



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA

AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI KERAJAAN NEGERI PULAU PINANG TAHUN 2005



JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA



LAPORAN
KETUA AUDIT NEGARA

AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS
JABATAN/AGENSI KERAJAAN
NEGERI PULAU PINANG
TAHUN 2005

**JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA**

KANDUNGAN

KANDUNGAN

PERKARA	MUKA SURAT
KANDUNGAN	i
KATA PENDAHULUAN	ii
INTI SARI LAPORAN	v
BAHAGIAN I : AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI	
Pendahuluan	1
Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang	
Pengurusan Pengeluaran Hak Milik Strata	1
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri, Pulau Pinang	
Program Perumahan Kos Rendah	38
Majlis Agama Islam Pulau Pinang	
Pengurusan Harta Wakaf	85
BAHAGIAN II : PERKARA AM	
Pendahuluan	123
Kedudukan Masa Kini Perkara Yang Dibangkitkan Dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2004	123
Perkara Yang Dibangkitkan Dalam Laporan Ketua Audit Negara Yang Belum Selesai	125
Pembentangan Laporan Ketua Audit Negara Mengenai Aktiviti Dan Kajian Khas Jabatan/Agensi	129
Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negeri	129
PENUTUP	130

KATA PENDAHULUAN

KATA PENDAHULUAN

1. Perkara 106 dan 107 Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit Penyata Kewangan serta aktiviti Kerajaan Negeri dan mengemukakan Laporan mengenainya kepada Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dan Tuan Yang Terutama Yang di-Pertua Negeri Pulau Pinang. Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong akan menitahkan supaya Laporan itu dibentangkan di Parlimen manakala Tuan Yang Terutama Yang di-Pertua Negeri Pulau Pinang mengarahkan untuk dibentangkan di Dewan Undangan Negeri Pulau Pinang. Bagi memenuhi tanggungjawab ini, Jabatan Audit Negara telah menjalankan Pengauditan Prestasi iaitu satu kajian khas terhadap program/aktiviti/projek dengan tujuan untuk menentukan sama ada sesuatu program/aktiviti/projek Kerajaan dilaksanakan dengan cekap, berhemat dan mencapai objektif/matlamat yang telah ditetapkan.

2. Laporan saya mengenai Aktiviti dan Kajian Khas Jabatan/Agensi Negeri tahun 2005 ini disediakan hasil daripada Pengauditan terhadap aktiviti/kajian khas yang telah dijalankan di 2 Jabatan dan 1 Agensi Negeri sepanjang tahun 2005 melalui kaedah pengauditan yang telah dinyatakan.

Laporan ini disediakan dalam 2 Bahagian seperti berikut :

- Bahagian I** : Aktiviti Dan Kajian Khas Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri
Bahagian II : Perkara Am

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

Undangan Negeri sebaik sahaja ianya selesai diaudit dan pada bila-bila masa. Semua Pegawai Pengawal yang berkenaan telah dimaklumkan tentang perkara yang akan dilaporkan untuk pengesahan mereka. Laporan ini juga mengandungi kedudukan masa kini perkara yang dibangkitkan dalam Laporan saya bagi tahun 2004 untuk memberi gambaran sejauh mana tindakan susulan dan pembetulan telah diambil oleh pihak Jabatan/Agensi Negeri berkenaan terhadap isu yang telah dibangkitkan. Pada umumnya, pengurusan program/aktiviti/projek Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri pada tahun 2005 telah menunjukkan peningkatan berbanding dengan tahun sebelumnya.

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

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

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

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



(TAN SRI DATO' SETIA HAJI AMBRIN BIN BUANG)

Ketua Audit Negara

Malaysia.

Putrajaya

26 Jun 2006

INTI SARI LAPORAN

INTI SARI LAPORAN

BAHAGIAN I - AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI

Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang : Pengurusan Pengeluaran Hak Milik Strata

1. Mengikut Seksyen 8 Akta Hakmilik Strata 1985, adalah wajib bagi pemilik tanah yang membina bangunan berbilang tingkat memohon hak milik strata dalam tempoh 6 bulan daripada tarikh Sijil Kelayakan Menduduki atau dalam tempoh 6 bulan daripada tarikh perjanjian penjualan petak pertama jika perjanjian ditandatangani selepas tarikh Sijil Kelayakan Menduduki. Seksyen 8(5) Akta membenarkan Pejabat Tanah Dan Galian (Pejabat) mengenakan denda terhadap pemilik tanah yang gagal memohon hak milik strata dalam tempoh yang ditetapkan. Kajian Audit yang dijalankan menunjukkan pada keseluruhannya pengurusan hak milik strata telah dilaksanakan dengan baik dari aspek pematuhan kepada keperluan Akta Hakmilik Strata. Bagaimanapun, Pejabat tidak dapat menyiapkan proses pengeluaran hak milik strata dalam tempoh 12 bulan yang ditetapkan kerana pemilik tanah gagal mengemukakan dokumen yang lengkap serta kelewatan pemprosesan permohonan oleh Jabatan Ukur Dan Pemetaan. Pejabat Tanah Dan Galian juga tidak menjalankan tindakan penguatkuasaan yang tegas dan berkesan terhadap pemilik tanah yang tidak memohon hak milik strata. Seterusnya Kerajaan tidak dapat mengutip hasil bayaran permohonan dan penyediaan hak milik strata daripada pemilik tanah sejumlah RM1.7 juta. Pejabat juga mengalami kekurangan kakitangan bagi memproses pengeluaran hak milik strata serta pegawai yang mahir dalam bidang undang-undang bagi menguatkuasakan peruntukan Akta. Justeru pemilik petak tidak dapat memperolehi hak milik strata bagi petak yang dimilikinya. Denda terhadap pemilik tanah tidak dikenakan oleh Pejabat. Sekiranya denda dikenakan, Kerajaan Negeri boleh memperolehi hasil denda sejumlah RM6.29 juta hingga denda maksimum sejumlah RM62.9 juta. Penstrukturan semula perjawatan di Pejabat Tanah Dan Galian terutamanya Bahagian Hakmilik Strata seharusnya dilaksanakan bagi memperkemaskan lagi aktiviti pengeluaran hak milik strata dan penguatkuasaan Akta.

Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri : Program Perumahan Kos Rendah

2. Bagi tempoh Rancangan Negeri Pulau Pinang Pertama (Tahun 2001 hingga 2005), sebanyak 8 projek perumahan kos rendah yang mengandungi 3,115 unit telah berjaya dilaksanakan di bawah skim Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) dan secara penswastan. Sehingga bulan Disember 2005, sejumlah 12,584 unit rumah kos rendah sedia untuk diagihkan. Bagaimanapun, hanya 6,933 unit rumah atau 55.1% telah diagihkan dan sebanyak 5,651 unit atau 44.9% merupakan baki rumah yang belum dapat

diagihkan kerana pemohon menolak atau tidak memberi maklum balas terhadap tawaran daripada pemaju. Sehingga bulan Disember 2005, jumlah tunggakan sewa dan penyenggaraan rumah kos rendah adalah berjumlah RM8.94 juta. Daripada jumlah tersebut, tunggakan sewa rumah kos rendah adalah berjumlah RM6.08 juta atau 68% dan tunggakan penyenggaraan berjumlah RM2.86 juta atau 32%. Tunggakan ini meningkat daripada RM7.71 juta pada tahun 2003 menjadi RM8.06 juta pada tahun 2004 iaitu peningkatan sebanyak 4.5%. Manakala sehingga bulan Disember 2005, jumlah tunggakan telah meningkat sebanyak 9.8% menjadi RM8.94 juta berbanding tahun sebelumnya. Faktor penyewa tidak membayar tunggakan adalah kerana peningkatan kos sara hidup, waris penyewa tidak mahu bertanggungjawab, bil bulanan tidak dikeluarkan dan kurang penguatkuasaan serta prosedur tindakan yang lemah.

