendapati 67% pembeli RPA telah meninggal dunia sebelum perjanjian sewa beli tamat tempoh dan 33% pembeli RPA meninggal dunia selepas perjanjian sewa beli tamat tempoh. Kesemua **42 pembeli ini masih mempunyai tunggakan berjumlah RM705,799.** Kesan daripada pertukaran nama yang tidak dilakukan, pihak BP tidak dapat menguatkuasakan tindakan terhadap keluarga yang menduduki rumah sekiranya berlaku sebarang pelanggaran syarat. Ini juga boleh menjejaskan usaha BP untuk menyelesaikan jumlah ansuran tertunggak. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 23 dan Carta 2.**

**JADUAL 23**  
**PEMBELI RPA YANG TELAH MENINGGAL DUNIA**

BIL.	PROJEK RPA	TAHUN TAMAT PERJANJIAN	TAHUN KEMATIAN	BILANGAN PEMBELI	TUNGGAKAN ANSURAN (RM)
1.	Kangar 102 - P/BARU	2003 - 2003	1995 - 2004	2	16,543
2.	Kangar I	2013 - 2018	1998 - 2019	5	44,420
3.	Kangar II	2013 - 2018	2005 - 2020	5	67,926
4.	Kangar III	2016 - 2016	2011 - 2014	1	38,024
5.	Reposh I	2013 - 2018	2014 - 2018	2	30,504
6.	Padang Besar (L)	2018 - 2018	2000 -2000	1	23,748
7.	Padang Besar (I)	2007 - 2007	2008 - 2008	1	35,234
8.	Padang Besar (II)	2009 - 2019	2001 - 2018	3	59,533
9.	Kaki Bukit I	2003 - 2008	1993 - 2018	2	31,110
10.	Kaki Bukit II	2013 - 2019	2017 - 2019	3	48,445
11.	Beseri Paya I	2014 - 2020	1998 - 2009	3	36,536
12.	Beseri Paya II	2008 - 2015	1998 - 2013	2	59,711
13.	Mata Air II	2004 - 2019	2002 - 2020	9	153,447
14.	Santan	2018 - 2018	1994 - 1994	1	3,711
15.	Kuala Perlis II	2018 - 2018	2017 - 2017	1	52,000
16.	Padang Behor	2018 - 2018	2012 - 2012	1	4,907
<b>JUMLAH</b>				<b>42</b>	<b>705,799</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis & Jabatan Pendaftaran Negeri Perlis

**CARTA 2  
STATUS PEMBELI RPA YANG TELAH MENINGGAL DUNIA**



Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis & Jabatan Pendaftaran Negeri Perlis

### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021**

BP telah mengeluarkan notis kepada pasangan/anak/waris pembeli yang telah meninggal dunia bertujuan untuk pertukaran nama. Sehingga bulan Ogos 2021, dari 42 premis yang masih atas nama pembeli yang telah meninggal dunia, satu unit premis telah selesai bayaran rumah dan empat unit premis telah melaksanakan penstrukturan semula perjanjian sewa beli dengan harga rumah RM84,964. Baki 37 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian sewa beli dan notis menandatangani perjanjian penstrukturan semula sewa beli telah dikeluarkan.

**Pendapat Audit** | **Penguatkuasaan BP terhadap syarat-syarat perjanjian adalah kurang berkesan. Pembeli rumah RPA yang telah melanggar syarat perjanjian tidak diambil tindakan sewajarnya, di mana amaran atau notis peringatan tidak dikeluarkan kepada mereka yang terlibat.**

#### **5.2.6. Penyenggaraan Perumahan Awam**

- a. Penyenggaraan yang berkualiti dilaksanakan dan dipantau secara berterusan oleh BP. Kerja penyenggaraan hendaklah mengikut jadual dan program terancang bagi memastikan setiap aset berfungsi dengan baik serta mengelakkan risiko berlaku kerosakan lebih besar. Piawai Perumahan Berkualiti mengambil kira

keperluan penyenggaraan perumahan sedia ada bagi meningkatkan jangka hayat bangunan perumahan, mengekalkan nilai pelaburan bangunan, meningkatkan keselamatan dan keselesaan penghuni serta memastikan persekitaran yang kondusif.

- b. BP telah menggunakan tiga jenis peruntukan, iaitu akaun amanah, peruntukan mengurus dan peruntukan pembangunan (RMKe-11) untuk membiayai kos penyenggaraan yang meliputi penyenggaraan terhadap fasiliti dan pembaikan kerosakan rumah. Kos perbelanjaan terhadap penyenggaraan dan pembaikan untuk program perumahan awam bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 adalah berjumlah RM7.90 juta. Bayaran perbelanjaan tersebut dibiayai melalui akaun amanah berjumlah RM3.99 juta, peruntukan mengurus berjumlah RM0.52 juta dan peruntukan pembangunan berjumlah RM3.39 juta. Butiran kos penyenggaraan seperti dalam **Jadual 24**.

**JADUAL 24**  
**KOS PENYENGGARAAN DI TIGA PROGRAM PERUMAHAN AWAM**

JENIS PERBELANJAAN	2017 (RM)	2018 (RM)	2019 (RM)	2020 (RM)	JUMLAH (RM)
Program Infrastruktur (PAKR) Negeri Perlis	654,935	153,924	125,006	82,794	1,016,659
Wang Gantian Rumah Kos Rendah	660,650	975,580	1,030,415	302,672	2,969,317
<b>JUMLAH PERBELANJAAN AKAUN AMANAH</b>	<b>1,315,585</b>	<b>1,129,504</b>	<b>1,155,421</b>	<b>385,466</b>	<b>3,985,976</b>
Membaiki Kabel Submain PPR Bintong	-	-	137,888	150,000	287,888
Membaiki Kaki Lima dan Longkang PPR Bintong	-	-	19,856	49,125	68,981
Membaiki Kerosakan Rumah PPR Bintong	-	-	16,580	-	16,580
Membaiki & Menaiktaraf Rumah PPR Bintong	-	-	147,905	-	147,905
<b>JUMLAH PERBELANJAAN PERUNTUKAN MENGURUS - SUK</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>322,229</b>	<b>199,125</b>	<b>521,354</b>
Parit dan Longkang dalam PAKR	99,148	115,711	-	-	214,859
Tanah Lapang dalam PAKR	49,560	15,612	-	-	65,172
Projek Perumahan Awam Kos Rendah	-	-	-	141,579	141,579
Projek-Projek Perumahan Rakyat (PPR)	928,387	1,749,824	-	289,014	2,967,225
<b>JUMLAH PERBELANJAAN PERUNTUKAN PEMBANGUNAN</b>	<b>1,077,095</b>	<b>1,881,147</b>	<b>-</b>	<b>430,593</b>	<b>3,388,835</b>
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>	<b>2,392,680</b>	<b>3,010,651</b>	<b>1,477,650</b>	<b>1,015,184</b>	<b>7,896,165</b>

Sumber: Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Perlis & Data Bahagian Perumahan

- c. Semakan lanjut mendapati perbelanjaan pembangunan RMKe-11 (2016 hingga 2020) bagi Projek Menaiktaraf Projek-Projek Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) dan Projek Menaiktaraf Projek-Projek Perumahan Rakyat (PPR) masing-masing mencapai perbelanjaan sebanyak 83.1% dan 97.6% berbanding peruntukan. Projek Membina dan Menaiktaraf Parit dan Longkang serta Tanah

Lapang PAKR pula hanya mencapai perbelanjaan sebanyak 47.7%. Butiran peruntukan dan perbelanjaan pembangunan (RMKe-11) seperti dalam **Jadual 25**.

**JADUAL 25**  
**BUTIRAN PERBELANJAAN PEMBANGUNAN BAGI TAHUN 2016 HINGGA 31 DISEMBER 2020**

PROJEK PEMBANGUNAN	PERUNTUKAN PEMBANGUNAN	PERBELANJAAN PEMBANGUNAN (RMK-11)					JUMLAH PERBELANJAAN	
		2016 (RM)	2017 (RM)	2018 (RM)	2019 (RM)	2020 (RM)	(RM)	(%)
Membina dan Menaik Taraf Parit dan Longkang serta Tanah Lapang PAKR	1,100,000	244,514	148,708	131,323	-	-	524,545	47.7
Menaik Taraf Projek-Projek Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR)	7,800,000	6,343,065	-	-	-	141,579	6,484,644	83.1
Menaik Taraf Projek-Projek Perumahan Rakyat (PPR)	3,400,000	349,417	928,387	1,749,824	-	289,014	3,316,642	97.6
<b>JUMLAH PEMBANGUNAN</b>	<b>12,300,000</b>	<b>6,936,996</b>	<b>1,077,095</b>	<b>1,881,147</b>	<b>-</b>	<b>430,593</b>	<b>10,325,831</b>	<b>83.9</b>

Sumber: Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Perlis

- d. Analisis Audit telah dijalankan terhadap 38 unit rumah di bawah Program RPA dan PAKR yang telah dilaksanakan pembaikan rumah menggunakan peruntukan akaun amanah bagi tahun 2017 hingga 2020 sebanyak RM0.69 juta. Didapati purata kos pembaikan untuk seunit rumah adalah dalam anggaran RM18,089 berbanding harga jualan semula seunit rumah yang telah disenggara kepada penghuni baharu, iaitu RM35,000 (harga rumah mengikut kelulusan MMKN Bil. 260/2014). **Hal ini menunjukkan kos pembaikan rumah telah melebihi 50% daripada harga jualan rumah.** Butiran perbelanjaan pembaikan kerosakan rumah seperti dalam **Jadual 26**.

**JADUAL 26**  
**BUTIRAN PERBELANJAAN PEMBAIKAN KEROSAKAN BAGI 38 UNIT RUMAH MENGGUNAKAN AKAUN AMANAH BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2020**

PROGRAM	PROJEK	TAHUN				JUMLAH (RM)
		2017 (RM)	2018 (RM)	2019 (RM)	2020 (RM)	
RPA	Mata Ayer II	78,210	-	-	-	78,210
	Arau IIB	20,053	-	-	-	20,053
PAKR	Beseri Paya III	258,011	-	-	-	258,011
	Chuping II Fasa II	132,755	17,389	-	35,027	185,171
	Kangar V	105,163	-	-	-	105,163
	Santan II	8,624	-	-	-	8,624
	Tambun Tulang	32,154	-	-	-	32,154
<b>JUMLAH</b>		<b>634,970</b>	<b>17,389</b>	<b>-</b>	<b>35,027</b>	<b>687,386</b>
<b>&gt;50% @ RM18,089/Unit</b>						

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

## Maklum Balas yang Diterima pada 3 Mac 2021

Penyenggaraan rumah perlu dilaksanakan sebelum diserahkan kepada penghuni baru. Setiap penyenggaraan yang dilaksanakan adalah berdasarkan kepada Jadual Kadar Harga (JKH), Jabatan Kerja Raya. Penetapan harga jualan perumahan juga berdasarkan kepada keputusan MMKN.

**Pendapat Audit** | Pengurusan perbelanjaan pembangunan terhadap projek (RMKe-11) adalah lemah dan tidak mencapai perancangan yang ditetapkan. Di samping itu, penyenggaraan dan pembaikan rumah yang telah dilaksanakan dan telah melebihi 50% dari harga jualan RPA adalah tidak pratikal dan merupakan kos sampingan yang terpaksa ditanggung oleh Kerajaan negeri.

### 5.2.7. Pengurusan Kutipan Sewa PPR oleh Syarikat Swasta

- a. Kerajaan negeri telah melantik syarikat swasta untuk menguruskan PPR Bintong, PPR Sena dan PPR Wai Permai. Merujuk kepada Lampiran Skop Perkhidmatan dalam perjanjian antara Kerajaan negeri dan syarikat swasta, syarikat yang dilantik antara lain diberi tanggungjawab untuk melaksanakan perkhidmatan pencucian, pembersihan dan penyenggaraan bangunan serta kutipan sewaan. Antara klausa penting dalam perjanjian ialah pengurusan kutipan sewaan seperti dalam **Jadual 27**.

**JADUAL 27**  
**SENARAI PPR YANG DIURUSKAN OLEH SYARIKAT SWASTA**

BIL.	PROJEK PPR	NAMA SYARIKAT & TEMPOH PERJANJIAN	SKOP PERKHIDMATAN BERKAITAN KUTIPAN SEWAAN
1.	Bintong	(AS0152127-X) 1 Julai 2016 Hingga 30 Jun 2018 (lanjutan 31 Julai 2018)	<b>Lampiran:</b> mengurus kutipan sewaan bulanan dan menghantar hasil kutipan ke BP seminggu sekali; menghantar laporan kutipan dan tunggakan sewaan ke BP sebulan sekali; menguatkuasa setiap urusan berkaitan tunggakan sewaan seperti penguatkuasaan dari rumah ke rumah dan menghantar notis tunggakan. Penguatkuasaan ini akan dijalankan bersama-sama anggota penguatkuasaan BP sebulan sekali.
		(001845807-W) 1 Ogos 2018 Hingga 31 Julai 2020	<b>Lampiran A:</b> merekod, mengurus kutipan sewaan bulanan dan menghantar hasil kutipan ke BP seminggu sekali; menghantar laporan kutipan dan tunggakan sewaan ke BP sebulan sekali.
2.	Sena	(RA0005874-T) 1 September 2017 Hingga 31 Ogos 2019	<b>Lampiran A:</b> merekod, mengurus kutipan sewaan bulanan dan menghantar hasil kutipan ke BP seminggu sekali; menghantar laporan kutipan dan tunggakan sewaan ke BP sebulan sekali.

BIL.	PROJEK PPR	NAMA SYARIKAT & TEMPOH PERJANJIAN	SKOP PERKHIDMATAN BERKAITAN KUTIPAN SEWAAN
		(RA0013945-W) 1 September 2019 Hingga 31 Ogos 2021	
3.	Wai Permai	(AS0253278-X) 1 November 2017 Hingga 31 Oktober 2019	<b>Lampiran A</b> : kutipan sewa bulanan.
		(RA0001837-M) 1 November 2019 Hingga 31 Oktober 2021	<b>Jadual 1</b> : merekod, mengurus kutipan sewaan bulanan dan menghantar hasil kutipan ke BP seminggu sekali; menghantar laporan kutipan dan tunggakan sewaan ke BP sebulan sekali.

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- b. Fasal 13.1(c) antara lain menjelaskan bahawa Kerajaan negeri boleh mengenakan denda pada kadar lima peratus (5% bersamaan RM6.20) daripada jumlah kutipan bulanan (RM124) bagi setiap rumah yang tidak berjaya dikutip sewaan untuk satu bulan. Manakala denda pada kadar sepuluh peratus (10% bersamaan RM12.40) daripada jumlah kutipan bulanan (RM124) bagi setiap rumah yang sama yang tidak berjaya dikutip sewaan untuk bulan seterusnya.
- c. Analisis Audit terhadap prestasi kutipan sewaan PPR mendapati **syarikat yang dilantik tidak berjaya mengutip keseluruhan bayaran sewa rumah**. Terdapat pertambahan pengisian unit rumah PPR dari tahun 2017 hingga 2020, namun prestasi kutipan sewa tidak selari dengan pertambahan pengisian tersebut. Secara keseluruhannya, prestasi kutipan sewa rumah PPR Bintong yang disewa oleh orang awam mencatatkan peratusan kutipan terendah berbanding PPR Sena dan Wai Permai bagi tahun 2017 hingga 2020. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 28**.