Majlis Agama Islam Pulau Pinang : Pengurusan Harta Wakaf

3. Pada keseluruhannya, pengurusan harta wakaf tidak diuruskan dengan cekap dan berkesan. Pada tahun 2005, Majlis mempunyai tunggakan sewa premis dan tanah wakaf berjumlah RM193,224. Majlis tidak melaksanakan kenaikan kadar sewa baru terhadap penghuni tanah wakaf yang terlibat seperti yang dirancang. Tindakan perlu diambil untuk memastikan tidak berlaku kelewatan menyediakan surat perjanjian sewaan. Selain itu, Majlis hendaklah mengkaji kadar dan perjanjian pajakan supaya bersesuaian dengan kadar semasa. Majlis tidak berupaya membangunkan harta wakaf kerana sumber kewangan yang terhad. Jawatankuasa Pemantauan Tanah Wakaf tidak diwujudkan oleh Majlis untuk menangani masalah tanah wakaf seperti kelewatan projek pembangunan harta wakaf Majlis dan masalah tunggakan sewa tanah dan premis yang semakin meningkat serta pencerobohan tanah wakaf. Majlis juga masih belum melaksanakan tukar ganti tanah (istibdal) bagi pampasan pengambilan tanah berjumlah RM2.84 juta. Langkah awal yang perlu dilaksanakan oleh Majlis ialah memperjelaskan kepada masyarakat awam yang terlibat secara langsung dengan kependudukan di atas tanah wakaf tentang hak dan peranannya dalam pembangunan tanah wakaf untuk manfaat umat Islam keseluruhannya.

BAHAGIAN I

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

BAHAGIAN I
AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI

1. PENDAHULUAN

Seksyen 6, Akta Audit 1957 mengkehendaki Jabatan Audit Negara mengaudit program dan aktiviti Jabatan Negeri. Pengauditan ini bertujuan untuk menilai sama ada sesuatu program atau aktiviti telah dijalankan dengan cekap dan berhemat. Bagi tujuan ini, tiga aktiviti bagi 3 Jabatan/Agensi telah dikaji. Tiga aktiviti yang dikaji ialah Pengurusan Pengeluaran Hak Milik Strata, Pejabat Tanah Dan Galian; Program Perumahan Kos Rendah, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri dan Pengurusan Harta Wakaf, Majlis Agama Islam Pulau Pinang. Pemerhatian Audit mengenai kajian tersebut telah dimaklumkan kepada semua Ketua Jabatan/Agensi terlibat. Hanya penemuan Audit yang penting dilaporkan di Bahagian ini.

PEJABAT TANAH DAN GALIAN PULAU PINANG

PENGURUSAN PENGELUARAN HAK MILIK STRATA

2. LATAR BELAKANG

Mengikut Bahagian II Seksyen 6 Akta Hakmilik Strata 1985 yang mula berkuat kuasa pada bulan Jun 1985, memecah bahagi bangunan bermaksud pengeluaran hak milik strata bagi setiap petak di bangunan berbilang tingkat yang terletak di satu lot dan memegang hak milik tetap. Seksyen 8 Akta Hakmilik Strata 1985 mewajibkan pemilik tanah memohon hak milik strata dalam tempoh 6 bulan dari tarikh Sijil Kelayakan Menduduki dikeluarkan jika perjanjian penjualan pertama ditandatangani sebelum tarikh Sijil Kelayakan Menduduki atau dalam tempoh 6 bulan dari tarikh perjanjian penjualan pertama jika perjanjian penjualan pertama ditandatangani selepas tarikh Sijil Kelayakan Menduduki. Lanjutan masa tidak melebihi 3 bulan boleh diberi sekali untuk permohonan memecah bahagi bangunan, jika perlu. Pemilik tanah yang gagal mengemukakan permohonan pada tempoh masa yang ditetapkan boleh didenda mengikut Seksyen 8(5) Akta Hakmilik Strata 1985. Matlamat pengeluaran hak milik strata kepada setiap pemilik petak bangunan berbilang tingkat adalah bagi memelihara kepentingan pemilik petak dan memudahkan urusan pindah milik kepada pembeli petak.

Hak milik tanah akan didaftarkan atas nama Perbadanan Pengurusan yang wujud secara automatik sebaik sahaja hak milik strata didaftar kepada pemilik petak bangunan itu. Perbadanan Pengurusan ditubuhkan di bawah Seksyen 39 Akta Hakmilik Strata dan

adalah sebuah perbadanan yang boleh didakwa dan mendakwa. Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang (Pejabat) berfungsi sebagai pusat untuk menerima, memproses permohonan memecah bahagi bangunan, mendaftar hak milik strata dan menguatkuasakan Akta. Pada tahun 2002, Pejabat telah dianugerahkan Sijil MS ISO 9002 bagi aktiviti pengeluaran hak milik strata. Bagi tempoh tahun 2002 hingga 2005, Pejabat telah mendaftar sebanyak 39,593 hak milik strata.

3. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada pengurusan pengeluaran hak milik strata telah dirancang dan dilaksanakan dengan cekap dan teratur serta mematuhi undang-undang dan peraturan yang ditetapkan.

4. SKOP DAN KAEDAH PENGAUDITAN

Skop pengauditan merangkumi permohonan pecah bahagi bangunan hingga pendaftaran dan pengeluaran hak milik strata. Kajian ini dipilih kerana pembangunan bangunan berbilang tingkat yang pesat di Negeri Pulau Pinang. Semakan telah dibuat terhadap fail, rekod dan dokumen berkaitan pengurusan pengeluaran hak milik strata di Pejabat Tanah Dan Galian dan Jabatan Ukur Dan Pemetaan (JUPEM). Sampel fail permohonan yang dipilih adalah 50 fail permohonan pengeluaran hak milik strata yang diterima pada tahun 2002 hingga 2005 dan 20 fail permohonan yang diterima sebelum tahun 2002 dan masih belum dikeluarkan hak milik strata serta 60 rekod projek bangunan yang tidak/lewat memohon hak milik strata. Di samping itu, analisis Audit dijalankan terhadap sampel fail yang dipilih itu bagi mengkaji prestasi pelaksanaan dan pencapaian pengurusan pengeluaran hak milik strata. Lawatan dibuat terhadap 5 projek bangunan berbilang tingkat di Daerah Timur Laut yang mana hak milik strata belum dipohon. Temu bual dan perbincangan telah dijalankan dengan pegawai Pejabat Tanah Dan Galian dan JUPEM.

5. PENEMUAN AUDIT

5.1 PERANCANGAN

Perancangan merupakan aspek penting bagi menilai pencapaian objektif yang ditetapkan. Pejabat telah merancang aktiviti permohonan pecah bahagi bangunan, pendaftaran hak milik strata dan pengeluaran hak milik strata kepada pemilik petak bangunan berbilang tingkat seperti berikut:

5.1.1 Dasar Kerajaan Negeri Pengeluaran Hak Milik Strata

Kerajaan Negeri menghendaki setiap pemilik petak bangunan berbilang tingkat memperolehi hak milik strata bagi membolehkan pemilik petak mempunyai hak dan memudahkan segala urusan berkaitan petak tersebut.

5.1.2 Peruntukan Undang-undang Dan Peraturan

Akta Hakmilik Strata 1985 memberi kuasa kepada Pengarah Tanah Dan Galian meluluskan permohonan untuk memecah bahagi bangunan dan mengeluarkan hak milik strata bagi setiap petak di bangunan berbilang tingkat. Kelulusan permohonan ini tertakluk kepada prosedur dan peraturan yang ditetapkan seperti berikut:

a) Permohonan Pecah Bahagi Bangunan

Peruntukan Akta Hakmilik Strata mengenai permohonan pecah bahagi bangunan adalah seperti berikut:

i) Seksyen 7 Akta Hakmilik Strata 1985 - Permohonan Secara Pilihan

Pemilik tanah yang mana di atas tanah dibina bangunan berbilang tingkat dan petaknya belum dijual atau dibuat perjanjian untuk menjual boleh membuat pilihan memohon hak milik strata jika dikehendaki.

ii) Seksyen 8 Akta Hakmilik Strata 1985 - Permohonan Wajib Pecah Bahagi Bangunan

Pemilik tanah yang mana di atas tanahnya dibina bangunan berbilang tingkat dan petaknya telah dijual atau dibuat perjanjian jual beli adalah wajib baginya memohon pecah bahagi bangunan dalam tempoh 6 bulan dari tarikh Sijil Kelayakan Menduduki dikeluarkan atau dalam tempoh 6 bulan dari tarikh perjanjian jual beli jika perjanjian penjualan ditandatangani selepas tarikh Sijil Kelayakan Menduduki.

iii) Seksyen 10 Akta Hakmilik Strata 1985 - Dokumen Yang Perlu Disertakan

Setiap permohonan pecah bahagi bangunan perlu disertakan beberapa dokumen yang lengkap bagi melicinkan proses permohonan berserta dengan bayaran permohonan pada kadar yang ditetapkan oleh Kaedah Hakmilik Strata Negeri Pulau Pinang.

b) Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan

Peruntukan Akta Hakmilik Strata mengenai kelulusan permohonan pecah bahagi bangunan adalah seperti berikut:

i) Seksyen 12 Akta Hakmilik Strata 1985 - Kuasa Melulus Permohonan Pecah Bahagi Bangunan

Pengarah Tanah Dan Galian diberi kuasa meluluskan permohonan pecah bahagi bangunan.

ii) Seksyen 9 Akta Hakmilik Strata 1985 - Syarat Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan

Akta Hakmilik Strata menetapkan beberapa syarat bagi kelulusan permohonan pecah bahagi bangunan iaitu perakuan JUPEM mengenai pematuhan pelan

lokasi dan pelan tingkat. Pengesahan bahawa tanah tersebut bebas daripada gadaian atau lien dan hak milik tanah dipegang di bawah hak milik tetap.

c) Pendaftaran Hak Milik Strata

Seksyen 15 Akta Hakmilik Strata 1985 menetapkan hak milik strata boleh didaftar setelah permohonan pecah bahagi bangunan diluluskan dan Pelan Akui Strata diperolehi daripada JUPEM.

d) Undang-undang Dan Peraturan Lain

Selain peruntukan Akta Hakmilik Strata, undang-undang dan peraturan lain yang terlibat dengan proses pengeluaran hak milik strata adalah seperti berikut:

i) Kanun Tanah Negara 1965

Petak dalam bangunan berbilang tingkat yang dipecah bahagi akan didaftar dan dikeluarkan hak milik yang dikenali sebagai hak milik subsidiari (Seksyen 151).

ii) Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan

Pekeliling tersebut adalah berkenaan dengan peraturan pecah bahagi bangunan yang memberi keutamaan kepada pengeluaran hak milik tetap bagi tanah dengan bangunan berbilang tingkat yang masih memegang hak milik sementara.

iii) Pekeliling Ketua Pengarah Ukur Dan Pemetaan Malaysia

Pekeliling ini menggariskan peraturan kerja ukur dan semakan kerja ukur bagi permohonan hak milik strata.

iv) Kaedah Hakmilik Strata Negeri Pulau Pinang 1987

Kaedah ini menentukan kadar bayaran yang ditetapkan bagi permohonan dan pendaftaran hak milik strata.

5.1.3 Pelan Tindakan Pejabat

Bagi meningkatkan prestasi pengurusan pengeluaran hak milik strata, Perancangan Strategi Pejabat dirangka untuk merealisasikan aktiviti pengeluaran hak milik strata dalam tempoh masa yang ditetapkan. Pelan tindakan yang dirancang adalah seperti di **Jadual 1**.

Jadual 1
Pelan Tindakan Dan Strategi Pejabat Tanah Dan Galian

Bil.	Perancangan	Strategi	Program/Aktiviti
1.	Menjalankan proses memecah bahagi bangunan berasaskan MS ISO 9002	Meneliti kes permohonan pecah bahagi bangunan yang bermasalah dan tidak diberi kelulusan	<ul style="list-style-type: none"> i) Menghantar surat peringatan kepada pemohon ii) Mengadakan perjumpaan dengan pemohon iii) Melaporkan kepada Ketua Pengarah Tanah Dan Galian
2.	Melaksanakan MS ISO 9002 bagi urusan hak milik strata	Menaikkan taraf MS ISO 9002 kepada versi 2000	<ul style="list-style-type: none"> i) Mengadakan perbincangan dengan Jabatan Kewangan Negeri dan pelantikan konsultan ii) Meneliti cadangan awal khidmat perundingan
3.	Penguatkuasaan ke atas pemilik tanah yang gagal memohon pecah bahagi bangunan	Mengenal pasti projek perumahan yang belum memohon pecah bahagi bangunan	<ul style="list-style-type: none"> i) Mendapatkan maklumat daripada Pihak Berkuasa Tempatan ii) Tindakan susulan ke atas aduan yang diterima iii) Menghantar notis kepada pemilik tanah

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

5.1.4 Kaedah Pelaksanaan Proses Pengeluaran Hak Milik Strata

Proses pengeluaran hak milik strata yang dirancang oleh Pejabat bermula daripada permohonan pecah bahagi bangunan hingga pendaftaran dan penyerahan hak milik strata mengikut peringkat seperti berikut:

a) Permohonan Pecah Bahagi Bangunan

Permohonan boleh dibuat melalui borang yang ditetapkan berserta bayaran permohonan dan dokumen sokongan yang lengkap seperti berikut:

i) Pelan Strata Yang Disahkan

Pelan Strata adalah pelan asal yang disediakan oleh pemilik tanah dan disahkan oleh Juruukur Tanah Berlesen.

ii) Pelan Bangunan Yang Diluluskan

Perakuan oleh Pihak Berkuasa Tempatan bahawa bangunan telah didirikan mengikut pelan yang diluluskan.

iii) Perakuan Arkitek Berdaftar Dan Jurutera Profesional

Perakuan oleh arkitek berdaftar bahawa bangunan telah dibina mengikut pelan dan spesifikasi yang telah diluluskan.

- iv) **Salinan Sijil Kelayakan Menduduki**
Salinan Sijil Kelayakan Menduduki yang dikeluarkan dan disahkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
- v) **Pengesahan Juruukur Tanah**
Pengesahan bahawa permohonan pecah bahagi bangunan melibatkan tanah yang terletak di sempadan 1 lot.
- vi) **Permit Ruang Udara**
Permit penggunaan ruang udara bagi *eave*, *awning* atau *balcony* yang terunjur ke atas rizab jalan.
- vii) **Resit Hasil Tanah**
Resit hasil tanah tahun semasa yang telah dijelaskan.
- viii) **Persetujuan Orang Berkepentingan**
Surat persetujuan orang berkepentingan yang telah memberi kebenaran kepada pemilik tanah untuk menjalankan projek di atas tanah tersebut.
- ix) **Dokumen Hak Milik Keluaran**
Dokumen ini adalah Geran Tanah atau Hak Milik Tetap.
- x) **Perakuan Bangunan Kos Rendah**
Bagi bangunan kos rendah perakuan oleh Pihak Berkuasa Negeri bahawa bangunan itu dikelaskan sebagai bangunan kos rendah.
- xi) **Bangunan Blok Sementara**
Bangunan Blok Sementara yang belum siap dibina akan dikenakan bayaran deposit. Deposit akan dilucut hak jika bangunan tidak siap pada tarikh yang ditetapkan.

Fail permohonan akan dibuka dan nota dicatat di Dokumen Hak Milik Daftar bahawa permohonan pecah bahagi bangunan telah dibuat.