**JADUAL 28**  
**PRESTASI KUTIPAN SEWAAN PPR TAHUN 2017 HINGGA 2020**

PROJEK PPR	UNIT KESELURUHAN	UNIT DIISI	SEWA PATUT DIKUTIP	SEWA SEBENAR DIKUTIP	SEWA TIDAK DAPAT DIKUTIP		ANGGARAN KOS DENDA YANG TIDAK DIKENAKAN KEPADA SYARIKAT
			(RM)	(RM)	(RM)	(%)	(RM)
<b>TAHUN 2017</b>							
Bintong	168	67	99,696	43,540	56,156	56.3	2,945
Sena	480	466	693,408	404,912	288,496	41.6	18,383
Wai Permai	200	197	293,136	245,892	47,244	16.1	9,833
<b>JUMLAH</b>	<b>848</b>	<b>730</b>	<b>1,086,240</b>	<b>694,344</b>	<b>391,896</b>	<b>36.1</b>	<b>31,161</b>

PROJEK PPR	UNIT KESELURUHAN	UNIT DIISI	SEWA PATUT DIKUTIP	SEWA SEBENAR DIKUTIP	SEWA TIDAK DAPAT DIKUTIP		ANGGARAN KOS DENDA YANG TIDAK DIKENAKAN KEPADA SYARIKAT
			(RM)	(RM)	(RM)	(%)	(RM)
<b>TAHUN 2018</b>							
Bintong	168	65	96,720	27,206	69,514	71.9	3,323
Sena	480	435	647,280	381,433	265,847	41.1	18,550
Wai Permai	200	199	296,112	256,192	39,920	13.5	6,752
<b>JUMLAH</b>	<b>848</b>	<b>699</b>	<b>1,040,112</b>	<b>664,831</b>	<b>375,281</b>	<b>36.1</b>	<b>28,625</b>
<b>TAHUN 2019</b>							
Bintong	168	87	129,456	35,949	93,507	72.2	3,553
Sena	480	438	651,744	407,643	244,101	37.5	18,178
Wai Permai	200	199	296,112	245,148	50,964	17.2	7,328
<b>JUMLAH</b>	<b>848</b>	<b>724</b>	<b>1,077,312</b>	<b>688,740</b>	<b>388,572</b>	<b>36.1</b>	<b>29,059</b>
<b>TAHUN 2020</b>							
Bintong	168	132	196,416	57,330	139,086	70.8	2,933
Sena	480	460	684,480	253,825	430,655	62.9	10,211
Wai Permai	200	200	297,600	164,024	133,576	44.9	4,154
<b>JUMLAH</b>	<b>848</b>	<b>792</b>	<b>1,178,496</b>	<b>475,179</b>	<b>703,317</b>	<b>59.7</b>	<b>17,298</b>
<b>JUMLAH BESAR</b>			<b>4,382,160</b>	<b>2,523,094</b>	<b>1,859,066</b>	<b>42.4</b>	<b>106,143</b>

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- d. Berdasarkan **Jadual 28**, didapati **syarikat swasta yang dilantik tidak dapat mengutip sepenuhnya hasil sewaan yang sepatutnya dikutip berdasarkan bilangan unit yang diisi**. Jumlah kutipan keseluruhan bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 adalah sebanyak RM2.52 juta berbanding RM4.38 juta yang sepatutnya, iaitu hanya pada kadar 57.6%. Ini menunjukkan sebanyak RM1.86 juta (42.4%) sewaan tidak dapat dikutip daripada penyewa. Anggaran kos denda yang tidak dikenakan kepada syarikat adalah sebanyak RM106,143 berdasarkan kadar RM6.20 sebulan bagi unit rumah yang sewanya tidak dapat dikutip. Semakan selanjutnya terhadap fail individu penyewa mendapati kutipan sewa tidak dapat dikutip, antaranya berpunca daripada ketidakmampuan penghuni untuk menjelaskan sewa, orang kurang upaya, waris enggan membayar sewa setelah penyewa asal meninggal dunia dan penghuni lari dari rumah serta penguatkuasaan yang lemah.
- e. Selanjutnya, pihak Audit mendapati BP hanya mengenakan denda terhadap satu syarikat swasta terlibat pada bulan terakhir sebelum perjanjian tamat. Jumlah denda yang dikenakan adalah RM1,165.60 bagi tempoh perkhidmatan dari bulan Ogos 2018 hingga September 2020. Pihak Audit tidak dapat

menentukan ketepatan denda yang dikenakan kepada syarikat memandangkan kaedah pengiraan yang kurang jelas. Selain itu, denda juga tidak dikenakan secara bulanan sebaliknya hanya dikenakan pada bulan terakhir sebelum perjanjian tamat.

### **Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 3 Mac 2021**

BP memaklumkan syarikat swasta hanya menerima bayaran sahaja pada perjanjian akan datang dan tugas mengutip bayaran sewa adalah tanggungjawab BP. Merujuk kepada perjanjian terdahulu yang telah ditandatangani, syarikat adalah dipertanggungjawabkan untuk mengutip bayaran daripada penyewa. Pindaan terhadap klausa bagi perjanjian yang terkini telah dihantar untuk semakan Penasihat Undang-Undang (PUU). Berdasarkan kontrak perjanjian di antara Kerajaan negeri dan syarikat pembersihan yang dilantik, denda akan dikenakan bagi setiap rumah yang tidak berjaya dikutip. BP telah menolak bayaran bulan terakhir kepada syarikat akibat kegagalan mengutip sewa berdasarkan kepada klausa perjanjian.

**Pendapat Audit** | **Pengurusan kutipan sewa PPR oleh syarikat swasta adalah kurang memuaskan kerana kutipan sebenar lebih rendah daripada yang sepatutnya. Selain itu, pihak Audit berpendapat mekanisme pengenaan denda oleh BP tidak selaras dengan peruntukan Fasal 13.1 (c).**

## **6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT**

Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dirumuskan bahawa Program Perumahan Awam Negeri Perlis masih belum dapat mencapai objektif ditetapkan dengan sepenuhnya. Hal ini kerana terdapat kelemahan dalam proses agihan, selain faktor ketiadaan projek perumahan awam baharu yang menyebabkan unit rumah sedia ada tidak mampu menampung permintaan yang tinggi daripada penduduk negeri Perlis. Namun hasil soal selidik yang dijalankan oleh pihak Audit menunjukkan secara keseluruhannya responden (p penghuni rumah) berpuas hati terhadap kemudahan perumahan awam yang disediakan oleh Kerajaan negeri. Pengurusan program mempunyai kelemahan dari aspek pengurusan surat perjanjian, pemantauan dan penguatkuasaan terhadap syarat perjanjian serta prestasi kutipan sewa PPR oleh syarikat swasta yang dilantik.



## **7. SYOR AUDIT**

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang pada masa hadapan dan objektif program dapat dicapai sepenuhnya, adalah disyorkan kepada BP untuk menimbang perkara seperti berikut:

7.1. memastikan pembangunan dan pembinaan perumahan awam dibuat dengan mengambil kira lokasi dan permintaan sebenar golongan sasaran supaya pengisian dapat diisi dengan sepenuhnya;

7.2. memohon pertambahan perumahan awam di negeri Perlis bagi menampung permintaan yang kian meningkat dan memastikan pengisian perumahan awam hanya untuk golongan sasaran yang berkelayakan sahaja selaras dengan DRN;

7.3. menggiatkan aktiviti-aktiviti yang dapat membantu dalam pengutipan hasil, mengurangkan kos perbelanjaan secara optimum dan berusaha mengurangkan tunggakan hasil/ABT tahun demi tahun;

7.4. menyediakan dokumen surat perjanjian bagi setiap pembeli di perumahan awam bagi melindungi kepentingan Kerajaan negeri dengan mewujudkan ikatan perundangan yang jelas;

7.5. memastikan semua syarat menduduki dan memiliki rumah dipatuhi oleh penghuni dan tindakan sewajarnya diambil terhadap penghuni yang melanggar syarat ditetapkan; dan

7.6. melaksanakan pemantauan dan penilaian semula terhadap program perumahan awam sedia ada bagi mengenal pasti kelemahan yang timbul serta mengambil tindakan penyelesaian bersesuaian.





## **PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS**

### **2. PERLIS PROPERTY SDN. BHD.**



## PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS

PERLIS PROPERTY SDN. BHD.

---

### Apa yang diaudit?

#### Perkara Utama

- Perlis Property Sdn. Bhd. (PPSB) merupakan syarikat milikan penuh Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis (PKENPs) yang menjalankan aktiviti perniagaan. Aktiviti tersebut melibatkan penyediaan perkhidmatan kawalan keselamatan, perkhidmatan pembersihan bangunan, perkhidmatan penyenggaraan bangunan, melaksanakan kutipan sewaan dan pengurusan tempat letak kereta awam.
- Pengauditan melibatkan pengurusan syarikat PPSB bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 yang meliputi kedudukan kewangan dan pencapaian output. Bagi aspek Tadbir Urus Korporat, pencapaian keberhasilan dan pelaksanaan aktiviti meliputi tempoh tahun 2017 hingga bulan Jun 2020.
- Bagi Tadbir Urus Korporat, penilaian dilaksanakan terhadap enam aspek iaitu Pengerusi, Lembaga Pengarah, Ketua Pegawai Eksekutif (CEO), Setiausaha Syarikat, Standard Operating Procedures (SOP), dan Pelan Strategik serta Petunjuk Prestasi Utama (KPI).
- Dua bidang utama yang dimiliki bagi pengurusan aktiviti iaitu prestasi dan pelaksanaan aktiviti syarikat. Prestasi aktiviti dinilai berdasarkan prestasi output dan pencapaian keberhasilan (outcome) syarikat, manakala pelaksanaan aktiviti syarikat dinilai melalui tiga aktiviti operasi utama syarikat iaitu perkhidmatan kawalan keselamatan, pembersihan dan kutipan penyewaan Rumah Pangsa Kuala Perlis (RPKP) termasuk pengurusan penghutang dan pengurusan perjanjian.
- Analisis terhadap kedudukan kewangan merangkumi pendapatan, perbelanjaan dan untung rugi, aset dan liabiliti serta tunai dan kesetaraan tunai syarikat berdasarkan penyata kewangan diaudit PPSB bagi tahun 2017 hingga 2019.

### Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Sumber dana terbesar PPSB adalah pendahuluan daripada PKENPs dan yuran Perbadanan Pengurusan (Management Corporation) Arked Niaga Padang Besar untuk menjalankan aktivitinya. PPSB turut membayar dividen tahunan kepada PKENPs sebagai perbadanan induk.
- Pengauditan dijalankan bagi menilai pencapaian objektif syarikat PPSB melalui amalan tadbir urus korporat yang baik, pengurusan aktiviti yang cekap, berkesan dan berhemat serta prestasi kedudukan kewangan syarikat yang kukuh.

### Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya, didapati objektif penubuhan PPSB telah tercapai untuk aktiviti perkhidmatan pembersihan kerana pengurusan aktiviti yang cekap dan berkesan.
- Amalan tadbir urus korporat adalah kurang memuaskan. Sebanyak lima daripada enam aspek tidak diamalkan sepenuhnya.
- Pencapaian output berdasarkan pendapatan sebenar PPSB bagi tahun 2017 hingga 2019 adalah baik, iaitu mencapai antara 83.2% hingga 103% berbanding sasaran. Pencapaian keberhasilan bagi aktiviti perkhidmatan kawalan keselamatan tidak tercapai kerana PPSB tidak berjaya memenuhi misi syarikat yang ditetapkan.
- Pelaksanaan aktiviti mempunyai kelemahan dari aspek pematuhan kepada piawaian dan syarat kontrak perkhidmatan, bayaran/kutipan sewaan rumah, penyenggaraan dan pembaikan rumah, pengurusan penghutang dan pengurusan perjanjian.
- Kedudukan kewangan PPSB berada pada tahap kurang stabil dengan kerugian terkumpul berjumlah RM0.92 juta. Kerugian terkumpul telah melebihi modal berbayar syarikat sebanyak RM21,413.
- Penemuan utama Audit yang perlu diberi perhatian dan tindakan adalah seperti berikut:
  - tempoh Pengurus Besar PKENPs memegang jawatan Pengerusi Lembaga Pengarah PPSB tidak ditentukan;

- majoriti (66.6%) komposisi Lembaga Pengarah adalah berstatus tidak bebas; Ahli Lembaga Pengarah belum menghadiri latihan berkaitan dengan tugasnya atau aktiviti syarikat; Piagam Lembaga Pengarah tidak disediakan dan seorang Pengarah PPSB tidak hadir mesyuarat Lembaga Pengarah PPSB sepanjang tahun 2017;
- peranan Setiausaha Syarikat tidak dijalankan dengan berkesan;
- SOP berkaitan aktiviti utama syarikat tidak disediakan;
- Pelan Hala Tuju bagi tahun 2017 dan 2018 tidak disediakan. Selain itu, KPI Syarikat juga tidak disediakan bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019;
- sebanyak 6% pengawal yang melebihi umur 56 tahun tidak mendapat pengesanan tahap kesihatan daripada Pegawai Perubatan, 26.9% pengawal tidak menghadiri latihan ditetapkan dan maklumat 18 pengawal tidak didaftarkan dalam eSIMS;
- sejumlah RM0.75 juta tunggakan sewa terkumpul melibatkan 223 penyewa dan sebanyak 15 penyewa telah meninggal dunia melibatkan tunggakan sewa berjumlah RM88,800; dan
- tiada perjanjian kontrak perkhidmatan dengan pelanggan syarikat, tiada perjanjian kontrak pengurusan dan penyenggaraan Rumah Pangsa Kuala Perlis dengan Kerajaan negeri dan tiada perjanjian serta pelanjutan tempoh perjanjian penyewaan dengan penyewa.





# PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS

## PERLIS PROPERTY SDN. BHD.

### FAKTA UTAMA

<b>1986</b> Tahun ditubuhkan	<b>RM899,664</b> Modal Berbayar	<b>PKENPs</b> Perbadanan Induk/pemegang saham
<b>Objektif Penubuhan</b>	Agen hartanah, agensi komisen, menyediakan perkhidmatan kawalan keselamatan dan juga pengurusan	
<b>Aktiviti Utama</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Menjalankan perkhidmatan kawalan keselamatan</li><li>• Menjalankan perkhidmatan pembersihan dan penyenggaraan bangunan</li><li>• Kutipan sewa rumah, tapak perniagaan dan tempat letak kereta</li></ul>	
<b>Jenis Syarikat</b>	Syarikat Berhad Menurut Syer	

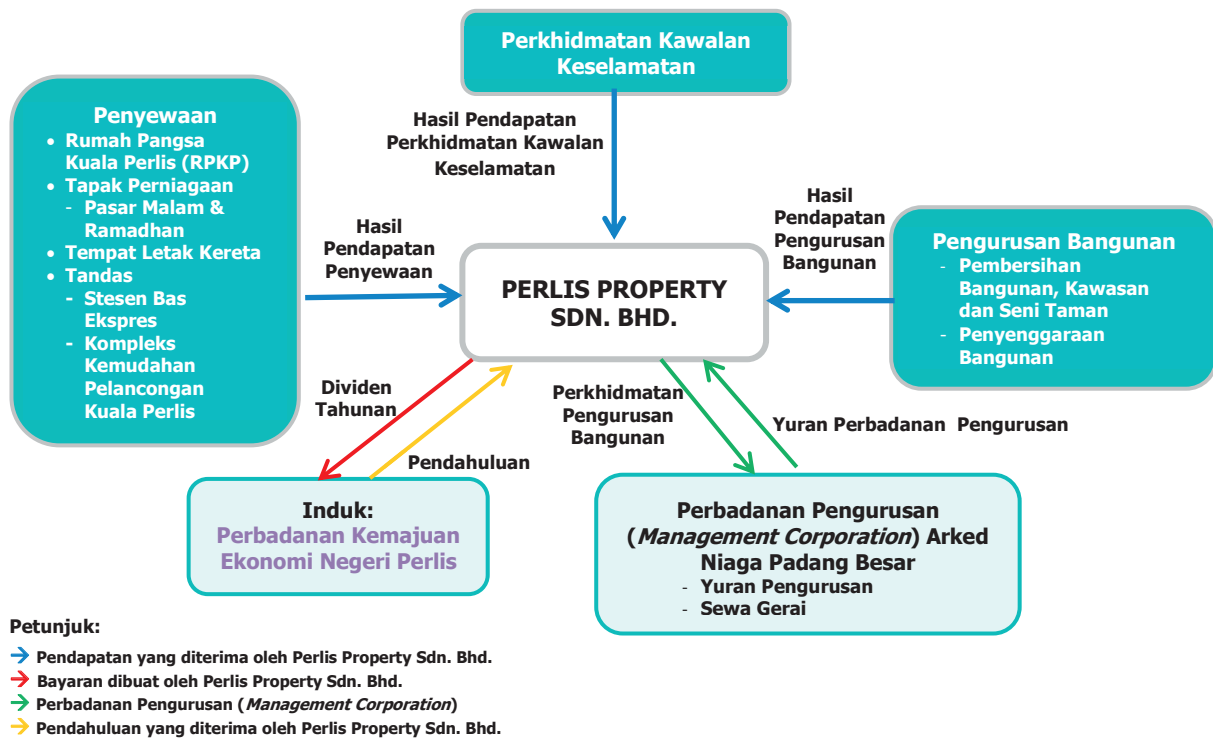
## 1. LATAR BELAKANG

1.1. Perlis Property Sdn. Bhd. (PPSB) adalah sebuah Syarikat Berhad Menurut Syer dan milikan penuh Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis (PKENPs). PPSB ditubuhkan pada 30 Mei 1986 di bawah Akta Syarikat 1965 dan modal berbayar berjumlah RM899,664. Objektif asal syarikat adalah untuk menjalankan aktiviti sebagai agen hartanah, agensi komisen dan pengurusan. Nama asal PPSB adalah Hygienic Rubber Products Sdn. Bhd. Pada tahun 1993, nama syarikat telah ditukar kepada Pens Property & Security Sdn. Bhd.. Pada 16 Mei 1996, telah ditukarkan pula kepada Perlis Property Sdn. Bhd.

1.2. Pada tahun 1993, Kementerian Dalam Negeri (KDN) telah memberi lesen untuk PPSB menyediakan perkhidmatan kawalan keselamatan terhadap premis dan harta benda milik PKENPs dan syarikat subsidiarinya. Selain itu, PPSB juga turut menyediakan pelbagai perkhidmatan iaitu pembersihan dan penyenggaraan bangunan, kutipan sewaan Rumah Pangsa Kuala Perlis (RPKP) dan pengurusan tempat letak kereta awam.

1.3. Sumber dana terbesar merupakan pendahuluan daripada PKENPs dan yuran Perbadanan Pengurusan (Management Corporation) Arked Niaga Padang Besar untuk membiayai aktivitinya. PPSB turut membayar dividen tahunan kepada PKENPs sebagai perbadanan induk. Model perniagaan PPSB adalah seperti dalam **Rajah 1**.

## RAJAH 1 MODEL PERNIAGAAN PPSB



Sumber: Jabatan Audit Negara

## 2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan bagi menilai pencapaian objektif syarikat PPSB melalui amalan tadbir urus korporat yang baik, pengurusan aktiviti yang cekap, berkesan dan berhemat serta prestasi kedudukan kewangan syarikat yang kukuh.