b) Kelulusan Permohonan Hak Milik Strata

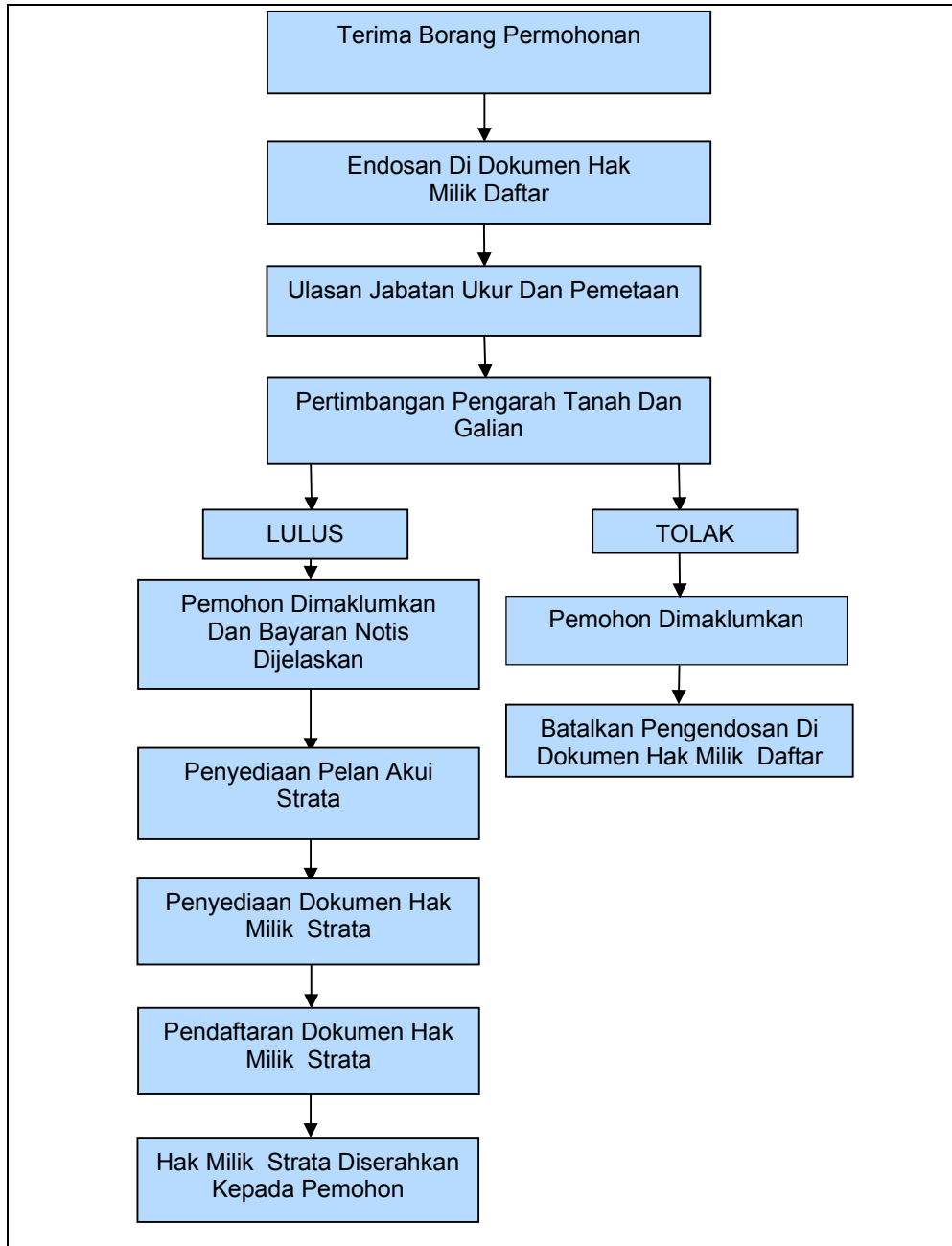
Permohonan akan dikemukakan kepada JUPEM untuk semakan awal serta mendapat ulasan dan perakuan sebelum diluluskan oleh Pengarah Tanah Dan Galian. Proses semakan awal yang dijalankan oleh JUPEM adalah seperti berikut:

- i) Semak Pelan Cadangan Strata dengan Pelan Bangunan yang diluluskan.
- ii) Lawatan ke tapak bangunan terlibat bagi tujuan pengesahan ukuran dan kedudukan bangunan, bilangan petak serta bilangan tingkat dan ukuran petak.

- iii) Mengemukakan pengesahan Cadangan Pelan Strata untuk kelulusan Pengarah Tanah Dan Galian serta memaklumkan notis bayaran ukur, bayaran pelan dan bayaran penyediaan hak milik strata yang perlu dipungut.
- c) Pendaftaran Hak Milik Strata**
Proses pendaftaran hak milik akan bermula selepas kelulusan dan bayaran notis dijelaskan. JUPEM akan dimaklumkan semula untuk menyediakan Pelan Akui Strata dan Dokumen Hak Milik Strata. Dokumen Hak Milik Strata yang diterima akan dikemukakan kepada Pendaftar Hakmilik untuk pendaftaran dan pengeluaran hak milik strata bagi lot tanah yang memegang Geran Negeri manakala Pejabat Daerah Dan Tanah bertanggungjawab mendaftar Geran Mukim.
- d) Penyerahan Dokumen Hak Milik Strata Dan Geran Tanah**
Geran Negeri/Geran Mukim yang didaftarkan atas nama Perbadanan Pengurusan dan Dokumen Hak Milik Strata yang didaftarkan kepada pemilik petak akan diserahkan kepada pemohon.

Carta aliran proses pengeluaran hak milik strata adalah seperti di **Carta 1**.

Carta 1
Carta Aliran Proses Pengeluaran Hak Milik Strata



Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

5.1.5 Sasaran Pengeluaran Hak Milik Strata

Pejabat mensasarkan pengeluaran hak milik strata berdasarkan permohonan pecah bahagi bangunan yang diterima daripada pemilik tanah bangunan berbilang tingkat dan bilangan hak milik strata yang akan didaftarkan serta dikeluarkan kepada pemilik petak. Bagi tempoh tahun 2002 hingga 2005, sasaran hak milik strata yang akan dikeluarkan adalah seperti di **Jadual 2**.

Jadual 2
Sasaran Pengeluaran Hak Milik Strata

Tahun	Sasaran Pengeluaran Hak Milik Strata (Petak)
2002	9,902
2003	10,397
2004	10,916
2005	11,462
Jumlah	42,677

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

5.1.6 Piagam Pelanggan Pejabat

Piagam Pelanggan adalah komitmen bertulis dan janji Pejabat menyediakan perkhidmatan kepada pelanggan dalam urusan pentadbiran tanah bagi tempoh masa yang ditetapkan. Mengikut Piagam Pelanggan Pejabat tempoh masa yang ditetapkan bagi memproses permohonan hingga pendaftaran hak milik strata adalah selama 11 bulan. Piagam Pelanggan Pejabat Tanah Dan Galian adalah seperti di **Jadual 3**.

Jadual 3
Piagam Pelanggan Pejabat Tanah Dan Galian

Bil.	Aktiviti	Tempoh (Bulan)
1.	Memproses dan mendapatkan keputusan bagi permohonan pecah bahagi bangunan yang lengkap	9
2.	Mendaftar hak milik strata selepas tarikh penerimaan Dokumen Hak Milik Strata daripada JUPEM	2

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

5.1.7 Norma Masa Kerja Jabatan Ukur Dan Pemetaan

JUPEM telah menyediakan Norma Masa Kerja bagi proses penyediaan perakuan/ulasan permohonan dan mengemukakan Pelan Akui Strata dan Dokumen Hak Milik Strata kepada Pejabat Tanah Dan Galian bagi tempoh masa yang ditetapkan seperti di **Jadual 4**.

Jadual 4
Norma Kerja Jabatan Ukur Dan Pemetaan

Peringkat	Proses Kerja	Tempoh Masa (Hari)
1.	Mengeluarkan perakuan/ulasan kepada Pejabat Tanah Dan Galian selepas menerima permohonan pecah bahagi bangunan	55
2.	Melulus Pelan Akui Strata dan menyediakan Dokumen Hak Milik Strata selepas dimaklumkan kelulusan permohonan pecah bahagi bangunan oleh Pengarah Tanah Dan Galian	80

Sumber : Rekod Jabatan Ukur Dan Pemetaan Negeri Pulau Pinang

5.1.8 Keputusan Majlis Tanah Negara

Pada tahun 1992, mesyuarat Majlis Tanah Negara telah menetapkan tempoh masa bagi proses keseluruhan pengeluaran hak milik strata tidak melebihi 12 bulan dari tarikh penerimaan permohonan hingga pendaftaran hak milik strata dengan syarat permohonan yang diterima adalah lengkap dan mematuhi segala kehendak undang-undang.

5.1.9 Penguatkuasaan Akta

Akta Hakmilik Strata 1985 telah menetapkan tanggungjawab dan kewajipan kepada pemilik tanah untuk memohon hak milik strata bagi bangunan berbilang tingkat. Akta juga menetapkan jenis kesalahan dan kadar denda yang boleh dikenakan terhadap mereka yang gagal memohon hak milik strata atau melanggar peruntukan Akta. Tanggungjawab pemilik tanah serta jenis kesalahan dan denda yang ditetapkan itu adalah seperti berikut:

a) Pemilik Tanah Wajib Memohon Hak Milik Strata

Seksyen 8 Akta Hakmilik Strata 1985 mewajibkan pemilik tanah yang mana di atas tanahnya dibina bangunan berbilang tingkat dan petaknya telah dijual atau dibuat perjanjian jual beli adalah wajib baginya memohon pecah bahagi bangunan dalam tempoh 6 bulan dari tarikh Sijil Kelayakan Menduduki dikeluarkan atau dalam tempoh 6 bulan dari tarikh perjanjian jual beli jika perjanjian ditandatangani selepas tarikh Sijil Kelayakan Menduduki. Lanjutan masa tidak melebihi 3 bulan boleh diberi sekali untuk permohonan itu.

b) Denda

Mengikut Seksyen 8(5) Akta Hakmilik Strata, denda boleh dikenakan sekiranya pemilik tanah gagal memohon hak milik strata dalam tempoh masa 6 bulan yang ditetapkan itu atau selepas tempoh lanjutan tidak melebihi 3 bulan. Denda tidak kurang daripada RM10,000 tetapi tidak melebihi RM100,000 dan denda tambahan tidak kurang daripada RM100 tetapi tidak melebihi RM1,000 bagi setiap hari kesalahan terus berlaku, boleh dikenakan.

c) Pendakwaan Dan Saman

Mengikut Seksyen 74 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dan Akta Mahkamah Rendah 1948, pemilik tanah yang tidak memohon hak milik strata dalam tempoh masa yang ditetapkan adalah melakukan kesalahan dan boleh didakwa.

d) Notis Tuntutan Bayaran

Mengikut Akta Hakmilik Strata Seksyen 14A(1), notis tuntutan bayaran penyediaan hak milik strata, bayaran ukur dan bayaran pelan perlu dijelaskan dalam tempoh 1 bulan dari tarikh kelulusan. Jika pemilik tanah gagal membayar amaun seperti ditetapkan, denda boleh dikenakan iaitu tidak melebihi RM1,000 dan denda tambahan tidak melebihi RM50 bagi setiap hari kesalahan berlaku.

5.1.10 Proses Tindakan Penguatkuasaan

Bagi menguatkuasakan pelanggaran peruntukan Akta terhadap pemilik tanah yang gagal atau tidak memohon pecah bahagi bangunan pada tempoh masa yang ditetapkan, Pejabat Tanah Dan Galian akan mengambil langkah dan tindakan berikut:

a) Menerima Aduan Daripada Pemilik Petak

Aduan yang diterima daripada pemilik petak secara lisan atau melalui surat akan direkod di Daftar Aduan Pelanggan yang diselenggara oleh Unit Penguatkuasaan. Setiap aduan yang *prima facie* akan disiasat dan laporan mengenainya akan disediakan dan dikemukakan kepada pihak pengurusan untuk tindakan penguatkuasaan.

b) Menerima Maklumat Daripada Pihak Berkuasa Tempatan

Pejabat akan menerima maklumat berkaitan semua bangunan berbilang tingkat yang telah memperolehi Sijil Kelayakan Menduduki daripada Pihak Berkuasa Tempatan. Penolong Pegawai Tanah yang bertugas di Unit Penguatkuasaan Pejabat akan merancang lawatan ke premis bagi mengenal pasti alamat dan pemilik tanah/pemilik bangunan berkenaan serta menyiasat status tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah.

c) Notis Kepada Pemilik Tanah

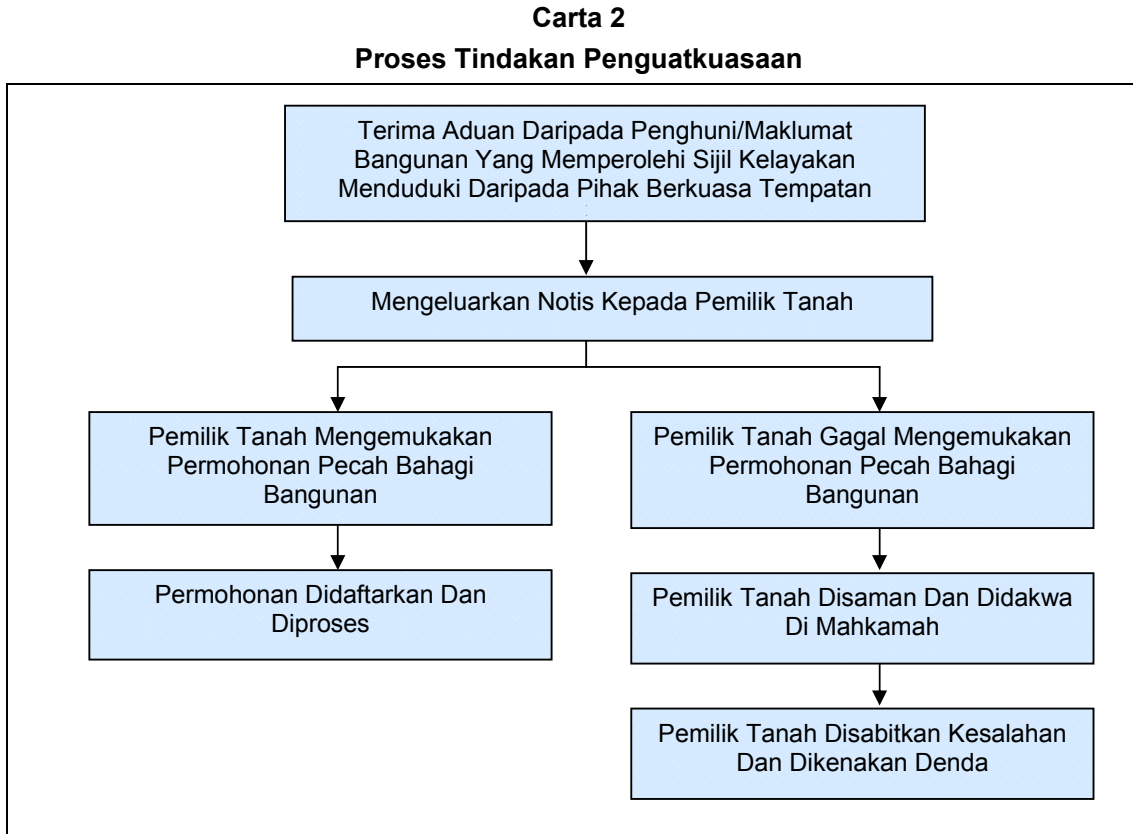
Notis pertama akan dikeluarkan kepada pemilik tanah yang gagal memohon hak milik strata pada tempoh masa yang ditetapkan. Notis ulangan pula akan dikeluarkan kepada pemilik tanah yang masih enggan membuat permohonan setelah notis pertama dikeluarkan.

d) Pendakwaan Terhadap Pemilik Tanah

Pemilik tanah yang tidak memohon hak milik strata tanpa sebab yang munasabah boleh disaman dan didakwa di mahkamah. Penolong Pegawai Tanah akan menyediakan laporan atau siasatan mengenai pemilik tanah dan bangunan berkenaan. Proses pendakwaan akan dilakukan oleh Penasihat Undang-undang Negeri. Pemilik tanah yang disaman dan didakwa di mahkamah akan dikenakan

denda mengikut peruntukan Akta dan jumlah bayaran denda akan diputuskan oleh mahkamah.

Proses tindakan penguatkuasaan yang dirancang adalah seperti di **Carta 2**.



Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

5.1.11 Sistem Maklumat Pengeluaran Hak Milik Strata Berkomputer

Pejabat merancang membangunkan sistem permohonan pecah bahagi bangunan hingga pendaftaran hak milik strata secara berkomputer bagi tujuan mewujudkan pangkalan data permohonan pecah bahagi bangunan yang diterima daripada semua daerah di Negeri Pulau Pinang. Tujuan sistem ini adalah untuk memudahkan kakitangan mendapat status permohonan pecah bahagi bangunan. Sistem ini akan merekod perihal permohonan yang diterima seperti nombor fail permohonan, nama pemohon, tarikh permohonan, nama projek, alamat dan nombor lot tanah, bilangan petak, tarikh ulasan JUPEM, tarikh kelulusan permohonan, tarikh bayaran notis tuntutan dan tarikh hak milik strata didaftar. Selain itu, sistem ini akan menjana senarai permohonan yang diluluskan mengikut daerah.

5.1.12 Sistem Maklumat Penguatkuasaan Berkomputer

Pejabat akan membangunkan Sistem Penguatkuasaan Berkomputer bagi merekod maklumat tindakan penguatkuasaan bermula dari tarikh notis dihantar kepada pemilik tanah yang gagal memohon hak milik strata sehingga kes terlibat dirujuk kepada

Penasihat Undang-undang Negeri bagi tujuan mengambil tindakan mahkamah. Maklumat yang disediakan oleh sistem ini termasuk tarikh notis pertama dan notis ulangan yang dihantar kepada pemilik tanah, tarikh kes dirujuk kepada mahkamah, tarikh kes ditetapkan untuk perbicaraan, kadar denda yang dikenakan serta tarikh kes diselesaikan dan ditutup.