## 3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini melibatkan enam aspek tadbir urus korporat bagi tempoh tahun 2017 hingga bulan Jun 2020. Bagi pengurusan aktiviti, pengauditan dijalankan terhadap pencapaian output aktiviti utama iaitu perkhidmatan kawalan keselamatan, pembersihan dan kutipan sewa RPKP bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019. Pengauditan juga dijalankan terhadap pencapaian keberhasilan (outcome) dan pelaksanaan aktiviti pada tahun 2017 hingga bulan Jun 2020. Berdasarkan penilaian risiko, tiga aktiviti tersebut telah menyumbang antara 88.3% hingga 93.9% daripada jumlah pendapatan bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019. Aspek kedudukan kewangan pula meliputi analisis penyata kewangan beraudit tahun 2017, 2018 dan 2019.

## **4. METODOLOGI PENGAUDITAN**

4.1. Pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod, fail dan dokumen yang dikemukakan oleh pengurusan PPSB serta menganalisis data berkaitan. Pihak Audit juga telah menyemak kesemua 67 fail individu pengawal keselamatan dan 140 fail individu penyewa RPKP yang masih aktif. Perbincangan dan temu bual diadakan dengan pegawai yang bertanggungjawab berkaitan dengan aktiviti yang diaudit. Lawatan Audit ke sepuluh pos kawalan keselamatan dan tiga kawasan pembersihan bangunan turut dibuat untuk menilai keadaan pos kawalan dan kawasan pembersihan. Selain itu, sebanyak 50 borang maklum balas penyewa RPKP diedarkan untuk menilai kualiti perkhidmatan pembersihan. Pengesahan dengan pihak ketiga iaitu Jabatan Pendaftaran Negara (JPN) juga dijalankan bagi aktiviti kutipan sewaan RPKP yang tertunggak.

4.2. Penilaian terhadap penyata kewangan dilaksanakan berdasarkan penyata kewangan PPSB yang telah diaudit oleh Tetuan Norhashimah & Partners bagi tahun 2017, 2018 dan 2019. Penilaian ini melibatkan analisis trend pendapatan, perbelanjaan dan untung rugi, analisis trend aset dan liabiliti, analisis nisbah kewangan serta analisis aliran tunai.

## **5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT**

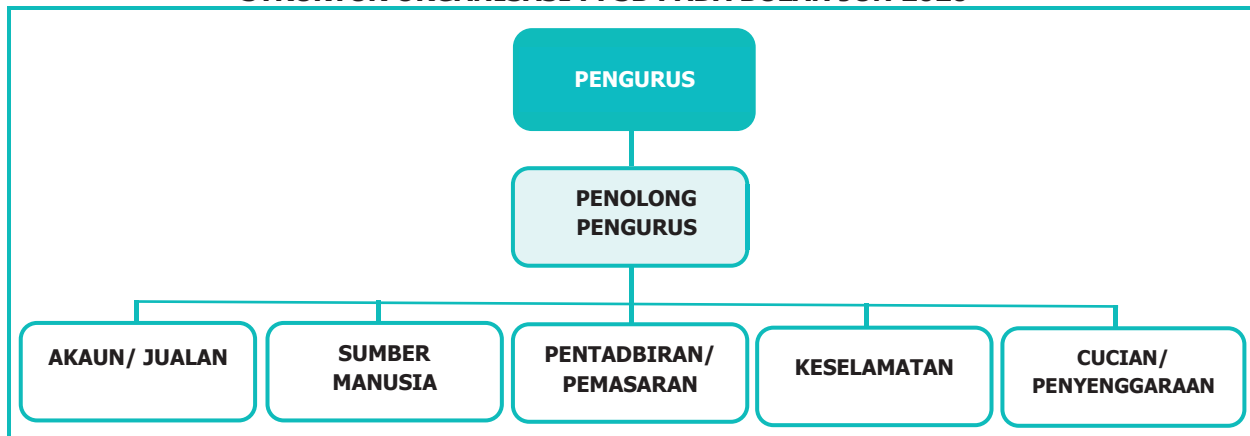
Perkara yang ditemui dan maklum balas PPSB bertarikh 18 Februari 2021 telah dibincangkan dalam mesyuarat penutup pada 4 Mac 2021. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti di perenggan berikut:

### **5.1. Tadbir Urus Korporat**

5.1.1. Tadbir urus korporat yang baik dapat membantu syarikat mempertingkatkan kecekapan dalam mencapai objektifnya serta membolehkan syarikat diurus dengan lebih sempurna, telus dan bertanggungjawab. Sebagai syarikat subsidiari milik penuh PKENPs, PPSB perlu mematuhi undang-undang dan peraturan yang ditetapkan oleh Akta Syarikat 2016, Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM), Perlembagaan Syarikat, SOP serta peraturan yang ditetapkan oleh Kerajaan. Selain itu, antara rujukan amalan terbaik tadbir urus korporat ialah Malaysian Code on Corporate Governance (MCCG) 2017, The Green Book - Enhancing Board Effectiveness (Green Book) dan Garis Panduan Ahli Lembaga Pengarah Lantikan Menteri Kewangan Diperbadankan (*MKD Handbook*).

5.1.2. Pengurusan PPSB diketuai oleh Pengurus dan dibantu oleh seorang Penolong Pengurus. PPSB mempunyai lima bahagian iaitu Bahagian Akaun dan Jualan, Bahagian Sumber Manusia, Bahagian Pentadbiran dan Pemasaran, Bahagian Keselamatan serta Bahagian Cucian dan Penyenggaraan. Bahagian Keselamatan diketuai oleh seorang Ketua Unit manakala Bahagian Cucian dan Penyenggaraan pula diketuai oleh seorang Penyelia. Struktur organisasi PPSB sehingga bulan Jun 2020 adalah seperti dalam **Carta 1**.

**CARTA 1**  
**STRUKTUR ORGANISASI PPSB PADA BULAN JUN 2020**



Sumber: Carta Organisasi PPSB

5.1.3. PPSB mempunyai seramai tiga ahli Lembaga Pengarah termasuk seorang Pengerusi. Pengerusi dan salah seorang Pengarah Syarikat yang dilantik mewakili PKENPs bertanggungjawab untuk memastikan kepentingan kerajaan terpelihara manakala seorang lagi Pengarah merupakan pesara kerajaan dalam Angkatan Tentera Malaysia.

5.1.4. Semakan Audit mendapati PPSB telah mengamalkan satu daripada enam aspek amalan terbaik tadbir urus korporat dengan baik iaitu aspek Ketua Pegawai Eksekutif. Bagaimanapun, lima amalan terbaik tadbir urus korporat tidak diamalkan sepenuhnya iaitu aspek Pengerusi, Lembaga Pengarah, Setiausaha Syarikat, SOP dan Rancangan Korporat. Penemuan Audit adalah seperti berikut:

**a. Pengerusi**

- i. Seksyen 212 yang dibaca bersama Jadual Ketiga perenggan 1 Akta Syarikat 2016 telah menetapkan Pengarah boleh memilih salah seorang daripada anggota sebagai pengerusi Lembaga dan menentukan tempoh bagi orang itu memegang jawatan. Perenggan 83, Perlembagaan Syarikat juga menetapkan Lembaga Pengarah boleh melantik pengerusi di kalangan ahli Lembaga untuk mempengerusikan Mesyuarat Lembaga Pengarah dan menentukan tempoh memegang jawatan tersebut.

- ii. Semakan Audit mendapati Lembaga Pengarah telah melantik Pengurus Besar PKENPs sebagai Pengerusi Lembaga Pengarah PPSB berkuat kuasa mulai 22 April 2015. Bagaimanapun, **tempoh Pengerusi Lembaga Pengarah PPSB memegang jawatan tidak dinyatakan dalam surat pelantikan.**

### **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

Keputusan lantikan Pengerusi Syarikat adalah tertakluk kepada keputusan dan pertimbangan Lembaga Pengarah PKENPs sebagai pemegang saham. PPSB melalui mesyuarat penutup pada 4 Mac 2021 telah memaklumkan PPSB menerima pelantikan Pengerusi berdasarkan keputusan Lembaga Pengarah PKENPs. PKENPs akan menyatakan tempoh memegang jawatan Pengerusi dalam surat lantikan kelak.

**Pendapat Audit** | **Tadbir urus berkaitan Pengerusi Lembaga Pengarah boleh ditambah baik dengan menentukan tempoh memegang jawatan agar memudahkan perancangan dan pelaksanaan pengurusan syarikat dan hala tuju syarikat.**

#### **b. Lembaga Pengarah**

- i. Berdasarkan Perenggan 65 dalam M&A, bilangan pengarah hendaklah tidak kurang daripada dua dan tidak lebih daripada sembilan orang. MCCG 2017 Amalan 4.1 pula menyatakan sekurang-kurangnya separuh daripada komposisi Lembaga Pengarah adalah berstatus bebas. Semakan Audit mendapati sehingga bulan Jun 2020, **dua daripada tiga Lembaga Pengarah PPSB berstatus tidak bebas.** Komposisi Lembaga Pengarah PPSB bagi tempoh tahun 2017 hingga bulan Jun 2020 seperti dalam **Jadual 1.**

**JADUAL 1**  
**KOMPOSISI LEMBAGA PENGARAH PPSB BAGI**  
**TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA BULAN JUN 2020**

BIL.	NAMA	JAWATAN DALAM SYARIKAT	JAWATAN DALAM PKENPs	STATUS
1.	Ahli Lembaga Pengarah A <b>Tempoh Perkhidmatan</b> 22.4.2015 – 4.8.2019 & 16.10.2019 – 30.6.2020	Pengerusi	Pengurus Besar	Tidak Bebas
2.	Ahli Lembaga Pengarah B <b>Tempoh Perkhidmatan</b> 14.4.2001 – 30.6.2020	Pengarah	Penolong Pegawai Tadbir	Tidak Bebas
3.	Ahli Lembaga Pengarah C <b>Tempoh Perkhidmatan</b> 1.9.2015 – 30.6.2020	Pengarah	Tiada	Bebas

Sumber: Rekod PPSB

- ii. Seksyen 213, Akta Syarikat 2016 menetapkan Lembaga Pengarah hendaklah mempunyai pengetahuan, kemahiran dan pengalaman yang bersesuaian dengan perniagaan syarikat dalam melaksanakan tanggungjawabnya. Green Book Perenggan 1.4.4 juga menyatakan, Lembaga Pengarah hendaklah memastikan ahlinya mempunyai akses kepada program pembelajaran yang berterusan bagi memperkasakan diri dalam pembangunan perniagaan serta mengekalkan penyertaan yang aktif semasa mesyuarat. Semakan Audit mendapati **ahli Lembaga Pengarah tidak menghadiri latihan, seminar atau kursus yang berkaitan dengan tugasnya atau aktiviti syarikat dalam tempoh tahun 2017 hingga Jun 2020.** Selain itu, **PPSB tidak menyediakan peruntukan dan pelan latihan untuk ahli Lembaga Pengarahnya.**
- iii. MCCG 2017 Amalan 2.1, Panduan 2.1 menetapkan Lembaga Pengarah perlu mempunyai Piagam Lembaga Pengarah yang disemak secara berkala dan dimuat naik dalam laman sesawang syarikat. Piagam Lembaga Pengarah hendaklah menyatakan dengan jelas peranan dan tanggungjawab lembaga pengarah, jawatankuasa lembaga, pengarah individu dan pengurusan syarikat serta isu dan keputusan yang tertakluk kepada Lembaga Pengarah. Semakan Audit mendapati **Piagam Lembaga Pengarah PPSB tidak disediakan sebagai rujukan menyebabkan tugas dan tanggungjawab Lembaga Pengarah PPSB tidak dapat ditentukan dengan jelas.** Perkara ini berlaku kerana pengurusan PPSB tidak pernah mendapat sebarang khidmat nasihat dalam penyediaan Piagam Lembaga Pengarah daripada pihak Setiausaha Syarikat.

- iv. Mengikut MCCG 2017 Amalan 2.1 dan Green Book Perenggan 1.2.2, Lembaga Pengarah hendaklah menyediakan dan meluluskan terma rujukan bagi setiap jawatankuasa yang ditubuhkan di peringkat Lembaga Pengarah. Terma rujukan tersebut perlu menyatakan peranan dan tanggungjawab jawatankuasa dengan jelas. Semakan Audit terhadap Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah PPSB Bil. 1/2020 pada 6 Mac 2020 telah memutuskan penubuhan Jawatankuasa Kecil Perlis Property Sdn. Bhd. bagi membincangkan dan memutuskan perkara-perkara yang memerlukan keputusan segera tanpa perlu menunggu Mesyuarat Lembaga Pengarah bersidang. Walau bagaimanapun, **Lembaga Pengarah PPSB belum menyediakan dan meluluskan terma rujukan bagi penubuhan Jawatankuasa Kecil PPSB.**
- v. Green Book perenggan 2.1 menyatakan setiap Pengarah hendaklah hadir ke mesyuarat Lembaga Pengarah sekurang-kurangnya 50% daripada bilangan keseluruhan mesyuarat Lembaga Pengarah dalam setahun. Semakan Audit terhadap Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah PPSB mendapati **seorang Pengarah PPSB tidak hadir mesyuarat Lembaga Pengarah PPSB sepanjang tahun 2017 yang bersidang sebanyak dua kali iaitu pada 3 Mac 2017 dan 20 September 2017.**

### **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

Syarikat berusaha mendapatkan pengarah bebas yang berkelayakan untuk meluaskan skop lesen kawalan keselamatan bagi tahun 2021. Syarikat akan mengenal pasti kursus yang bersesuaian seperti kursus yang dianjurkan oleh SSM sebagai salah satu program pembelajaran untuk ahli Lembaga Pengarah Syarikat. Kursus "Corporate Directors Training Programme Fundamental 3.0" yang dijadualkan pada 8 April 2021 membolehkan Ahli Lembaga Pengarah dan Pengurusan Kanan memahami konsep dan kepentingan urus tadbir syarikat; memainkan peranan dan tanggungjawab dengan lebih efisien; memahirkan pengetahuan asas pengurusan syarikat; dan memantapkan pemahaman berhubung liabiliti korporat di Malaysia. Draf Terma Rujukan (TOR) bagi Jawatankuasa Kecil PPSB telah dirangka untuk dibentangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah PPSB.

**Pendapat Audit** | **Komposisi Lembaga Pengarah yang majoriti berstatus bukan bebas berisiko menjejaskan ketelusan Lembaga Pengarah. Ketiadaan Piagam Lembaga Pengarah menunjukkan kelemahan dalam tadbir urus syarikat.**

**c. Setiausaha Syarikat**

- i. Seksyen 235 hingga 242, Akta Syarikat 2016 menetapkan peraturan-peraturan berhubung pelantikan Setiausaha Syarikat. Berdasarkan MCCG 2017 Amalan 1.4, antara peranan dan tanggungjawab Setiausaha Syarikat adalah menasihati Lembaga Pengarah mengenai peranan dan tanggungjawab masing-masing. Setiausaha Syarikat juga perlu memantau perkembangan tadbir urus korporat dan membantu Lembaga Pengarah dalam melaksanakan amalan tadbir urus untuk memenuhi keperluan dan jangkaan pihak berkepentingan.
- ii. Semakan Audit mendapati Syarikat bernombor pendaftaran 113248-A telah dilantik sebagai Setiausaha Syarikat PPSB oleh Lembaga Pengarah pada 28 Januari 2001 dan pelantikan Setiausaha Syarikat telah dikemukakan kepada SSM. Bagaimanapun, pengauditan yang dijalankan terhadap tadbir urus korporat syarikat mendapati **peranan Setiausaha Syarikat tidak dijalankan dengan berkesan. Setiausaha Syarikat didapati tidak menasihati Lembaga Pengarah untuk perkara seperti berikut:**
  - **status komposisi Lembaga Pengarah PPSB yang tidak mencapai 50% berstatus bebas;**
  - **menyediakan Piagam Lembaga Pengarah;**
  - **menyedia dan meluluskan terma rujukan bagi Jawatankuasa Kecil PPSB; dan**
  - **menyediakan SOP untuk aktiviti utama syarikat.**



## **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

Setiausaha Syarikat yang dilantik hanya diberi kuasa menguruskan perkara berkaitan Akta Syarikat 1965 dan 2016. Setiausaha Syarikat tidak mempunyai kuasa untuk campur tangan dalam urusan dalaman syarikat dan sebarang perkara berkaitan pentadbiran dalaman syarikat perlu kepada surat kelulusan daripada Lembaga Pengarah syarikat. Setiausaha Bersama dilantik bagi menguruskan hal-hal yang berkaitan dengan Mesyuarat Syarikat.

**Pendapat Audit** | Setiausaha Syarikat tidak memainkan peranan dengan berkesan untuk menasihati Lembaga Pengarah dalam pematuhan dan pelaksanaan amalan baik.

### **d. Prosedur Operasi Standard (SOP)**

- i. Seksyen 246, Akta Syarikat menyatakan syarikat hendaklah mempunyai suatu sistem kawalan dalaman yang akan memberi jaminan munasabah bahawa aset syarikat akan dilindungi daripada kerugian akibat penggunaan atau pelupusan yang tidak dibenarkan. Mengikut amalan terbaik MKD Handbook, Perenggan 1.9(c), 2.2(f), Lembaga Pengarah hendaklah memastikan SOP merangkumi proses, prosedur dan polisi yang lengkap serta menyeluruh terhadap aspek kewangan dan aktiviti dalam menguruskan syarikat bagi mencapai objektifnya.
- ii. Semakan Audit mendapati PPSB telah menyediakan SOP Bahagian Akaun iaitu Prosedur Kewangan, Prosedur Perakaunan dan Prosedur Tender Perlis Property Sdn. Bhd. yang merangkumi prosedur kewangan dan perakaunan, bajet tahunan, penerimaan, bayaran dan tender, serta pengurusan aset. Bagaimanapun, SOP mengenai polisi kredit syarikat tidak dipatuhi kerana tempoh dan syarat kredit tidak dinyatakan dalam bil dan invois syarikat.
- iii. **SOP berkaitan aktiviti utama dan aktiviti lain syarikat iaitu pengurusan kutipan tempat letak kereta dan tapak pasar malam tidak disediakan.** PPSB hanya menetapkan proses kerja dan tatacara bagi pengurusan sewa RPKP.