5.1.13 Pengurusan Rekod

Jabatan merancang menyelenggara 5 rekod utama bagi merekod maklumat permohonan dan pendaftaran hak milik strata seperti berikut:

a) Rekod Bangunan Berbilang Tingkat

Merekod maklumat daripada Pihak Berkuasa Tempatan bagi bangunan berbilang tingkat yang dikeluarkan Sijil Kelayakan Menduduki bagi tujuan mengambil tindakan penguatkuasaan terhadap pemilik tanah yang tidak memohon hak milik strata.

b) Daftar Kemajuan Permohonan Hak Milik Strata

Daftar ini merekod maklumat kemajuan proses permohonan seperti tarikh permohonan diterima, tarikh ulasan daripada JUPEM, tarikh kelulusan permohonan, maklumat bayaran dan tarikh pendaftaran hak milik strata.

c) Daftar Aduan Pemilik Tanah Bangunan Berbilang Tingkat

Daftar ini akan merekod aduan secara bertulis atau lisan yang diterima daripada pengadu, teguran daripada Jabatan Kerajaan dan Agensi Kerajaan serta aduan orang ramai melalui media massa dan penghantaran mel elektronik (e-Mel). Daftar ini digunakan untuk tindakan penyiasatan dan penguatkuasaan. Laporan Siasatan yang disediakan akan dikemukakan kepada Pengarah Tanah Dan Galian.

d) Buku Daftar Strata

Buku Daftar Strata akan dijilid secara bersiri mengikut nombor lot dan projek bagi tujuan rujukan Pejabat dengan beberapa dokumen penting seperti Indeks Daftar Strata, Penyata Strata, Salinan Pelan Akui Strata, Dokumen Hak Milik Strata dan Dokumen Hak Milik Strata Sementara.

e) Daftar Penyerahan Hak Milik Strata

Daftar ini akan diselenggarakan oleh Pejabat bertujuan merekod Geran Negeri dan Geran Mukim yang telah didaftar di bawah nama Perbadanan Pengurusan dan Dokumen Hak Milik Strata yang didaftar atas nama pemilik tanah. Geran Mukim akan diserahkan kepada Pejabat Daerah Dan Tanah untuk didaftar manakala Geran Negeri dan Dokumen Hak Milik Strata akan diserahkan kepada Juruukur Tanah Berlesen atau peguam pemilik tanah. Maklumat yang akan direkod dalam daftar tersebut termasuk nombor Geran, nama Perbadanan Pengurusan, nama dan lokasi projek, bilangan petak dan tandatangan penerima Geran dan Dokumen Hak Milik Strata.

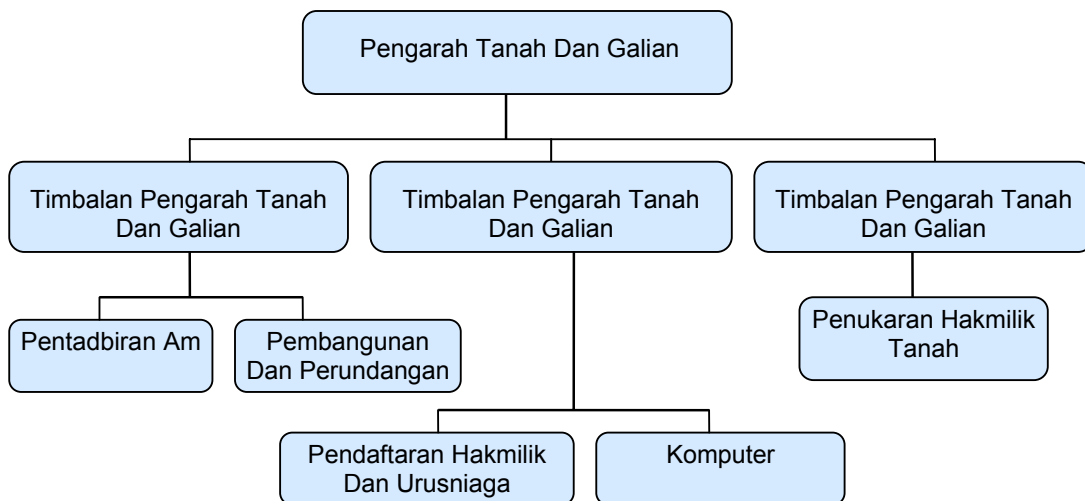
5.1.14 Keperluan Kakitangan Dan Latihan

Guna tenaga yang mencukupi dan terlatih merupakan faktor penting ke arah mencapai matlamat Pejabat yang ditetapkan. Pejabat Tanah Dan Galian merancang perjawatan Bahagian Hakmilik Strata dan latihan kepada kakitangan seperti berikut:

a) Keperluan Kakitangan

Pejabat Tanah Dan Galian diketuai oleh Pengarah Tanah Dan Galian dan dibantu oleh 3 orang Timbalan Pengarah. Struktur organisasi Pejabat dibahagikan kepada 5 Bahagian iaitu Bahagian Pentadbiran Am, Bahagian Pembangunan Dan Perundangan, Bahagian Pendaftaran Hakmilik Dan Urusniaga, Bahagian Komputer dan Bahagian Penukaran Hakmilik Tanah. Bahagian Penukaran Hakmilik Tanah mempunyai 25 perjawatan yang diluluskan terdiri daripada 6 jawatan tetap dan 19 jawatan sementara. Struktur organisasi Pejabat Pegawai Tanah dan Galian adalah seperti di **Carta 3**.

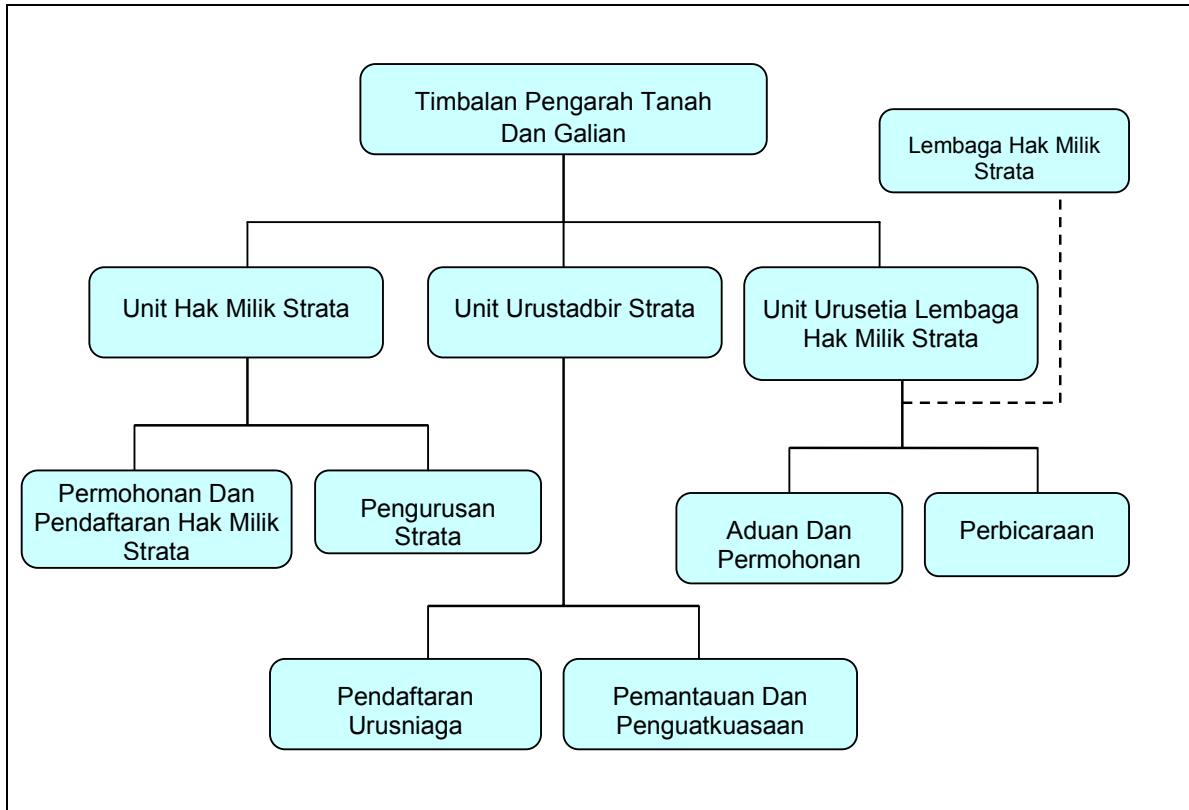
Carta 3
Struktur Organisasi Pejabat Tanah Dan Galian



Sumber : Rekod Unit Pentadbiran, Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

Selaras dengan keperluan Akta Hakmilik Strata 1985, Pejabat merancang menubuhkan Bahagian Hakmilik Strata bagi mengendalikan permohonan dan pengeluaran hak milik strata. Bahagian Hakmilik Strata akan menggantikan Bahagian Penukaran Hakmilik Tanah dan kakitangan di bahagian akan menjalankan kerja pengurusan hak milik strata, di samping kerja penukaran geran lama. Pada bulan Oktober tahun 2005, Pejabat telah menyediakan dan mengemukakan kertas cadangan Penstrukturan Semula Pejabat termasuk Bahagian Hak Milik Strata kepada Jabatan Perkhidmatan Awam Malaysia untuk pertimbangan dan kelulusan. Cadangan Struktur Organisasi Bahagian Hak Milik Strata adalah seperti di **Carta 4**.

Carta 4
Cadangan Carta Organisasi Bahagian Hakmilik Strata



Sumber : Rekod Unit Pentadbiran, Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang

Cadangan pemansuhan Bahagian Penukaran Hak Milik dibuat kerana kerja siasatan dan penukaran hak milik kepada Daftar Sementara telah berkurangan. Semua pegawai dan kakitangan di Bahagian ini akan diarah untuk menjalankan tugas pengurusan pengeluaran hak milik strata. Bahagian Hakmilik Strata akan dibahagikan kepada 3 Unit iaitu Unit Hakmilik Strata, Unit Urustadbir Strata dan Unit Urusetia Lembaga Hakmilik Strata. Unit Hakmilik Strata terlibat dengan aktiviti permohonan dan pendaftaran hak milik strata, Unit Urustadbir Strata akan menguruskan pendaftaran urus niaga tanah dan aktiviti pemantauan dan penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata. Sementara itu, fungsi Unit Urusetia Lembaga Hakmilik Strata adalah untuk menerima aduan daripada penghuni bangunan berbilang tingkat dan menjalankan perbicaraan kes terhadap Perbadanan Pengurusan projek perumahan. Sebanyak 21 jawatan tetap yang baru akan diwujudkan dan status 19 jawatan sementara yang sedia ada akan digred semula kepada jawatan tetap. Kedudukan jawatan yang sedia ada dan jawatan baru dipohon adalah seperti di **Jadual 5**.

Jadual 5
Perjawatan Sedia Ada Dan Jawatan Baru Dipohon

Bil.	Jawatan	Gred Jawatan	Perjawatan Dipohon	
			Jawatan Sedia Ada (Gred Semula)	Jawatan Baru
1.	Timbalan Pengarah	M48/52	1	-
2.	Penolong Pengarah	M41/44	1	1
3.	Penolong Pegawai Tanah	NT17	4	2
4.	Pembantu Tadbir	N17	10	-
5.	Pembantu Tadbir Rendah	N11	1	3
6.	Pembantu Am Rendah	N1	2	2
7.	Penolong Pengarah/Pegawai Undang-undang	M41/L41	-	1
8.	Pembantu Pegawai Tadbir	N27/32	-	1
9.	Pembantu Tadbir Kanan	N22/26	-	1
10.	Juruteknik Awam	JI 7	-	2
11.	Pembantu Tadbir (Kesetiausahaan)	N17	-	1
12.	Pembantu Tadbir	N17	-	7
Jumlah			19	21

Sumber : Rekod Unit Pentadbiran, Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

b) Latihan

Perancangan untuk memberi kursus dan latihan kepada kakitangan Jabatan adalah penting bagi meningkatkan kemahiran kakitangan dalam bidang tugas mereka. Pemeriksaan Audit menunjukkan Jabatan perlu menyediakan jadual kursus tahunan dan latihan kepada kakitangannya.

5.1.15 Kaedah Pemantauan

Pejabat merancang memantau proses permohonan pecah bahagi bangunan hingga pendaftaran hak milik strata dan pengeluaran hak milik kepada pemilik petak di bangunan bertingkat melalui beberapa mekanisme seperti berikut:

a) Mesyuarat Pengurusan

Pejabat akan mengadakan mesyuarat pengurusan setiap 3 bulan sekali. Mesyuarat dipengerusikan oleh Timbalan Pengarah Pejabat Tanah Dan Galian bagi tujuan memantau kemajuan kerja permohonan pecah bahagi bangunan yang diterima, permohonan yang dilulus oleh Pengarah Tanah Dan Galian dan bilangan hak milik strata yang didaftar dan dikeluarkan kepada pemilik tanah bangunan bertingkat. Selain itu, Pejabat juga akan memantau kemajuan tindakan Unit Penguatkuasaan.

b) Laporan Bulanan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan

Laporan Bulanan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan akan disediakan oleh Pejabat bagi memantau kemajuan kerja memproses dan mendaftar hak milik strata. Maklumat yang akan direkod termasuk bilangan permohonan yang diterima mengikut daerah, permohonan yang dilulus, permohonan yang ditolak serta bilangan hak milik strata yang didaftar setiap bulan. Laporan ini akan dikemukakan kepada Pengarah Tanah Dan Galian dan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian setiap 3 bulan sekali.

Pada pandangan Audit, Pejabat telah membuat perancangan yang baik terhadap pengurusan pengeluaran hak milik strata seperti menetapkan sasaran pengeluaran dan pendaftaran hak milik strata, menyediakan perancangan strategik, Piagam Pelanggan bagi tempoh proses permohonan pecah bahagi bangunan hingga pendaftaran hak milik strata serta merancang kaedah pemantauan dan penguatkuasaan.

5.2 PELAKSANAAN

Pelaksanaan berdasarkan perancangan yang baik dapat menjamin objektif pengurusan pengeluaran hak milik strata tercapai. Perkara yang terlibat di peringkat pelaksanaan adalah seperti berikut:

5.2.1 Dasar Kerajaan Negeri

Semakan Audit terhadap pelaksanaan Dasar Pengeluaran Hak Milik Strata mendapati Kerajaan Negeri komited terhadap isu pengeluaran hak milik strata. Selaras dengan Seksyen 67 Akta Hakmilik Strata 1985, Lembaga Hakmilik Strata Negeri Pulau Pinang ditubuhkan pada bulan Jun 2005 untuk berfungsi sebagai *mediator* bagi menyelesaikan isu bangunan berbilang tingkat dan mengadakan *hearing* bagi tujuan tersebut. Negeri Pulau Pinang merupakan negeri pertama menubuhkan Lembaga itu.

Pada pendapat Audit, Kerajaan Negeri telah melaksanakan Polisi Pengeluaran Hak Milik Strata dengan baik.

5.2.2 Peruntukan Undang-undang dan peraturan

Akta Hak milik strata 1985 dan peraturan yang berkaitan memperuntukan kuasa kepada pejabat untuk mengeluarkan hakmilik strata kepada pemilik-pemilik bangunan. Semakan Audit terhadap pelaksanaan akta dan peraturan didapati pejabat telah memulakan dalam pelaksanaan pengeluaran strata.

Pada pendapat Audit, Pejabat telah melaksanakan peruntukan di dalam akta dan peraturan dengan memuaskan.

5.2.3 Pelan Tindakan Pejabat

Pelan Tindakan Pejabat telah disediakan oleh Pejabat bagi meningkatkan prestasi pengurusan pengeluaran hak milik strata dan memantau aktiviti penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata. Semakan Audit mendapati Pejabat telah melaksanakan Pelan Tindakan Pejabat yang dirancang seperti berikut:

a) Proses Permohonan Pecah Bahagi Bangunan Yang Bermasalah

Pejabat telah menghantar surat peringatan dan mengadakan perbincangan dengan pemilik tanah. Laporan kemajuan permohonan yang diterima, dilulus dan ditolak telah disediakan dan dikemukakan kepada Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Malaysia setiap 3 bulan sekali.

b) Cadangan Menaik Taraf MS ISO 9002 Kepada Versi 2000

Cadangan tidak diluluskan oleh Pegawai Kewangan Negeri kerana melibatkan kos pelantikan konsultan yang tinggi. Penyediaan kertas kerja bagi tujuan mendapatkan penganugerahan Sijil MS ISO 9002 telah disediakan oleh pihak MAMPU dan tidak melibatkan sebarang kos.

c) Tindakan Penguatkuasaan Ke Atas Pemilik Tanah Yang Gagal Memohon Pecah Bahagi Bangunan

Pejabat memperolehi maklumat daripada Pihak Berkuasa Tempatan mengenai bangunan berbilang tingkat yang telah dikeluarkan Sijil Kelayakan Menduduki. Bagi tempoh tahun 2002 hingga bulan Ogos 2005 sebanyak 90 pemilik tanah telah dikeluarkan Sijil Kelayakan Menduduki bagi projek pembangunannya. Tindakan susulan diambil dengan menghantar notis kepada pemilik tanah. Bagaimanapun, tindakan penguatkuasaan tidak dilaksanakan sepenuhnya ke atas pemilik tanah yang gagal memohon hak milik strata. Pada tahun 2004, hanya 13 pemilik tanah telah dirujuk kepada Mahkamah untuk tindakan undang-undang.