## **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

Program pembangunan yang baru sedang dibuat di peringkat PPSB untuk SOP Kawalan Keselamatan dan Khidmat Pengurusan Bangunan yang merangkumi perkhidmatan pembersihan bangunan dan kawasan; kutipan sewaan RPKP; dan pengurusan kutipan tempat meletak kereta.

**Pendapat Audit | Pengurusan SOP boleh ditambah baik dengan menyediakan SOP bagi aktiviti utama dan lain-lain aktiviti syarikat.**

### **e. Rancangan Korporat dan Petunjuk Prestasi Utama (KPI)**

- i. Seksyen 211(2) Akta Syarikat 2016 menjelaskan tentang fungsi dan kuasa Lembaga Pengarah dalam menguruskan hal ehwal syarikat. MCCG 2017 Amalan 1.1 Panduan 1.1 dan MKD Handbook Perenggan 2.2 (b) menyatakan Lembaga Pengarah bertanggungjawab memastikan syarikat beroperasi selaras dengan objektif penubuhannya melalui penyediaan strategi, pelan perniagaan yang mantap dan rangka kerja tadbir urus yang berkesan. Syarikat kerajaan juga perlu menyediakan dan mengemas kini rancangan korporat sebagai wawasan syarikat bagi mencapai matlamat jangka pendek dan jangka panjang. Rancangan korporat yang disediakan hendaklah diluluskan oleh ahli Lembaga Pengarah Syarikat dan Lembaga Pengarah Agensi Kerajaan. Semakan Audit mendapati Pelan Hala Tuju bagi tahun 2019 dan 2020 telah disediakan. Bagaimanapun, hanya dibentangkan untuk makluman Mesyuarat Lembaga Pengarah PPSB Bilangan 2 Tahun 2018 pada 7 September 2018 dan Bilangan 1 Tahun 2019 pada 11 November 2019. **Pelan Hala Tuju PPSB bagi tahun 2017 dan 2018 tidak disediakan untuk kelulusan Lembaga Pengarah.**
- ii. Green Book Bahagian 1, perenggan 3.2 menyarankan peranan Lembaga Pengarah untuk memantau prestasi dan pencapaian syarikat serta memastikan syarikat diuruskan dengan baik dan berkesan. Kaedah yang paling berkesan adalah dengan mengukur pencapaian dan prestasi syarikat melalui penetapan KPI di semua peringkat organisasi. Semakan Audit mendapati **KPI syarikat bagi tahun 2017 hingga 2020 tidak disediakan**. Ketiadaan KPI menyebabkan pengurusan PPSB tidak mempunyai hala tuju yang jelas terhadap pencapaian syarikat berdasarkan strategi pelan perniagaan syarikat.

## **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

Syarikat akan menyediakan Pelan Hala Tuju bagi tahun 2021 dan seterusnya. Pelan Hala Tuju 2021 akan dirangka untuk tempoh lima tahun dan akan dibentangkan serta disahkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah PPSB. Syarikat mengguna pakai petunjuk prestasi kewangan seperti sasaran pendapatan, rancangan dan dasar penjimatan yang dibentangkan dalam Belanjawan Tahunan sebagai KPI Syarikat. Petunjuk prestasi bukan kewangan seperti sasaran tahap perkhidmatan, pematuhan standard dan kajian kepuasan pelanggan akan dimasukkan dalam Pelan Hala Tuju Syarikat.

**Pendapat Audit | Rancangan Korporat dan KPI yang tidak disediakan boleh menjejaskan pelaksanaan serta keberkesanan operasi syarikat dalam mencapai objektifnya.**

### **5.2. Pengurusan Aktiviti**

#### **5.2.1. Pencapaian Output**

Pencapaian output syarikat diukur berdasarkan pendapatan sebenar syarikat berbanding sasaran yang ditetapkan. Sasaran pendapatan yang ditetapkan oleh syarikat adalah berdasarkan kepada prestasi bajet yang disemak pada tahun sebelumnya.

##### **5.2.1.1. Prestasi Pendapatan**

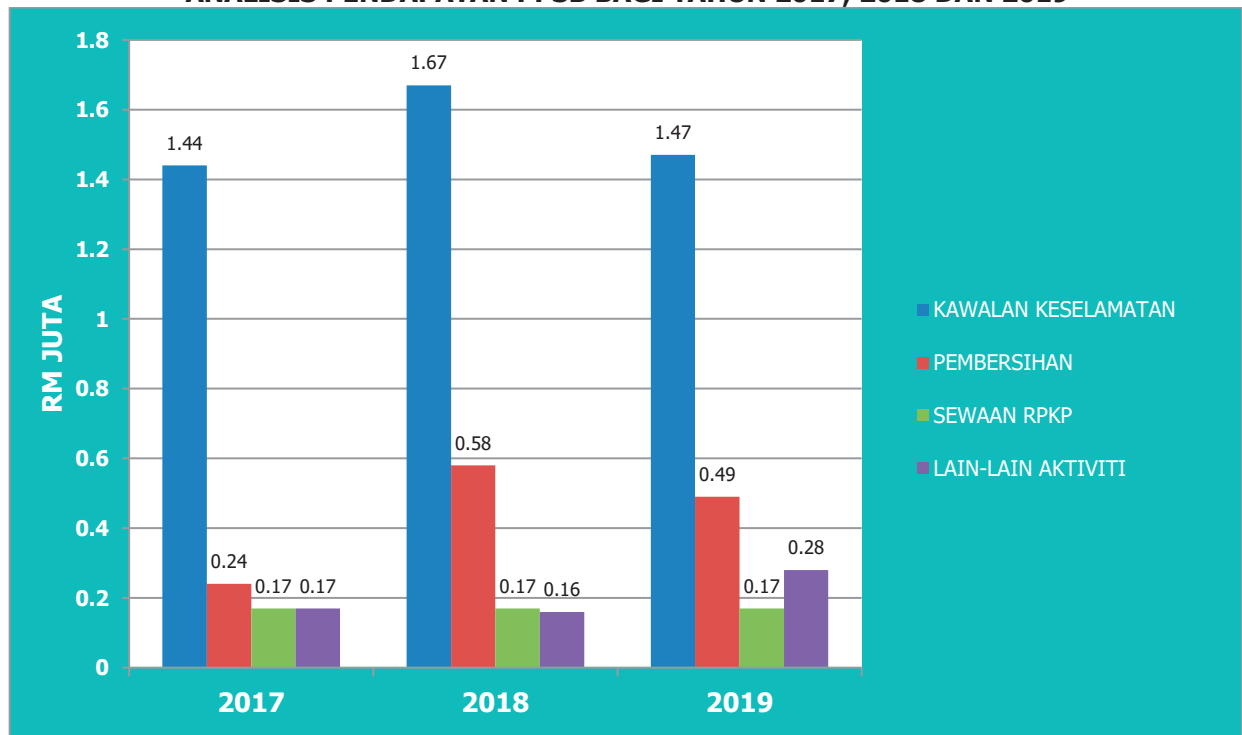
Berdasarkan Bajet Tahunan Syarikat bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019, sasaran pendapatan berjumlah RM7.52 juta. Pencapaian bagi tempoh tersebut berjumlah RM7.01 juta atau 93.2% berbanding sasaran yang ditetapkan. Prestasi pendapatan bagi tahun 2017 hingga 2019 adalah baik. Maklumat terperinci mengenai prestasi pencapaian pendapatan adalah seperti dalam **Jadual 2** dan trend pendapatan adalah seperti dalam **Carta 2**.

**JADUAL 2**  
**PRESTASI PENCAPAIAN PENDAPATAN BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2019**

AKTIVITI	PERKARA	PENDAPATAN (RM)			
		2017	2018	2019	JUMLAH
Kawalan Keselamatan	Sasaran	1,686,528	1,719,673	1,622,789	5,028,990
	Pencapaian	1,439,032	1,671,137	1,470,175	4,580,344
	<b>Peratus</b>	<b>85.3</b>	<b>97.2</b>	<b>90.6</b>	<b>91.1</b>
Pembersihan	Sasaran	228,070	381,609	682,253	1,291,932
	Pencapaian	240,860	578,684	490,740	1,310,284
	<b>Peratus</b>	<b>105.6</b>	<b>151.6</b>	<b>71.9</b>	<b>101.4</b>
Sewaan RPKP	Sasaran	178,800	178,800	171,600	529,200
	Pencapaian	171,900	168,300	165,500	505,700
	<b>Peratus</b>	<b>96.1</b>	<b>94.1</b>	<b>96.4</b>	<b>95.6</b>
Aktiviti – Aktiviti Lain	Sasaran	339,591	218,859	111,750	670,200
	Pencapaian	173,540	156,162	282,050	611,752
	<b>Peratus</b>	<b>51.1</b>	<b>71.4</b>	<b>252.4</b>	<b>91.3</b>
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>	<b>Sasaran</b>	<b>2,432,989</b>	<b>2,498,941</b>	<b>2,588,392</b>	<b>7,520,322</b>
	<b>Pencapaian</b>	<b>2,025,332</b>	<b>2,574,283</b>	<b>2,408,465</b>	<b>7,008,080</b>
	<b>Peratus</b>	<b>83.2</b>	<b>103.0</b>	<b>93.0</b>	<b>93.2</b>

Sumber: Bajet Tahunan, Lejar Am dan Penyata Kewangan PPSB

**CARTA 2**  
**ANALISIS PENDAPATAN PPSB BAGI TAHUN 2017, 2018 DAN 2019**



Sumber: Rekod dan Penyata Kewangan PPSB

## a. Prestasi Pendapatan Perkhidmatan Kawalan Keselamatan

- i. Perkhidmatan kawalan keselamatan merupakan penyumbang pendapatan terbesar kepada syarikat. Sasaran pendapatan berdasarkan jumlah jam bekerja untuk satu hari selama satu bulan dengan kadar harga sejam bagi setiap anggota pengawal keselamatan di pos kawalan keselamatan sedia ada pada tahun-tahun sebelumnya.
- ii. Semakan Audit mendapati aktiviti ini menyumbang sejumlah RM4.58 juta bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 iaitu 91.1% daripada RM5.03 juta yang disasarkan. Pendapatan tertinggi dicapai pada tahun 2018 iaitu sejumlah RM1.67 juta (97.2%) manakala pendapatan terendah dicatat pada tahun 2017 iaitu sejumlah RM1.44 juta (85.3%) berbanding sasaran.
- iii. Analisis Audit mendapati pada tahun 2017, **PPSB tidak dapat mencapai sasaran pendapatan yang ditetapkan** kerana kadar upah sejam pengawal keselamatan yang disasarkan lebih tinggi berbanding kadar upah sebenar yang dikutip daripada PKENPs. Akibatnya, PPSB tidak dapat mencapai sejumlah RM399,330 berbanding sasaran. Kedudukan prestasi pendapatan bagi tahun 2017 seperti dalam **Jadual 3**.

**JADUAL 3**  
**PRESTASI PENDAPATAN BAGI TAHUN 2017**

SASARAN		PENCAPAIAN		JUMLAH YANG TIDAK DAPAT DICAPAI
KADAR UPAH SEJAM	JUMLAH	KADAR UPAH SEJAM	JUMLAH	
(RM)	(RM)	(RM)	(RM)	
9.00	1,251,720	7.00	852,390	399,330

Sumber: Bajet Tahunan dan Lejar Am

- iv. Selain itu, pada tahun 2017 dan 2018, waktu bertugas yang disasarkan adalah selama 72 jam sehari melibatkan sembilan pengawal keselamatan di pos kawalan keselamatan syarikat bernombor pendaftaran 235461-V. Bagaimanapun, waktu bertugas telah dikurangkan kepada 64 jam sehari melibatkan lapan pengawal keselamatan mulai Mac 2017 dan kepada 48 jam sehari melibatkan enam pengawal keselamatan mulai September 2017. Pada tahun 2018 pula, waktu bertugas dikurangkan kepada 40 jam sehari melibatkan lima pengawal keselamatan bermula pada bulan Julai. Pada bulan Ogos pula waktu bertugas dikurangkan kepada 24 jam sehari melibatkan tiga pengawal keselamatan. Akibatnya, PPSB tidak dapat mencapai sejumlah RM142,140 berbanding sasaran yang ditetapkan. Kedudukan prestasi pendapatan bagi tahun 2017 dan 2018 seperti dalam **Jadual 4**.

**JADUAL 4  
PRESTASI PENDAPATAN BAGI TAHUN 2017 DAN 2018**

TAHUN	SASARAN		PENCAPAIAN (RM)	JUMLAH YANG TIDAK DAPAT DICAPAI (RM)
	PERKIRAAN HARGA PERKHIDMATAN	JUMLAH (RM)		
2017	9 pengawal x 8 jam x 30.5 hari x RM9 sejam x 12 bulan	237,168	122,976	114,192
2018	6 pengawal x 8 jam x 30.5 hari x RM7 sejam x 12 bulan	122,976	95,028	27,948
<b>JUMLAH</b>				<b>142,140</b>

Sumber: Bajet Tahunan dan Lejar Am

- v. Penamatan perkhidmatan di pos milik PKENPs juga merupakan antara faktor sasaran pendapatan tidak dapat dicapai. Tempoh penamatan perkhidmatan dibuat terlalu singkat iaitu antara empat hingga 28 hari. Keadaan ini berlaku disebabkan perjanjian kontrak tidak disediakan oleh PKENPs sebagai pihak yang menawarkan perolehan perkhidmatan kepada PPSB. Akibatnya, PPSB tidak dapat mencapai sejumlah RM470,616 berbanding sasaran bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019. Kedudukan prestasi pendapatan bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 seperti dalam **Jadual 5**.

**JADUAL 5  
PRESTASI PENDAPATAN BAGI TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA 2019**

TAHUN	SASARAN	PENCAPAIAN	JUMLAH YANG TIDAK DAPAT DICAPAI
	(RM)	(RM)	(RM)
2017	316,224	131,040	185,184
2018	122,976	40,824	82,152
2019	337,260	133,980	203,280
<b>JUMLAH</b>			<b>470,616</b>

Sumber: Bajet Tahunan dan Lejar Am

**b. Prestasi Pendapatan Perkhidmatan Pembersihan**

- i. Sasaran pendapatan aktiviti perkhidmatan pembersihan dibuat berdasarkan harga kos seperti upah tenaga pekerja, insurans dan bahan mencuci yang perlu digunakan serta termasuk margin keuntungan sebanyak 30% daripada harga kos. Bayaran yang telah dibuat oleh PKENPs bagi tahun 2017 dan 2018 telah dijadikan sebagai asas sasaran. Pada tahun 2019, PPSB menyediakan perkhidmatan pembersihan di lapan bangunan milik PKENPs dan syarikat subsidiarinya.

- ii. Semakan Audit mendapati aktiviti ini menyumbang sejumlah RM1.31 juta bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 iaitu mencapai 101.4% daripada RM1.29 juta sasaran. Pencapaian sasaran tertinggi ialah pada tahun 2017 dan 2018 iaitu masing-masing berjumlah RM240,860 (105.6%) dan RM0.58 juta (151.6%). Namun, pada tahun 2019 hanya mencapai 71.9% iaitu sejumlah RM490,740 daripada RM0.68 juta sasaran.
- iii. Analisis Audit mendapati **PPSB tidak dapat mencapai sasaran pendapatan yang ditetapkan pada tahun 2019 disebabkan bayaran yang dibuat oleh PKENPs kepada PPSB pada tahun 2019 lebih rendah daripada tahun 2017 dan 2018. Sasaran adalah RM209,434 setahun di pejabat Jabatan Persekutuan di UTC dan RM191,939 setahun di bangunan dan persekitaran kawasan UTC.** Manakala pendapatan sebenar yang diterima adalah RM93,100 setahun di pejabat Jabatan Persekutuan di UTC dan RM162,890 setahun di bangunan dan persekitaran kawasan UTC.
- iv. Hal ini menyebabkan PPSB tidak dapat mencapai sejumlah RM145,383 berbanding sasaran bagi tahun 2019. Butiran pencapaian pendapatan pada tahun 2019 seperti dalam **Jadual 6**.

**JADUAL 6  
PENCAPAIAN PENDAPATAN PADA TAHUN 2019**

LOKASI	SASARAN		PENCAPAIAN		JUMLAH YANG TIDAK DAPAT DICAPAI (RM)
	PERKIRAAN	JUMLAH (RM)	PERKIRAAN	JUMLAH (RM)	
Perkhidmatan pembersihan di pejabat Jabatan Persekutuan di UTC	RM17,452.83 x 12 bulan	209,434	RM9,500 x 1 bulan	9,500	
			RM7,600 x 11 bulan	83,600	
<b>JUMLAH</b>		<b>209,434</b>		<b>93,100</b>	<b>116,334</b>
Perkhidmatan pembersihan di bangunan dan persekitaran kawasan UTC	RM15,994.88 x 12 bulan	191,939	RM15,994.88 x 2 bulan (Disember 2018 dan Januari 2019)	31,990	
			RM11,900 x 11 bulan	130,900	
<b>JUMLAH</b>		<b>191,939</b>		<b>162,890</b>	<b>29,049</b>
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>					<b>145,383</b>

Sumber: Bajet Tahunan dan Lejar Am

### c. Prestasi Pendapatan Kutipan Sewaan RPKP

- i. RPKP terdiri daripada tiga blok rumah pangsa iaitu blok A, B, dan C dengan jumlah rumah sebanyak 150 unit. Bilangan rumah pangsa yang boleh disewakan oleh PPSB adalah sebanyak 149 unit dengan kadar sewa RM100 sebulan kerana satu unit rumah lagi dijadikan pejabat untuk mengutip sewa rumah.
- ii. Aktiviti kutipan sewaan RPKP menyumbang pendapatan sejumlah RM0.51 juta (95.6%) daripada RM0.53 juta sasaran bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019. Namun begitu, didapati pendapatan semakin menurun setiap tahun iaitu daripada RM171,900 pada tahun 2017 kepada RM168,300 pada tahun 2018 dan RM165,500 pada tahun 2019.
- iii. Analisis Audit mendapati sasaran pendapatan pada tahun 2017 hingga 2019 tidak dapat dicapai kerana terdapat 38 unit RPKP yang tidak dapat disewakan akibat kerosakan selama dua hingga 12 bulan. Sewa sejumlah RM19,300 bagi tempoh tersebut tidak dapat dikutip. Maklumat terperinci mengenai bilangan unit rumah terlibat adalah seperti dalam **Jadual 7**.

**JADUAL 7**  
**BILANGAN UNIT RUMAH YANG ROSAK**  
**BAGI TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA 2019**

TAHUN	KEROSAKAN RUMAH		ANGGARAN KUTIPAN SEWA (RM)
	BILANGAN (UNIT)	TEMPOH TIDAK DISEWAKAN (BULAN)	
	2017	10	2
1		3	300
2		4	800
1		12	1,200
<b>JUMLAH</b>	<b>14</b>		<b>4,300</b>
2018	2	2	400
	3	3	900
	1	4	400
	2	5	1,000
	2	6	1,200
	2	12	2,400
<b>JUMLAH</b>	<b>12</b>		<b>6,300</b>
2019	2	2	400
	1	4	400
	1	5	500
	2	6	1,200
	2	7	1,400
	4	12	4,800
<b>JUMLAH</b>	<b>12</b>		<b>8,700</b>
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>	<b>38</b>		<b>19,300</b>

Sumber: Rekod PPSB



- iv. Selain itu, PPSB tidak dapat mencapai sasaran bagi tempoh yang sama disebabkan dua unit rumah telah diceroboh dan diduduki tanpa kebenaran. PPSB tidak membuat pemantauan terhadap pencerobohan tersebut menyebabkan sasaran pendapatan sejumlah RM5,600 tidak dapat dikutip. Butiran jumlah yang tidak dapat dikutip bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 seperti dalam **Jadual 8**.

**JADUAL 8**  
**JUMLAH YANG TIDAK DAPAT DIKUTIP**  
**BAGI TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA 2019**

TAHUN	BILANGAN RUMAH	TEMPOH	JUMLAH YANG TIDAK DAPAT DIKUTIP
	(UNIT)	(BULAN)	(RM)
2017	1	12	1,200
2018	2	12	2,400
2019	1	8	800
	1	12	1,200
<b>JUMLAH</b>			<b>5,600</b>

Sumber: Rekod PPSB

### **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

Pihak pengurusan akan melaksanakan usaha berterusan untuk mengekalkan prestasi yang baik bagi aktiviti kutipan sewaan RPKP dan meningkatkan lagi usaha untuk mencapai sasaran yang ditetapkan bagi aktiviti perkhidmatan pembersihan.

**Pendapat Audit** | Prestasi pendapatan syarikat adalah cekap kerana peratus pencapaian melebihi 90% berbanding sasaran dalam tempoh tiga tahun. Dua aktiviti utama iaitu perkhidmatan pembersihan dan perkhidmatan kutipan sewaan menyumbang kepada peratus pencapaian pendapatan syarikat. Namun demikian peratus pendapatan menunjukkan trend menurun pada tahun 2019.

#### **5.2.2. Pencapaian Keberhasilan**

Pencapaian keberhasilan dinilai berdasarkan kemampuan syarikat dalam mencapai objektif penubuhannya. Perlembagaan Syarikat menyatakan objektif penubuhan syarikat adalah untuk menjalankan aktiviti berkaitan perkhidmatan kawalan

keselamatan dan pengurusan. Berdasarkan Profil Syarikat, antara misi syarikat adalah untuk memberi perkhidmatan yang terbaik dan berkualiti bagi menjamin kepuasan pelanggan dan mendapatkan pelanggan baru dari semasa ke semasa di samping mengekalkan pelanggan sedia ada. Penemuan Audit adalah seperti di perenggan yang berikut:

**a. Misi Syarikat Mendapatkan Pelanggan Baru**

- i. PPSB telah menetapkan sasaran pelanggan syarikatnya terdiri daripada tiga golongan sasar iaitu Jabatan Negeri dan Persekutuan; Badan Berkanun dan Syarikat Korporat/Swasta; serta orang awam atau individu. Tujuan misi ini adalah untuk meluaskan pasaran perniagaan perkhidmatan kawalan keselamatan dan perkhidmatan pembersihan.
- ii. Semakan Audit mendapati pelanggan PPSB untuk tempoh tahun 2017 hingga bulan Jun 2020 hanya PKENPs dan syarikat subsidiari PKENPs sahaja. **PPSB didapati tidak mencapai misi syarikat yang ditetapkan kerana gagal meluaskan pasaran perniagaannya.** Hal ini berlaku disebabkan perkara-perkara berikut:
  - PPSB memiliki lesen kawalan keselamatan yang terhad iaitu Lesen 2 (a) In-House yang membenarkan PPSB memberi perkhidmatan keselamatan diri dan harta benda milik syarikat PKENPs sahaja di seluruh Malaysia. KDN membenarkan penukaran kategori lesen ini jika salah seorang pemegang saham terdiri daripada bekas pegawai tinggi Polis Diraja Malaysia yang berpangkat ACP atau Kolonel dan memegang 30% ekuiti saham syarikat. Bagaimanapun, PPSB menghadapi masalah kewangan untuk melantik Lembaga Pengarah baru tersebut.
  - PPSB juga telah melaksana dan memberikan tumpuan kepada penggunaan sistem perolehan elektronik (ePerolehan) bagi mendapatkan tawaran perolehan perkhidmatan pembersihan bangunan dan kawasan daripada Kerajaan Persekutuan. Selain itu, PPSB turut menyertai tawaran perolehan daripada Kerajaan Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, Syarikat Air Perlis dan Badan Berkanun Persekutuan bagi meluaskan pasaran perniagaannya. Walau bagaimanapun, kesemua penyertaan tawaran tersebut telah gagal diperoleh.

**b. Misi Syarikat Memberi Pembersihan Yang Terbaik dan Berkualiti**

- i. Bagi menilai keberkesanan tahap perkhidmatan aktiviti pembersihan RPKP, pihak Audit telah menjalankan soal selidik terhadap 50 penyewa yang ditemu bual.

- ii. PPSB memberi perkhidmatan pembersihan ruang guna sama bangunan dan kawasan persekitaran serta landskap; dan kerja-kerja pembaikan kecil RPKP. Hasil soal selidik Audit mendapati kesemua 50 penyewa yang ditemu bual bersetuju menyatakan tahap kebersihan bangunan dan kawasan RPKP yang disediakan adalah memuaskan. Kesimpulannya, PPSB telah menjalankan perkhidmatan pembersihan pada tahap yang memuaskan di bangunan dan kawasan persekitaran RPKP.

### **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

Pihak PPSB akan membuat perancangan semula untuk memenuhi standard yang ditetapkan Kerajaan Persekutuan dan mengatasi kelemahan pengisian tender secara atas talian melalui sistem ePerolehan bagi membolehkan syarikat mempunyai keupayaan bersaing di pasaran.

**Pendapat Audit** | **Pencapaian keberhasilan yang dinilai berdasarkan objektif penubuhan syarikat dari aspek mendapatkan pelanggan baru dan meluaskan pasaran perniagaan perkhidmatan kawalan keselamatan serta pembersihan adalah tidak tercapai. Bagaimanapun, tahap pengurusan perkhidmatan pembersihan adalah baik.**

#### **5.2.3. Pelaksanaan Aktiviti**

Analisis audit telah dilaksanakan terhadap pelaksanaan aktiviti utama syarikat termasuk sub aktiviti iaitu pengurusan penghutang dan pengurusan perjanjian. Semakan audit mendapati aktiviti perkhidmatan pembersihan bangunan dan kawasan telah dilaksanakan dengan baik kecuali aktiviti perkhidmatan kawalan keselamatan dan kutipan sewaan RPKP seperti penemuan berikut:

##### **5.2.3.1. Pelaksanaan Perkhidmatan Kawalan Keselamatan**

Penemuan Audit bagi pengurusan aktiviti perkhidmatan kawalan keselamatan adalah seperti perenggan yang berikut:

## a. Prestasi Kewangan Aktiviti Kawalan Keselamatan

- i. Pendapatan kawalan keselamatan bagi tahun 2017 hingga bulan Jun 2020 berjumlah RM5.32 juta berbanding perbelanjaan berjumlah RM5.52 juta menunjukkan perbelanjaan melebihi pendapatan sebanyak RM203,696. Pada tahun 2017 dan 2018, pendapatan melebihi perbelanjaan masing-masing berjumlah RM9,995 dan RM39,843. Bagaimanapun, bagi tahun 2019 hingga bulan Jun 2020 perbelanjaan melebihi pendapatan seperti dalam **Jadual 9**.

**JADUAL 9**  
**PRESTASI KEWANGAN AKTIVITI KAWALAN KESELAMATAN**  
**BAGI TAHUN 2017 HINGGA BULAN JUN 2020**

PERKARA	PENDAPATAN (RM)				JUMLAH
	2017	2018	2019	2020 (sehingga Jun)	
<b>Pendapatan</b>	<b>1,439,032</b>	<b>1,671,137</b>	<b>1,470,175</b>	<b>742,408</b>	<b>5,322,752</b>
(-) Kos Pekerja	1,425,255	1,627,974	1,646,587	790,075	5,489,891
Kos Jualan	158	773	1,494	0	2,425
Lain-lain Perbelanjaan	3,624	2,547	13,106	14,855	34,132
<b>Jumlah Perbelanjaan</b>	<b>1,429,037</b>	<b>1,631,294</b>	<b>1,661,187</b>	<b>804,930</b>	<b>5,526,448</b>
<b>Lebihan/kurangan</b>	<b>9,995</b>	<b>39,843</b>	<b>(191,012)</b>	<b>(62,522)</b>	<b>(203,696)</b>

Sumber: Penyata Kewangan Beraudit PPSB bagi tahun 2017, 2018, 2019 dan Lejar Am serta Akaun Pengurusan sehingga 30 Jun 2020

- ii. Analisis Audit mendapati kos pekerja meningkat pada setiap tahun setelah PPSB menerima pakai Perintah Gaji Minimum (Pindaan) 2018 dan Perintah Gaji Minimum Pindaan 2020. Namun, **kadar upah sejam bagi perkhidmatan kawalan keselamatan tidak pernah dikaji semula oleh PPSB semenjak tahun 2012 bagi menampung peningkatan kos tersebut.**

### **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

PKENPs telah mengkaji semula kadar upah kawalan keselamatan dan bersetuju meluluskan kadar upah baru kepada RM8.50 sejam berkuat kuasa mulai bulan Januari 2021. Kenaikan kadar upah baru ini bertujuan untuk menampung peningkatan kos perbelanjaan syarikat. Kadar baru bayaran perkhidmatan kawalan keselamatan PPSB telah dipersetujui dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Hasil PKENPs Bil. 11/2020 dan pemakluman ini dibuat melalui surat PKENPs rujukan PKENPs.100-25/1 Jld.2 bertarikh 10 Disember 2020.

**Pendapat Audit** | Prestasi kewangan kawalan keselamatan adalah kurang memuaskan kerana tidak memberi pulangan yang tinggi kepada PPSB sebagaimana sasaran. Pendapatan yang disumbangkan oleh aktiviti perkhidmatan kawalan keselamatan sentiasa menurun dalam tempoh tiga tahun ekoran peningkatan perbelanjaan operasi dan kadar penetapan upah yang rendah.

## **b. Piawaian Perkhidmatan Kawalan Keselamatan**

### **i. Pengawal Keselamatan tidak menjalani Latihan Certified Security Guards (CSGs) dan Laporan Kesihatan tidak dikemukakan**

- Mengikut peraturan yang ditetapkan oleh KDN, setiap syarikat kawalan keselamatan hendaklah memastikan:
  - penggajian pengawal keselamatan yang melebihi umur 56 tahun hingga 65 tahun hendaklah mendapatkan pengesahan tahap kesihatan daripada Pegawai Perubatan Kerajaan pada setiap tahun;
  - menghadiri kursus CSG dalam tempoh yang ditetapkan.
- Semakan Audit terhadap 67 fail individu pengawal keselamatan PPSB mendapati:
  - **seramai empat pengawal (6%) yang melebihi umur 56 tahun tidak mendapat pengesahan tahap kesihatan daripada Pegawai Perubatan pada setiap tahun (2017 hingga bulan Jun 2020).**
  - **seramai 18 pengawal (26.9%) tidak pernah menghadiri latihan CSG sepanjang tempoh perkhidmatan** walaupun telah berkhidmat untuk tempoh antara dua hingga 13 tahun.
- Pihak Audit dimaklumkan bahawa penghantaran pengawal keselamatan berkursus CSG dibuat secara berperingkat kerana kekangan kewangan. Ketidakpatuhan peraturan KDN, boleh menyebabkan lesen kawalan keselamatan syarikat tidak diperbaharui.

## ii. Peralatan Kawalan Keselamatan Tidak Mencukupi

- PPSB hendaklah menyediakan kelengkapan dan peralatan yang mencukupi kepada pengawal keselamatannya semasa memberikan perkhidmatan.
- Lawatan fizikal Audit mendapati **tujuh pos tidak dibekalkan dengan walkie talkie oleh PPSB. Manakala enam pos tidak dibekalkan dengan baju hujan dan topi kepada pengawal keselamatan.** Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 10.**

**JADUAL 10**  
**PERALATAN TIDAK DIBEKALKAN/MENCUKUPI**

BIL.	POS PENGAWAL	JENIS PERALATAN		
		WALKIE TALKIE	BAJU HUJAN	TOPI
1.	Kompleks Makanan Laut (KOMALAUT) Kuala Perlis	X	X	X
2.	KKP Kuala Perlis	X	X	X
3.	16 Unit Rumah Kedai/Pejabat 3 Tingkat Kuala Perlis	X	X	X
4.	Jalan Raja Syed Alwi	Tiada keperluan	X	√
5.	UTC Perlis	X	X	X
6.	Pens Industries Sdn. Bhd.	X	X	√
7.	Tapak Perindustrian Ulu Pauh	X	√	√
8.	Bangunan Pasar Sehari Bukit Keteri	X	√	√
9.	Arked Niaga Padang Besar	Tiada keperluan	√	X
10.	IKS Padang Besar	Tiada keperluan	√	X

Sumber: Jabatan Audit Negara

- Peralatan walkie talkie dan peralatan lain yang tidak mencukupi boleh menjejaskan keberkesanan pengawal menjalankan perkhidmatan kawalan keselamatan.

## **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

Syarikat telah mengenal pasti pengawal keselamatan yang terlibat dan usaha menghantar mereka menjalani kursus CSGs akan bermula pada suku pertama tahun 2021. PPSB tidak membuat pengesahan tahap kesihatan untuk empat pengawal yang melebihi umur 56 tahun kerana nama mereka telah didaftarkan dalam Maklumat Pengurusan Dan Kakitangan (Borang E). PPSB sedang

mengenal pasti keperluan penggunaan alatan keselamatan untuk pos keselamatan dan penyediaan peralatan bergantung kepada keperluan pos keselamatan dan permintaan pelanggan.

**Pendapat Audit** | Tahap Piawaian kawalan keselamatan adalah tidak memuaskan. PPSB gagal untuk memastikan pengawal keselamatannya sentiasa mematuhi peraturan yang ditetapkan oleh KDN. PPSB sepatutnya mendaftarkan empat pengawalnya dalam Maklumat Pengawal Keselamatan (Borang F) supaya pengesahan tahap kesihatan dapat dibuat. PPSB juga bertanggungjawab membekal peralatan mengawal keselamatan yang mencukupi dan dapat berfungsi dengan baik.

### c. Maklumat Pengawal Keselamatan

- i. Electronic Security Industry Management System (eSIMS) merupakan pusat maklumat bagi perkhidmatan industri keselamatan selain menyediakan perkhidmatan untuk memproses dan menguruskan urusan yang berkaitan dengan lesen agensi persendirian.
- ii. Semakan Audit mendapati seramai 49 pengawal keselamatan telah didaftarkan dalam sistem eSIMS. Namun begitu, terdapat **18 pengawal keselamatan didaftarkan sebagai penyelia dan pekerja am dalam Maklumat Pengurusan dan Kakitangan (Borang E) walaupun pengawal tersebut telah menjalankan tugas kawalan keselamatan.**
- iii. Hasil temu bual mendapati pihak PPSB hanya mendaftarkan maklumat 49 pengawal keselamatan yang telah hadir kursus CSG sahaja sebagai pengawal keselamatan dalam sistem eSIMS. Manakala 18 pengawal keselamatan yang belum menghadiri kursus tidak didaftarkan sebagai pengawal keselamatan semasa memperbaharui lesen tahun 2020.

## Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021

Syarikat berusaha mendaftar Pengawal Keselamatannya dalam eSIMS iaitu Maklumat Pengawal Keselamatan (Borang F) setelah selesai menghadiri kursus CSGs.

**Pendapat Audit** | Pematuhan kepada pembaharuan Lesen Agensi Persendirian adalah kurang memuaskan.

### 5.2.3.2. Pelaksanaan Kutipan Sewa RPKP

#### a. Prestasi Kewangan Aktiviti Kutipan Sewa

- i. Semakan Audit mendapati **aktiviti kutipan sewa RPKP mengalami lebih perbelanjaan berjumlah RM30,757 bagi tempoh tahun 2017 hingga bulan Jun 2020**. Pada tahun 2018, 2019 dan sehingga bulan Jun 2020, PPSB telah mencatatkan lebih perbelanjaan berjumlah RM62,769 kecuali pada tahun 2017 yang mencatatkan pendapatan melebihi perbelanjaan berjumlah RM32,012.
- ii. Peningkatan perbelanjaan adalah disebabkan peningkatan kos pekerja setelah pelaksanaan Perintah Gaji Minimum (Pindaan) 2018 dan 2020. Pengecualian bayaran sewa yang diberikan kepada penyewa bagi tempoh bulan April hingga September 2020 disebabkan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) juga merupakan antara faktor pengurangan pendapatan kutipan sewa RPKP. Maklumat terperinci seperti dalam **Jadual 11**.

**JADUAL 11**  
**PRESTASI KEWANGAN AKTIVITI KUTIPAN SEWAAN RPKP**  
**BAGI TAHUN 2017 HINGGA BULAN JUN 2020**

PERKARA	PENDAPATAN (RM)				
	2017	2018	2019	2020 (sehingga Jun)	JUMLAH
<b>Pendapatan</b>	<b>95,500</b>	<b>74,100</b>	<b>76,000</b>	<b>26,450</b>	<b>272,050</b>
Kos Pekerja	61,482	78,760	111,877	43,165	295,284
Kos Penyenggaraan	1,862	1,152	3,420	271	6,705
Lain-lain Perbelanjaan	144	66	92	516	818
<b>Jumlah Perbelanjaan</b>	<b>63,488</b>	<b>79,978</b>	<b>115,389</b>	<b>43,952</b>	<b>302,807</b>
<b>Lebihan/kurangan</b>	<b>32,012</b>	<b>(5,878)</b>	<b>(39,389)</b>	<b>(17,502)</b>	<b>(30,757)</b>

Sumber: Lejar Am dan Akaun Pengurusan sehingga 30 Jun 2020



## b. Tunggakan Sewa Rumah

- i. Mengikut Akuan Perjanjian Sewa Rumah yang ditandatangani dengan penyewa menyatakan PPSB berhak menarik balik rumah yang diduduki sekiranya tunggakan sewa rumah melebihi sebulan.
- ii. Semakan Audit terhadap Laporan Pengumuman Penghutang mendapati **tunggakan sewa terkumpul sehingga bulan Jun 2020 berjumlah RM0.75 juta melibatkan 223 penyewa**. Sejumlah RM449,850 merupakan tunggakan sewa terkumpul bagi 124 penyewa yang masih lagi menyewa manakala sejumlah RM297,600 adalah bagi 99 penyewa yang telah tamat tempoh sewaan. Pihak Audit mendapati jumlah tunggakan sewa terkumpul meningkat setiap tahun iaitu RM0.58 juta pada tahun 2017, RM0.66 juta pada tahun 2018, RM0.74 juta pada tahun 2019 dan RM0.75 juta sehingga bulan Jun 2020 seperti dalam **Jadual 12**.

**JADUAL 12**  
**TUNGGAKAN SEWA TERKUMPUL BAGI TEMPOH**  
**TAHUN 2017 HINGGA JUN 2020**

TAHUN	PERKARA	STATUS PENYEWA		JUMLAH TERKUMPUL
		MASIH MENYEWA	TAMAT SEWAAN	
2017	Bil. Penyewa	112	83	195
	Jumlah (RM)	341,500	236,450	577,950
2018	Bil. Penyewa	116	93	209
	Jumlah (RM)	386,300	277,150	663,450
2019	Bil. Penyewa	122	103	225
	Jumlah (RM)	423,800	312,800	736,600
2020 (Sehingga Jun)	Bil. Penyewa	124	99	223
	Jumlah (RM)	449,850	297,600	747,450

Sumber: Laporan Pengumuman Penghutang bagi tahun 2017, 2018, 2019 dan sehingga Jun 2020

- iii. Pihak Audit telah membuat pengesahan status kewujudan 207 penyewa yang mempunyai tunggakan sewa daripada JPN. Analisis Audit mendapati 15 penyewa telah meninggal dunia semenjak tahun 2005 melibatkan tunggakan sewa berjumlah RM88,800. Sejumlah RM38,700 merupakan tunggakan sewa bagi 11 penyewa yang telah tamat sewaan manakala sejumlah RM50,100 adalah bagi empat penyewa yang masih menyewa oleh pasangan, anak dan saudara kepada penyewa asal yang telah meninggal dunia. Maklumat terperinci jumlah tunggakan sewa bagi penyewa yang telah meninggal dunia seperti dalam **Jadual 13**.

**JADUAL 13  
TUNGGAKAN SEWA PENYEWAWA YANG TELAH MENINGGAL DUNIA**

TAHUN MENINGGAL DUNIA	STATUS PENYEWAWA/TUNGGAKAN SEWA (RM)				
	MASIH MENYEWAWA		TAMAT SEWAAN		JUMLAH KESELURUHAN
	BIL.	JUMLAH	BIL.	JUMLAH	
2005 Hingga 2009	0	0	2	5,800	5,800
2014 Hingga 2016	1	15,400	3	23,200	38,600
2017 Hingga Jun 2020	3	34,700	6	9,700	44,400
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>	<b>4</b>	<b>50,100</b>	<b>11</b>	<b>38,700</b>	<b>88,800</b>

Sumber: Rekod Sewaan RPKP dan Surat Pengesahan JPN

- iv. Keadaan ini berlaku disebabkan PPSB tidak menguatkuasakan Akuan Perjanjian Sewa Rumah iaitu membuat penarikan balik penyewaan rumah bagi tunggakan sewa melebihi sebulan. Penyewa mendiami rumah sewa walaupun tunggakan sewa semakin meningkat setiap tahun. Tunggakan sewa yang tinggi menjejaskan aliran tunai PPSB dan terpaksa menanggung perbelanjaan pembaikan rumah yang melebihi pendapatan sewa yang diperolehi.

**Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

Syarikat akan mengenal pasti status penyewa dan mengambil tindakan menghapus kira hutang secara berperingkat setelah berpuas hati dengan alasan yang diberikan. Perkara ini akan dibentang dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah PPSB.

**Pendapat Audit | Pengurusan aktiviti kutipan sewaan RPKP adalah tidak cekap. Tunggakan sewa sentiasa meningkat pada setiap tahun. Kegagalan membuat kutipan ini menyebabkan pendapatan PPSB berkurangan sekali gus menyebabkan syarikat mengalami kerugian.**

**c. Rumah Sewa Diduduki Tanpa Kebenaran**

- i. Mengikut Perjanjian Sewaan RPKP antara PPSB dan penyewa, rumah hendaklah diduduki sendiri oleh penyewa dan tidak dibenarkan disewa atau diserahkan kepada pihak lain tanpa mendapat kebenaran.

- ii. Semakan Audit terhadap Borang Pengesahan Senarai Penyewa RPKP bagi tempoh tahun 2017 hingga bulan Mac 2020 mendapati sebanyak **15 unit rumah sewa tidak diduduki oleh penyewa bagi tempoh antara satu hingga 38 bulan**. Lapan unit telah diduduki oleh pihak yang tidak dapat dikenal pasti. Manakala tujuh unit lagi telah diduduki oleh pasangan dan keluarga penyewa. Keadaan ini berlaku disebabkan PPSB tidak membuat pemantauan terhadap pengurusan sewa rumah. Unit RPKP hanya bertanggungjawab mengutip sewa dan mengurus pembaikan rumah sahaja. Akibatnya, PPSB kehilangan pendapatan sewa rumah berjumlah RM31,800 bagi unit rumah yang diduduki tanpa kebenaran. Bagaimanapun, sejumlah RM25,700 bagi 12 unit rumah telah dikenakan sebagai tunggakan sewa kepada penyewa sebenar dan RM6,100 bagi tiga unit rumah lagi tidak dikenakan sebarang bayaran sewa oleh PPSB. Maklumat terperinci rumah sewa yang diduduki tanpa kebenaran seperti dalam **Jadual 14**.

**JADUAL 14**  
**RUMAH SEWA DIDUDUKI TANPA KEBENARAN**

TEMPOH (BULAN)	RUMAH SEWA DIDUDUKI TANPA KEBENARAN (UNIT)		
	PENGHUNI TIDAK DIKENALPASTI	PASANGAN DAN KELUARGA PENYEWAS	JUMLAH
1 Hingga 10	3	1	4
11 Hingga 20	1	1	2
21 Hingga 30	1	4	5
31 Hingga 40	3	1	4
<b>JUMLAH</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>15</b>

Sumber: Borang Pengesahan Senarai Penyewa RPKP

### **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

SOP RPKP akan disediakan bagi membolehkan tindakan diambil kepada penyewa yang menyewa tanpa kebenaran. Kerjasama Unit Perumahan dan Kerajaan Tempatan (UPKT), Pejabat Setiausaha Kerajaan juga diperlukan untuk mengadakan temu duga semula kemasukan rumah dan lain-lain tindakan untuk memastikan rumah RPKP diduduki dengan kebenaran PPSB.

**Pendapat Audit** | **Pemantauan yang tidak dibuat menyebabkan rumah sewa diduduki tanpa kebenaran. Kutipan sewaan tidak dapat dibuat menyebabkan PPSB mengalami kerugian pendapatan.**

#### d. Penyenggaraan dan Pembaikan Rumah

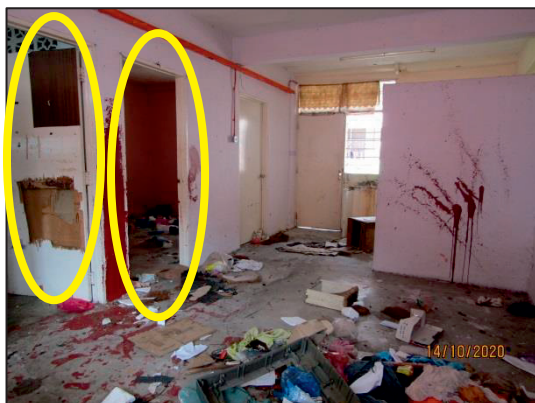
- i. PPSB merupakan agensi yang bertanggungjawab memungut sewa rumah daripada penyewa. Kutipan sewaan digunakan oleh pihak PPSB untuk menyelenggara, menjaga kebersihan serta pembaikan kerosakan bangunan RPKP.
- ii. Lawatan Audit pada bulan Oktober 2020 mendapati lima unit rumah telah rosak oleh perbuatan vandalisme dan tidak dibaiki oleh PPSB. Rumah tersebut telah dikosongkan selama antara 14 hingga 37 bulan. PPSB tidak dapat mengutip sewa rumah berjumlah RM13,700 bagi tempoh tersebut seperti dalam **Jadual 15**. Keadaan rumah yang rosak seperti dalam **Gambar 1** hingga **Gambar 3**.

**JADUAL 15**  
**RUMAH YANG ROSAK DAN TIDAK DAPAT DISEWAKAN**

BIL.	NOMBOR RUMAH	TEMPOH KEKOSONGAN (BULAN)	JUMLAH PENDAPATAN SEWAAN (RM)
1.	B-241	34	3,400
2.	C-135	24	2,400
3.	C-144	14	1,400
4.	C-145	28	2,800
5.	C-243	37	3,700
<b>JUMLAH</b>			<b>13,700</b>

Sumber: Borang Pengesahan Senarai Penyewa RPKP

**GAMBAR 1**

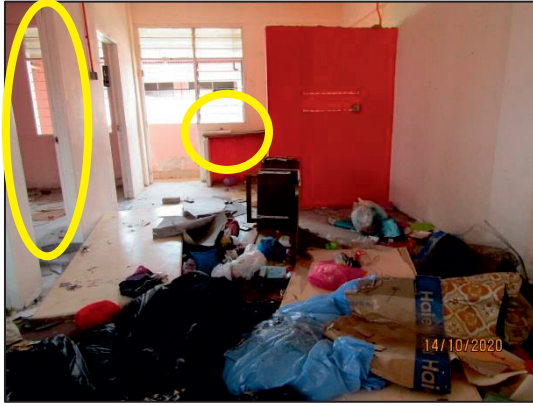


Rumah Bernombor C-135  
- Kerosakan Dinding dan Kehilangan Pintu Bilik Tidur  
(14.10.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

**GAMBAR 2**



Rumah Bernombor C-144  
- Kerosakan Siling dan Kehilangan Singki  
(14.10.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara)



**GAMBAR 3**

Rumah Bernombor C-145  
- Kehilangan Pintu dan Sinki  
(14.10.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

### **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

PPSB hanya melakukan pembaikan berskala kecil. Pembaikan berskala besar dilakukan oleh UPKT. PPSB akan menyalurkan maklumat kerosakan rumah kepada UPKT untuk dibaiki. PPSB juga telah membuat permohonan peruntukan Tabung Penyelenggaraan Perumahan Malaysia (TPPM) untuk kerja-kerja menaik taraf RPKP melalui Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis.

**Pendapat Audit** | **Penyenggaraan RPKP hanya melibatkan kerosakan kecil dengan hanya bergantung pendapatan dari sewaan yang diterima. Kerosakan rumah yang tidak dibaiki dengan segera tidak dapat disewakan dan seterusnya menyebabkan hasil sewa tidak dapat dikutip oleh PPSB.**

#### **5.2.3.3. Pengurusan Penghutang**

- a. Perenggan 4.1.m Prosedur Kewangan, Perakaunan dan Tender PPSB menetapkan Penyata Penghutang yang menunjukkan jumlah dan pengumuran tunggakan hendaklah disediakan dan dianalisa supaya tindakan untuk memungut semua hutang dapat diambil.
- b. Semakan Audit terhadap Laporan Pengumuran Penghutang mendapati **penghutang PPSB pada 30 Jun 2020 adalah berjumlah RM2.37 juta**. Tunggakan yang melebihi 90 hari berjumlah RM2.14 juta atau 90.5% daripada jumlah keseluruhan penghutang. Kategori penghutang paling tinggi adalah tunggakan sewa RPKP berjumlah RM0.74 juta daripada jumlah keseluruhan tunggakan sewa berjumlah RM1.15 juta. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 16**.

**JADUAL 16**  
**PENGUMURAN PENGHUTANG SYARIKAT DAN TUNGGAKAN SEWA PADA 30 JUN 2020**

KATEGORI PENGHUTANG	TUNGGAKAN (RM)					JUMLAH
	<30 HARI	30 HARI	60 HARI	90 HARI	>90 HARI	
<b>Penghutang Syarikat</b>						
- PKENPs	139,157	480	-	-	45,450	185,087
- Perlis Marine Engineering Sdn. Bhd.	5,300	5,618	5,450	5,300	63,450	85,118
- Pens Industries Sdn. Bhd.	20,889	-	-	-	-	20,889
- Hotel Brasmana Sdn. Bhd.	2,018	7,420	4,193	3,443	5,431	22,505
- Perlis Comm Sdn. Bhd.	1,550	-	-	-	-	1,550
- Pestkill Sdn. Bhd.	-	-	-	-	2,699	2,699
- Lain-lain Penghutang	5,684	5,376	5,156	-	65,396	81,612
<b>Jumlah Penghutang Syarikat</b>	<b>174,598</b>	<b>18,894</b>	<b>14,799</b>	<b>8,743</b>	<b>182,426</b>	<b>399,460</b>
<b>Tunggakan Sewa</b>						
- RPKP	(1,100)	-	-	8,100	740,450	747,450
- PPR Sena	-	-	-	-	320,826	320,826
- Kompleks Makanan Laut (Komalaut) Kuala Perlis	-	-	-	-	64,950	64,950
- Lain-lain sewaan	-	-	-	-	19,018	19,018
<b>Jumlah Tunggakan Sewa</b>	<b>(1,100)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,100</b>	<b>1,145,244</b>	<b>1,152,244</b>
Pembangunan Batu Bertangkup Sdn. Bhd.	-	-	-	-	814,817	814,817
<b>JUMLAH KESELURUHAN</b>	<b>173,498</b>	<b>18,894</b>	<b>14,799</b>	<b>16,843</b>	<b>2,142,487</b>	<b>2,366,521</b>

Sumber: Laporan Pengumuran Penghutang

- c. Penghutang sehingga bulan Jun 2020 menunjukkan peningkatan sejumlah RM77,659 (3.4%) berbanding tahun 2019 berjumlah RM2.29 juta. Pada tahun 2018 penghutang syarikat menunjukkan peningkatan sejumlah RM229,922 (11.1%) berbanding tahun 2017. Manakala penghutang pada tahun 2019 menunjukkan penurunan sejumlah RM16,516 (0.7%) berbanding tahun 2018. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 17**.

**JADUAL 17**  
**JUMLAH PENGHUTANG DAN TUNGGAKAN SEWA**  
**BAGI TAHUN 2017 SEHINGGA JUN 2020**

KATEGORI PENGHUTANG	2017	2018	2019	2020 (Sehingga Jun)
Penghutang Syarikat	277,895	422,317	332,651	399,460
Tunggakan Sewa	982,744	1,068,244	1,141,394	1,152,244
Pembangunan Batu Bertangkup Sdn. Bhd.	814,817	814,817	814,817	814,817
<b>JUMLAH</b>	<b>2,075,456</b>	<b>2,305,378</b>	<b>2,288,862</b>	<b>2,366,521</b>

Sumber: Laporan Pengumuran Penghutang

- d. Analisis Audit terhadap pengumuran penghutang mendapati tempoh kutipan hutang mencapai purata 195 hingga 225 hari bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019. Tempoh kutipan yang lama ini menunjukkan kelemahan

pengurusan kredit PPSB dalam kutipan bayaran balik hutang syarikat. Keadaan ini berlaku disebabkan PPSB tidak menetapkan polisi kredit kutipan hutang.

### **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

PPSB akan merangka polisi kredit yang baru untuk dibentangkan kepada Lembaga Pengarah dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah PPSB. Syarikat akan merujuk kepada Jawatankuasa Audit (JKA) dan PKENPs untuk penyediaan polisi kredit.

**Pendapat Audit** | **Pengurusan kredit PPSB tidak cekap kerana sebanyak 90.5% tunggakan hutang melebihi 90 hari masih belum dapat dikutip. Ketiadaan SOP kutipan hutang menunjukkan kelemahan pengurusan polisi kredit syarikat.**

#### **5.2.3.4. Pengurusan Perjanjian**

##### **a. Perjanjian Kontrak Perkhidmatan Dengan Pelanggan Syarikat**

- i. Perjanjian kontrak yang mengandungi terma-terma dan syarat-syarat hendaklah disediakan dan ditandatangani antara PPSB dengan pelanggan. Perjanjian kontrak disediakan bertujuan untuk memastikan kepentingan kedua pihak terpelihara, memudahkan pelaksanaan perkhidmatan dan pemantauan kontrak oleh pelanggannya.
- ii. Semakan Audit mendapati **PKENPs dan empat syarikat subsidiarinya tidak menyediakan sebarang perjanjian kontrak untuk ditandatangani dengan pihak PPSB bagi perkhidmatan kawalan keselamatan dan pembersihan bangunan**. PKENPs akan mengeluarkan surat arahan kepada PPSB untuk memberi perkhidmatan kepada PKENPs. Manakala syarikat subsidiari di bawah PKENPs akan berurusan sendiri dengan PPSB untuk mendapatkan perkhidmatan PPSB. Kandungan surat arahan hanya menyatakan bilangan pengawal keselamatan, lokasi premis, waktu bertugas dan tarikh mula perkhidmatan dijalankan tanpa menyenaraikan obligasi, syarat-syarat dan terma-terma bagi kedua-dua perkhidmatan

yang dibekalkan tersebut. Maklumat terperinci perkhidmatan yang dibekalkan tanpa perjanjian kontrak seperti dalam **Jadual 18**.

**JADUAL 18**  
**PERJANJIAN KONTRAK TIDAK DISEDIAKAN**

BIL.	PELANGGAN SYARIKAT	BIL. POS KAWALAN/KAWASAN PEMBERSIHAN	TEMPOH PERKHIDMATAN	
<b>KAWALAN KESELAMATAN</b>				
1.	PKENPs	13	2010 – Jun 2020	10 tahun
2.	Pens Industries Sdn. Bhd.	1	Tiada maklumat	Tiada maklumat
3.	Perlis Marine Engineering Sdn. Bhd.	1	1.3.2017 – Jun 2020	3 tahun 4 bulan
4.	Hotel Brasmana Sdn. Bhd.	1	1.7.2019 – Jun 2020	1 tahun
5.	Padang Trade Resources Sdn. Bhd.	1	1.4.2020 – Jun 2020	3 bulan
6.	Pengurusan Perbadanan (Management Corporation) Arked Niaga Padang Besar	1	1.4.2020 – Jun 2020	3 bulan
<b>JUMLAH</b>		<b>18</b>		
<b>PEMBERSIHAN BANGUNAN</b>				
1.	PKENPs	5	2013 – Jun 2020	7 tahun
2.	Pens Industries Sdn. Bhd.	1	1.4.2019 – Jun 2020	1 tahun 3 bulan
3.	Perlis Comm Sdn. Bhd.	1	15.1. – Jun 2020	5 bulan
<b>JUMLAH</b>		<b>7</b>		

Sumber: Rekod PPSB

**b. Perjanjian Kontrak Pengurusan dan Penyenggaraan RPKP Dengan Kerajaan Negeri**

- i. Berdasarkan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Perlis Kali Ke-35 bertarikh 10 Disember 1997, Kerajaan negeri telah meluluskan pelantikan Pens Properties Sdn. Bhd. yang kini dikenali PPSB sebagai agensi penyenggaraan bangunan dan kawasan RPKP.
- ii. Semakan Audit mendapati **Kerajaan negeri tiada menandatangani perjanjian kontrak dengan PPSB bagi perkhidmatan penyenggaraan bangunan dan kawasan RPKP**. Semakan Audit selanjutnya mendapati pihak PPSB telah membelanjakan sebanyak RM302,807 pada tahun 2017 sehingga Jun 2020 untuk menyediakan perkhidmatan tersebut.



### c. Perjanjian dan Pelanjutan Tempoh Perjanjian Penyewaan RPKP dengan Penyewa

- i. Berdasarkan surat tawaran penyewaan oleh PPSB, penyewa hendaklah menandatangani perjanjian penyewaan sebelum kunci rumah diserahkan.
- ii. Semakan Audit terhadap 140 fail individu penyewa RPKP dan surat tawaran penyewaan rumah mendapati seramai 92 penyewa telah menandatangani perjanjian. Manakala **48 penyewa atau 34.3% masih tidak mempunyai perjanjian penyewaan bagi tempoh tahun 1998 hingga 2019**. Ketiadaan perjanjian penyewaan disebabkan tiada dokumen lengkap mengenai maklumat penyewa disimpan dalam fail individu. Akibatnya, telah berlaku pelanggaran syarat penyewaan rumah oleh penyewa RPKP. Penyewa telah mendirikan bumbung dan sekatan untuk dijadikan gerai di bahagian hadapan rumah sewa seperti dalam **Gambar 4**. Manakala kawasan meletak kenderaan dan kawasan lapang didirikan bumbung untuk dijadikan gerai makanan dan minuman seperti **Gambar 5** dan **Gambar 6**.



**GAMBAR 4**

Hadapan Rumah Sewa RPKP  
- Mendirikan Bumbung dan Sekatan untuk Dijadikan Gerai  
(14.10.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

**GAMBAR 5**



Kawasan Meletak Kenderaan RPKP  
- Mendirikan Bumbung untuk Dijadikan  
Gerai Makanan dan Minuman  
(14.10.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

**GAMBAR 6**



Kawasan Lapang RPKP  
- Mendirikan Bumbung untuk Dijadikan  
Gerai Makanan dan Minuman  
(14.10.2020)  
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- iii. Bagi 92 penyewa yang mempunyai dokumen perjanjian, semakan Audit mendapati dokumen perjanjian bagi 65 penyewa RPKP telah tamat tempoh. Pelanjutan tempoh perjanjian penyewaan yang telah tamat atau perjanjian baru tidak dibuat.
- iv. Semakan Audit selanjutnya mendapati pelanjutan tempoh perjanjian penyewaan tidak dibuat kerana perjanjian asal penyewaan yang disediakan oleh PPSB mempunyai syarat perjanjian yang longgar untuk melindungi kepentingan PPSB. Perjanjian penyewaan yang disediakan tidak mengandungi syarat antaranya pembaharuan kontrak sewa; terma dan syarat penamatan awal kontrak; tarikh akhir bayaran sewa; dan notis keluar rumah. Selain itu, RPKP merupakan perumahan awam milik Kerajaan negeri dan PPSB dipertanggungjawabkan untuk mengurus dan menyenggara RPKP sahaja. Oleh itu, PPSB berpendapat perjanjian penyewaan dan pelanjutan tempoh perjanjian penyewaan disediakan oleh Unit Perumahan dan Kerajaan Tempatan antara penyewa dan Kerajaan negeri.

### **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

Perjanjian Kontrak Perkhidmatan tidak disediakan kerana PPSB merupakan syarikat milik penuh PKENPs dan bermatlamat untuk menjaga aset-aset milik PKENPs bagi perkhidmatan kawalan keselamatan. Manakala bagi perkhidmatan pembersihan, PPSB akan menawarkan skop perkhidmatan kepada PKENPs

setelah PKENPs memutuskan memerlukan perkhidmatan pembersihan PPSB. Oleh itu, surat tawaran yang dikeluarkan kepada PPSB tidak mempunyai skop kerja. Bagaimanapun, bagi menjaga kepentingan PPSB, pelanggan syarikat diminta untuk menyediakan Perjanjian Kontrak Perkhidmatan di masa akan datang. PPSB telah berusaha untuk menyelesaikan masalah yang timbul di RPKP. Antaranya mengemukakan laporan berkaitan pengurusan; penyelenggaraan dan kutipan sewaan RPKP; masalah dan cadangan penyelesaian mengenai penempatan RPKP kepada Kerajaan negeri. Selain itu, perbincangan dengan UPKT turut diadakan bagi menyelesaikan isu yang berbangkit. Perjanjian Penyewaan baru telah dirangka dan diguna pakai sebagai dokumen perjanjian antara penyewa dan PPSB. PPSB juga akan mengemas kini dan mengadakan perjanjian semula kepada semua penyewa RPKP yang berkecualan dan telah tamat tempoh perjanjian sewa.

**Pendapat Audit** | **Pengurusan kontrak perjanjian adalah kurang memuaskan. Ketiadaan Perjanjian Kontrak terhadap perkhidmatan yang diberikan kepada pelanggan boleh menjejaskan kepentingan PPSB jika berlaku tuntutan perundangan oleh pihak pelanggan.**

### 5.3. Kedudukan Kewangan

5.3.1. **Penyata kewangan PPSB bagi tahun 2017, 2018 dan 2019 telah diberi laporan berteguran** oleh Tetuan Norhashimah & Partners kerana Juruaudit tidak dapat mengesahkan hutang syarikat Pembangunan Batu Bertangkep Sdn. Bhd. sebanyak RM0.81 juta. Analisis terhadap kedudukan kewangan PPSB bagi tempoh yang sama merangkumi pendapatan, perbelanjaan dan untung rugi, aset dan liabiliti serta tunai dan kesetaraan tunai seperti dalam **Jadual 19**.

**JADUAL 19**  
**KEDUDUKAN KEWANGAN BAGI TAHUN 2017, 2018 DAN 2019**

BUTIRAN	2017 (RM)	2018 (RM)	2019 (RM)
Pendapatan	2,025,332	2,574,283	2,408,465
Pendapatan-pendapatan Lain	22,274	16,927	1,884
<b>JUMLAH PENDAPATAN</b>	<b>2,047,606</b>	<b>2,591,210</b>	<b>2,410,349</b>
Belanja Operasi	(156,642)	(132,051)	(138,400)
Belanja Pentadbiran	(2,096,545)	(2,488,466)	(2,741,539)
Belanja Jualan/Perkhidmatan	(25,321)	(36,880)	(23,996)
<b>JUMLAH PERBELANJAAN</b>	<b>(2,278,508)</b>	<b>(2,657,397)</b>	<b>(2,903,935)</b>

BUTIRAN	2017 (RM)	2018 (RM)	2019 (RM)
<b>KERUGIAN SEBELUM CUKAI</b>	<b>(230,902)</b>	<b>(66,187)</b>	<b>(493,586)</b>
Cukai	(187,191)	(158)	(173)
<b>KERUGIAN SELEPAS CUKAI</b>	<b>(418,093)</b>	<b>(66,029)</b>	<b>(493,413)</b>
<b>KERUGIAN TERKUMPUL</b>	<b>(361,635)</b>	<b>(427,664)</b>	<b>(921,077)</b>
<b>JUMLAH ASET</b>	<b>2,253,664</b>	<b>2,443,254</b>	<b>2,391,882</b>
<b>JUMLAH LIABILITI</b>	<b>1,715,635</b>	<b>1,971,254</b>	<b>2,413,295</b>
<b>JUMLAH EKUITI</b>	<b>538,029</b>	<b>472,000</b>	<b>(21,413)</b>
<b>JUMLAH LIABILITI DAN EKUITI</b>	<b>2,253,664</b>	<b>2,443,254</b>	<b>2,391,882</b>
<b>TUNAI DAN KESETARAAN TUNAI PADA AKHIR TAHUN</b>	<b>47,568</b>	<b>59,012</b>	<b>42,022</b>

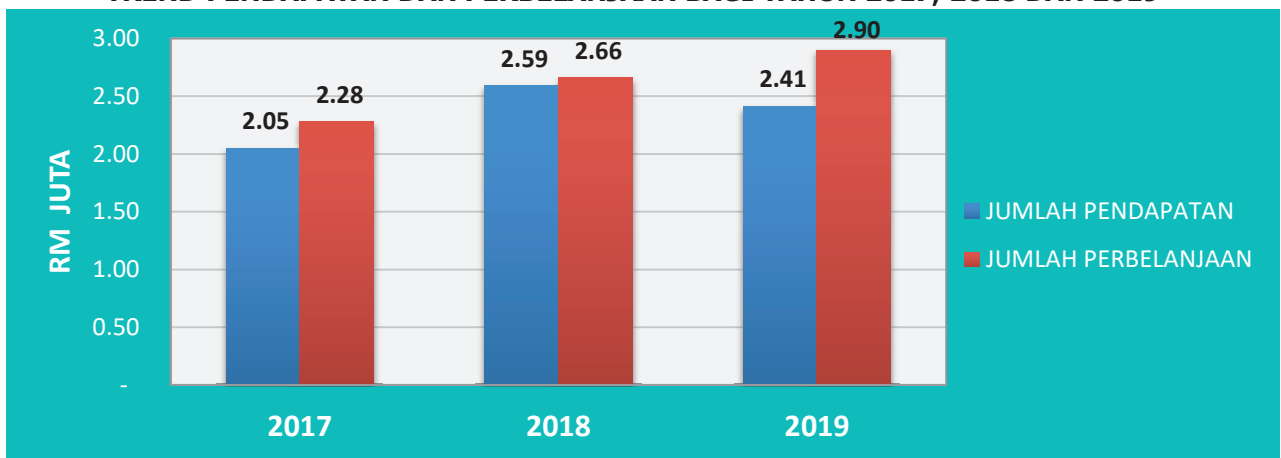
Sumber: Penyata Kewangan Beraudit Bagi Tahun 2017, 2018 dan 2019

5.3.2. Pendapatan utama PPSB diperoleh melalui perkhidmatan kawalan keselamatan, perkhidmatan pembersihan dan kutipan penyewaan RPKP serta tapak perniagaan. PPSB juga menerima pendapatan-pendapatan lain daripada penjualan aset, terimaan faedah dan hapus kira hutang. **Pendapatan utama bagi tahun 2019 berjumlah RM2.41 juta iaitu menurun sebanyak RM165,818 (6.4%) berbanding tahun 2018.** Bagi tahun 2018, pendapatan utama berjumlah RM2.57 juta meningkat sebanyak RM0.55 juta (27.1%) berbanding RM2.03 juta pada tahun 2017. Penurunan pendapatan pada tahun 2019 disebabkan perkhidmatan dua pos kawalan keselamatan dan satu kawasan pembersihan telah ditamatkan oleh PKENPs. Peningkatan pendapatan pada tahun 2018 disebabkan tawaran perolehan daripada PKENPs untuk memberi perkhidmatan kawalan keselamatan dan pembersihan di Bangunan UTC. Trend pendapatan bagi tiga tahun berkaitan adalah seperti dalam **Jadual 19** dan **Carta 3**.

5.3.3. Perbelanjaan PPSB terdiri daripada belanja operasi, belanja pentadbiran dan belanja jualan/perkhidmatan. Belanja pentadbiran yang terdiri daripada gaji, tuntutan kerja lebih masa dan caruman Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP) majikan merupakan perbelanjaan tahunan tertinggi antara 86.5% hingga 94.1% bagi tahun 2017 hingga 2019. **Perbelanjaan PPSB menunjukkan trend peningkatan setiap tahun** di mana pada tahun 2018, meningkat sebanyak RM378,889 (16.6%) kepada RM2.66 juta berbanding RM2.28 juta pada tahun 2017. Peningkatan ini disebabkan peningkatan belanja gaji dan tuntutan kerja lebih masa berjumlah RM361,216. Pada tahun 2019, jumlah perbelanjaan meningkat sebanyak RM246,538 (9.3%) kepada RM2.90 juta berbanding RM2.66 juta pada tahun 2018. Ini disebabkan peningkatan belanja faedah persaraan bagi 11 kakitangan PPSB. Trend perbelanjaan bagi tiga tahun berkaitan adalah seperti dalam **Jadual 19** dan **Carta 3**.

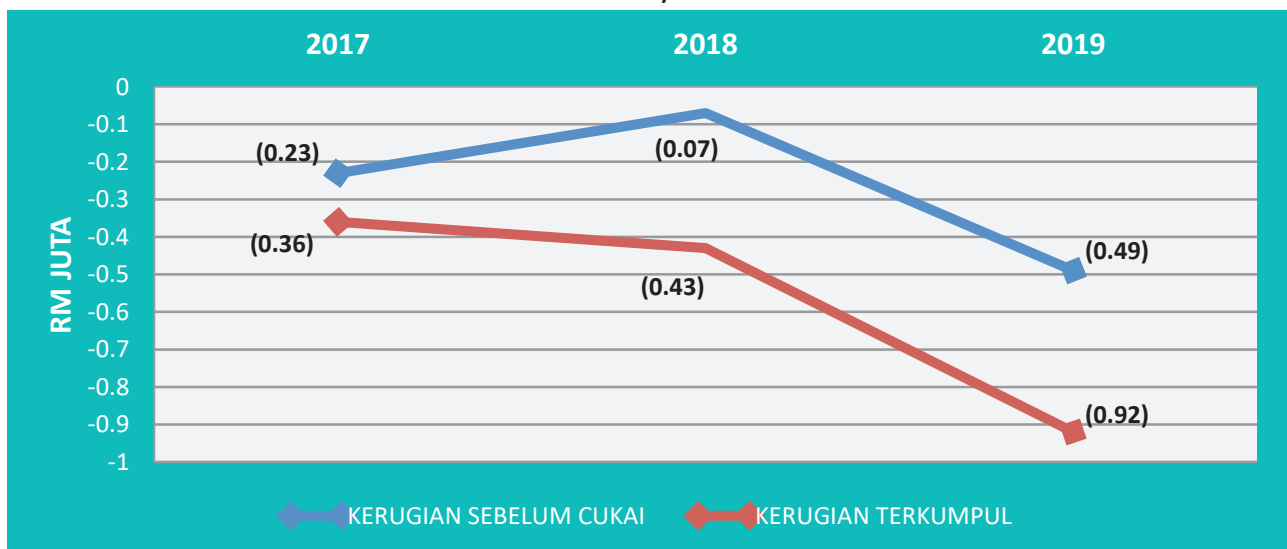
5.3.4. **Jumlah perbelanjaan melebihi pendapatan telah mengakibatkan PPSB mengalami kerugian sebelum cukai pada tahun 2017, 2018 dan 2019.** Pada tahun 2019, kerugian sebelum cukai dicatat sejumlah RM493,586 berbanding sejumlah RM66,187 pada tahun 2018 iaitu peningkatan sebanyak 645.7%. Pada keseluruhannya, kerugian sebelum cukai pada tahun 2019 telah mengakibatkan peningkatan kerugian terkumpul syarikat kepada RM0.92 juta berbanding RM427,664 pada tahun 2018. Trend kerugian sebelum cukai dan kerugian terkumpul bagi tiga tahun yang berkaitan adalah seperti dalam **Jadual 19** dan **Carta 4**.

**CARTA 3**  
**TREND PENDAPATAN DAN PERBELANJAAN BAGI TAHUN 2017, 2018 DAN 2019**



Sumber: Penyata Kewangan Beraudit PPSB Bagi Tahun 2017, 2018 dan 2019

**CARTA 4**  
**TREND KERUGIAN SEBELUM CUKAI DAN KERUGIAN TERKUMPUL BAGI TAHUN 2017, 2018 DAN 2019**



Sumber: Penyata Kewangan Beraudit PPSB Bagi Tahun 2017, 2018 dan 2019

5.3.5. Analisis Audit terhadap kedudukan aset dan liabiliti syarikat mendapati PPSB mempunyai aset yang mencukupi dan mampu menampung obligasinya pada masa yang diperlukan berdasarkan jumlah aset melebihi liabiliti bagi tahun 2017 dan 2018, iaitu masing-masing berjumlah RM538,029 dan RM472,000. **Pada tahun 2019, jumlah liabiliti melebihi aset PPSB di mana aset berjumlah RM2.39 juta berbanding liabiliti berjumlah RM2.41 juta.** Ini menunjukkan operasi PPSB bergantung kepada pinjaman atau pendahuluan daripada PKENPs. Analisis Audit selanjutnya mendapati:

- a. Aset PPSB bagi tahun 2018 berjumlah RM2.44 juta meningkat sebanyak RM189,590 atau 8.4% berbanding tahun 2017. Bagi tahun 2019, aset berjumlah RM2.39 juta menurun sebanyak RM51,372 atau 2.1% berbanding RM2.44 juta pada tahun 2018. Faktor peningkatan aset pada tahun 2018 disebabkan penambahan aset semasa penghutang perniagaan iaitu PKENPs sejumlah RM135,842 dan penyewa RPKP sejumlah RM85,500. Penurunan aset pada tahun 2019 pula disebabkan oleh pelupusan bangunan kilang yang terletak di Mukim Paya, Beseri, Perlis sejumlah RM32,831 dan penghutang perniagaan sejumlah RM16,514 kerana PPSB menerima bayaran balik hutang.
- b. Liabiliti PPSB bagi tahun 2018 berjumlah RM1.97 juta meningkat sebanyak RM255,615 atau 14.9% berbanding RM1.71 juta pada tahun 2017. Bagi tahun 2019, liabiliti berjumlah RM2.41 juta meningkat sebanyak RM442,041 atau 22.4% berbanding RM1.97 juta pada tahun 2018. Peningkatan liabiliti disebabkan Akaun Perbadanan Pengurusan Arked Niaga Padang Besar diklasifikasikan sebagai tanggungan sekali gus memberi kesan negatif kepada penyata kewangan PPSB. Selain itu, baki faedah persaraan melibatkan 11 kakitangan syarikat sejumlah RM232,351, tunggakan bulanan caruman KWSP sejumlah RM362,104, bayaran elaun lebih masa sejumlah RM44,633 dan caruman Kelab Sukan dan Rekreasi PKENPs berjumlah RM53,793 turut menyumbang kepada peningkatan liabiliti PPSB.

5.3.6. Analisis Audit terhadap **ekuiti PPSB mencatatkan trend penurunan bagi tempoh 2017 hingga 2019.** Peningkatan dalam kerugian terkumpul syarikat menyebabkan tiada pulangan atas ekuiti bagi tempoh tahun tersebut. Justeru, ekuiti PPSB bagi tahun 2019 pada tahap defisit kerana mencatatkan kerugian terkumpul sejumlah RM0.92 juta melebihi modal berbayar syarikat berjumlah RM0.90 juta.

5.3.7. Analisis Audit terhadap nisbah kewangan mendapati tahap kecairan syarikat adalah pada kadar 1.29:1 bagi tempoh tahun 2017 dan 2018. Analisis selanjutnya mendapati **tahap kecairan sebenar hanya pada kadar 0.23:1 (2017) dan 0.26:1 (2018) setelah mengambil kira penghutang perniagaan sejumlah RM1.82 juta (2017) dan RM1.90 juta (2018). Penghutang bagi tunggakan sewa dan projek Pembangunan Batu Bertangkup Sdn. Bhd. telah berusia melebihi lima bulan.** Manakala pada tahun 2019, tahap kecairan syarikat berada pada kadar 0.98:1 menunjukkan keupayaan menampung tuntutan liabiliti jangka pendek telah menurun. Analisis terhadap kestabilan berdasarkan nisbah hutang atas aset adalah 76.1% (2017), 80.7% (2018) dan 100.9% (2019) menunjukkan PPSB terlalu bergantung kepada pinjaman daripada PKENPs untuk melaksanakan aktiviti.

5.3.8. Analisis Audit terhadap aliran tunai PPSB adalah bagi menilai keupayaan menjana aliran tunai daripada operasi untuk menampung keperluan perbelanjaan syarikat. **Pada tahun 2019, baki tunai dan kesetaraan tunai PPSB berjumlah RM42,022 dengan pengurangan sejumlah RM16,990 (28.8%) berbanding tahun 2018 menunjukkan PPSB tidak dapat menampung perbelanjaan syarikat.** Faktor yang menyumbang kepada pengurangan ini disebabkan pembelian aset tiga unit *automatic hand dryer* dan peralatan cucian bagi kegunaan Unit Cucian serta satu unit *computer notebook*.

### **Maklum Balas Perlis Property Sdn. Bhd. yang Diterima pada 18 Februari 2021**

Lembaga Pengarah telah bersetuju untuk menghapus kira hutang berjumlah RM814,817 kerana tidak dapat dituntut.

**Pendapat Audit** | Berdasarkan analisis kewangan yang dijalankan, secara keseluruhan kedudukan kewangan PPSB adalah kurang stabil.

## **6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT**

Secara keseluruhannya, berdasarkan pengauditan yang dilaksanakan terhadap tadbir urus korporat, aktiviti utama syarikat dan kedudukan kewangan, didapati objektif penubuhan PPSB masih belum tercapai sepenuhnya. Aspek tadbir urus korporat PPSB secara umumnya adalah kurang memuaskan berdasarkan lima aspek yang tidak



diamalkan sepenuhnya. Pencapaian output berdasarkan pendapatan sebenar syarikat adalah baik kerana telah mencapai sasaran yang ditetapkan. Pencapaian keberhasilan bagi aktiviti perkhidmatan kawalan keselamatan tidak cekat kerana tidak berjaya memenuhi misi syarikat yang ditetapkan. Pelaksanaan aktiviti mempunyai kelemahan dalam aspek pematuhan kepada piawaian dan syarat kontrak perkhidmatan, bayaran/kutipan sewaan rumah, penyenggaraan dan pembaikan rumah, pengurusan penghutang dan pengurusan perjanjian. Kedudukan kewangan PPSB berada pada tahap kurang stabil dengan kerugian terkumpul berjumlah RM0.92 juta. Kerugian terkumpul telah melebihi modal berbayar syarikat yang berjumlah RM0.90 juta iaitu melebihi sebanyak RM21,413. Syarikat bergantung sepenuhnya kepada pinjaman yang diterima daripada PKENPs bagi meneruskan operasinya.

## **7. SYOR AUDIT**

Bagi meningkatkan lagi pencapaian objektif penubuhan PPSB serta memantapkan keupayaan tadbir urus korporat, pihak pengurusan dan Lembaga Pengarah PPSB perlu mengambil langkah proaktif dan berkesan untuk menambah baik perkara yang dibangkitkan dalam pemerhatian Audit ini. Sehubungan itu, pihak Audit mengesyorkan PPSB memberi pertimbangan terhadap perkara berikut:

7.1. meningkatkan tadbir urus syarikat berkaitan dengan peranan Pengerusi, Lembaga Pengarah, Setiausaha Syarikat, penyediaan SOP bagi aktiviti utama dan rancangan perniagaan selaras dengan Akta Syarikat 2016 dan amalan terbaik;

7.2 meluaskan pasaran aktiviti perkhidmatan kawalan keselamatan melalui penukaran lesen kawalan keselamatan daripada Lesen 2(a) In-House kepada Lesen 2(a);

7.3. mengkaji kenaikan kadar upah sejam pengawal keselamatan PPSB dan mengambil tindakan segera terhadap semua kerosakan rumah RPKP supaya rumah dapat disewakan untuk meningkatkan pendapatan syarikat;

7.4. memastikan perjanjian penyewaan RPKP dibuat dan ditandatangani serta mengandungi terma-terma yang lengkap, jelas dan dipatuhi bagi menjaga kepentingan PPSB; dan

7.5. mengambil tindakan yang lebih proaktif untuk mengutip balik hutang daripada pelanggan yang melebihi 90 hari bagi mengurangkan risiko hapus kira serta menyediakan polisi kredit yang menetapkan syarat dan tempoh kredit yang bersesuaian dengan aktiviti syarikat.





# **PENUTUP**





---

## **PENUTUP**

---

1. Secara keseluruhan, pengauditan yang dijalankan mendapati masih wujud kelemahan dalam pelaksanaan program/projek/aktiviti jabatan dan syarikat Kerajaan. Kelemahan ini menyebabkan objektif pelaksanaan program/projek/aktiviti tidak dapat dicapai sepenuhnya dan kurang memberi impak kepada kumpulan sasaran. Namun begitu, pihak jabatan dan syarikat Kerajaan yang terlibat telah mengambil tindakan terhadap sebahagian daripada teguran audit yang dibangkitkan dalam LKAN Tahun 2019 Siri 2 ini. Sebagai rumusan, empat cadangan utama telah dikemukakan untuk mengatasi kelemahan yang dibangkitkan:

- a. Aspek pemantauan dan penyeliaan masih perlu dipertingkat dan dilakukan secara berterusan terhadap kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan pelaksana, kontraktor dan vendor. Manakala bagi aktiviti operasi yang tertakluk kepada peruntukan undang-undang, aspek penguatkuasaan perlu diberi penekanan untuk meningkatkan tahap pematuhan.
- b. Jabatan dan syarikat Kerajaan negeri yang terlibat bukan sahaja perlu mengambil tindakan selepas mendapat teguran daripada pihak Audit, malah perlu bertindak dengan cepat sebaik sahaja masalah atau kelemahan itu dikenal pasti. Ketua Jabatan/Ketua Pegawai Eksekutif juga perlu mengatur supaya pemeriksaan secara menyeluruh dijalankan untuk menentukan sama ada kelemahan yang sama berlaku dalam aktiviti lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan yang sewajarnya.
- c. Aspek latihan juga perlu diberi perhatian kepada setiap peringkat pegawai/kakitangan bagi meningkatkan lagi kompetensi mereka dalam pengurusan dan pelaksanaan program/projek/aktiviti Kerajaan serta pengurusan syarikat Kerajaan.
- d. Agensi Kerajaan negeri dan Lembaga Pengarah syarikat perlu memantau aktiviti syarikat Kerajaan untuk memastikan syarikat mewujudkan tadbir urus korporat yang baik, mematuhi undang-undang dan peraturan Kerajaan, berdaya saing serta bagi memastikan objektif penubuhan syarikat tercapai sepenuhnya.

2. Di samping memenuhi kehendak perundangan, saya berharap laporan ini dapat dijadikan asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan lagi usaha penambahbaikan serta meningkatkan akauntabiliti dan integriti sektor awam di Malaysia. Laporan ini juga penting dalam usaha Kerajaan untuk meningkatkan produktiviti, kreativiti dan inovasi dalam perkhidmatan awam serta mewujudkan budaya kerja yang cepat, tepat dan berintegriti.

**Ketua Audit Negara  
Malaysia**

**Putrajaya  
30 Ogos 2021**





# **AKRONIM**





---

## AKRONIM

---

<b>ABT</b>	Akaun Belum Terima
<b>ACP</b>	Asisten Komisioner Polis
<b>BP</b>	Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis
<b>CEO</b>	Ketua Pegawai Eksekutif
<b>CSGs</b>	<i>Certified Security Guards</i>
<b>DRN</b>	Dasar Perumahan Negara
<b>eSIMS</b>	Electronic Security Industry Management System
<b>IPTIPs</b>	Institut Pengajian Tinggi Islam Perlis
<b>JKA</b>	Jawatankuasa Audit
<b>JPN</b>	Jabatan Pendaftaran Negara
<b>KDN</b>	Kementerian Dalam Negeri
<b>KPI</b>	Petunjuk Prestasi Utama
<b>KPKT</b>	Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan
<b>KTP</b>	Kolej Antarabangsa Teknologi dan Profesional
<b>KWSP</b>	Kumpulan Wang Simpanan Pekerja
<b>M &amp; A</b>	Memorandum and Articles of Association
<b>MCCG</b>	Malaysian Code on Corporate Governance
<b>MKD</b>	Menteri Kewangan (Diperbadankan)
<b>MMKN</b>	Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri
<b>MPK</b>	Majlis Perbandaran Kangar
<b>PAKR</b>	Perumahan Awam Kos Rendah
<b>PBT</b>	Pihak Berkuasa Tempatan
<b>PKENPs</b>	Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis
<b>PKN</b>	Pejabat Kewangan Negeri Perlis
<b>PKP</b>	Perintah Kawalan Pergerakan
<b>PMESB</b>	Perlis Marine Engineering Sdn. Bhd.
<b>PPKKM</b>	Persatuan Perkhidmatan Kawalan Keselamatan Malaysia
<b>PPR</b>	Program Perumahan Rakyat
<b>PPSB</b>	Perlis Property Sendirian Berhad

<b>PTG</b>	Pejabat Tanah dan Galian Negeri Perlis
<b>RPA</b>	Rancangan Perumahan Awam
<b>RPKP</b>	Rumah Pangsa Kuala Perlis
<b>SIRIM</b>	Standard and Industrial Research Institute of Malaysia
<b>SOP</b>	Prosedur Operasi Standard
<b>SSM</b>	Suruhanjaya Syarikat Malaysia
<b>SUK</b>	Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis
<b>TOR</b>	Terma Rujukan
<b>TPPM</b>	Tabung Penyelenggaraan Perumahan Malaysia
<b>UniMAP</b>	Universiti Malaysia Perlis
<b>UPKT</b>	Unit Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis
<b>UTC</b>	Pusat Transformasi Bandar







[www.audit.gov.my](http://www.audit.gov.my)



JABATAN AUDIT NEGARA MALAYSIA  
ARAS 1-9, BLOK F2 & F3, KOMPLEKS F  
LEBUH PERDANA TIMUR, PRESINT 1  
PUSAT PENTADBIRAN KERAJAAN PERSEKUTUAN  
62000 PUTRAJAYA