Pada pendapat Audit, matlamat Pelan Tindakan Dan Strategi Pejabat belum dapat dicapai sepenuhnya.

5.2.4 Proses Pengeluaran Hak Milik Strata

Proses pengeluaran hak milik strata bermula dengan penerimaan permohonan pecah bahagi bangunan, kelulusan permohonan dan pendaftaran hak milik strata.

a) Permohonan Pecah Bahagi Bangunan

Semakan Audit terhadap Daftar Kemajuan Permohonan Hakmilik Strata mendapati bagi tempoh tahun 2002 hingga 2005, sebanyak 318 permohonan pecah bahagi bangunan melibatkan 44,770 petak telah diterima seperti di **Jadual 6**.

Jadual 6
Permohonan Pecah Bahagi Bangunan Yang Diterima Mengikut Daerah

Daerah	Tahun							
	2002		2003		2004		2005	
	Permohonan	Petak	Permohonan	Petak	Permohonan	Petak	Permohonan	Petak
Timur Laut	33	6,532	24	6,900	26	6,285	37	7,549
Barat Daya	34	1,122	9	1,143	6	1,052	10	717
Seberang Perai Utara	12	873	4	270	3	426	45	1,725
Seberang Perai Tengah	12	1,426	6	1,114	14	3,954	18	1,958
Seberang Perai Selatan	1	480	2	340	18	253	4	651
Jumlah	92	10,433	45	9,767	67	11,970	114	12,600

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

Setiap permohonan tersebut telah dikemukakan kepada JUPEM untuk mendapat ulasan dan perakuan. Sebelum pengesahan dibuat, JUPEM akan melawat tapak projek untuk menyemak ukuran tanah dan Pelan Cadangan Strata yang dikemukakan serta menentukan bangunan dan ukuran yang disediakan oleh Juruukur Tanah Berlesen adalah mengikut pelan bangunan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

b) Kelulusan Permohonan

Daripada 318 permohonan yang diterima bagi tempoh tahun 2002 hingga 2005, sebanyak 167 permohonan atau 52.5% permohonan melibatkan 27,622 petak telah diluluskan oleh Pengarah Tanah Dan Galian selepas mendapat perakuan daripada JUPEM. Kelulusan permohonan mengikut tahun adalah seperti di **Jadual 7**.

Jadual 7
Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan

Tahun	Permohonan Diterima	Permohonan Diluluskan	
		Bilangan Permohonan	Petak
2002	92	64	9,173
2003	45	39	8,689
2004	67	40	8,518
2005	114	24	1,242
Jumlah	318	167	27,622

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

c) Pendaftaran Hak Milik Strata

Pendaftaran hak milik strata hanya dibuat setelah bayaran notis dibuat oleh pemilik tanah dan Dokumen Hak Milik Strata diterima daripada JUPEM. Pemeriksaan Audit mendapati daripada 167 permohonan yang telah diluluskan itu, sebanyak 103 permohonan telah didaftarkan hak milik strata yang melibatkan sebanyak 17,400 petak. Pendaftaran hak milik strata itu mengikut tahun adalah seperti di **Jadual 8**.

Jadual 8
Pendaftaran Hak Milik Strata

Tahun	Permohonan Diterima	Pendaftaran Hak Milik Strata	
		Bilangan Permohonan	Petak
2002	92	59	8,373
2003	45	29	7,112
2004	67	15	1,915
2005	114	0	0
Jumlah	318	103	17,400

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

Selain itu, bagi tempoh tahun 2002 hingga 2005 terdapat sebanyak 267 permohonan pecah bahagi bangunan yang diterima antara tahun 1995 hingga 2002, juga telah dikeluarkan hak milik strata yang melibatkan sebanyak 22,193 petak. Pendaftaran hak milik strata itu mengikut tahun adalah seperti di **Jadual 9**.

Jadual 9
Pendaftaran Hak Milik Strata Bagi Permohonan Yang Diterima
Bagi Tempoh Tahun 1995 Hingga 2001

Tahun	Didaftar Tahun 2002		Didaftar Tahun 2003		Didaftar Tahun 2004		Didaftar Tahun 2005	
	Permohonan	Petak	Permohonan	Petak	Permohonan	Petak	Permohonan	Petak
1995 hingga 1998	9	1,596	5	955	3	339	70	294
1999	21	2,230	6	755	2	680	2	414
2000	17	1,848	58	371	1	120	1	661
2001	19	3,717	22	4,357	13	1,819	7	456
Jumlah	66	9,391	91	6,438	19	2,958	80	1,825

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

Pada pendapat Audit, penerimaan permohonan, kelulusan permohonan dan pendaftaran hak milik strata telah dibuat mengikut prosesnya dan melalui peraturan yang ditetapkan.

d) Permohonan Lama Belum Dikeluarkan Hak Milik Strata

Mengikut Daftar Kemajuan Permohonan Hakmilik Strata, sebanyak 802 permohonan diterima bagi tempoh tahun 1991 hingga 2001. Analisis Audit mendapati sebanyak 78 atau 9.7% permohonan yang melibatkan 3,122 petak belum dikeluarkan hak milik strata seperti di **Jadual 10**.

Jadual 10**Permohonan Lama Belum Dikeluarkan Hak Milik Strata**

Tahun	Jumlah Permohonan	Baki Permohonan Belum Didaftarkan Hak Milik Strata	
		Permohonan	Petak
1991	28	2	30
1993	151	4	88
1996	83	22	609
1997	75	3	445
1998	188	23	366
1999	98	16	740
2000	106	2	64
2001	73	6	780
Jumlah	802	78	3,122

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

Semakan Audit terhadap 20 kes sampel permohonan lama itu mendapati hak milik strata belum dikeluarkan kerana pemilik tanah gagal/tidak mengemukakan Geran Muktamad, gadaian belum dilepaskan dan Pelan Cadangan Strata/Pelan Akui Strata tidak teratur.

Pada pendapat Audit, pemohon telah gagal mengemukakan dokumen yang lengkap bagi tujuan pemprosesan hak milik strata.

5.2.5 Pencapaian Sasaran Pengeluaran Hak Milik Strata

Pejabat mensasarkan pengeluaran hak milik strata sebanyak 42,677 petak bagi tempoh tahun 2002 hingga 2005. Pencapaian pendaftaran hak milik strata mengikut tahun adalah seperti di **Jadual 11**.

Jadual 11**Sasaran Dan Pencapaian Pengeluaran Hak Milik Strata**

Tahun	Sasaran (Petak)	Pencapaian (Petak)	Pencapaian (%)
2002	9,902	9,830	99.3
2003	10,397	8,044	77.4
2004	10,916	10,912	99.9
2005	11,462	10,807	94.3
Jumlah	42,677	39,593	92.8

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

Pada pendapat Audit, pencapaian sasaran pengeluaran hak milik strata adalah baik.

5.2.6 Piagam Pelanggan Pejabat

Mengikut Piagam Pelanggan Pejabat Tanah Dan Galian tempoh masa yang ditetapkan bagi memproses permohonan hingga pendaftaran hak milik strata adalah selama 11 bulan. Tempoh masa itu melibatkan 2 peringkat iaitu proses permohonan hingga kelulusan dan proses pendaftaran hak milik strata seperti berikut:

a) Tempoh Kelulusan Permohonan

Piagam Pelanggan Pejabat menetapkan tempoh masa memproses dan meluluskan permohonan pecah bahagi bangunan dari tarikh permohonan diterima adalah selama 9 bulan. Pemeriksaan Audit terhadap 50 sampel permohonan hak milik strata yang diterima bagi tempoh tahun 2002 hingga 2005 menunjukkan prestasi kelulusan permohonan seperti di **Jadual 12**.

Jadual 12
Prestasi Kelulusan Permohonan Hak Milik Strata

Daerah	Dilulus	Permohonan Lewat Diluluskan			Permohonan Belum Diluluskan
	1 – 9 (Bulan)	1 – 15 (Bulan)	16 – 21 (Bulan)	22 – 31 (Bulan)	
Timur Laut	7	12	-	2	4
Barat Daya	5	1	2	-	4
Seberang Perai Utara	1	2	-	-	1
Seberang Perai Tengah	1	3	1	1	-
Seberang Perai Selatan	-	2	1	-	-
Jumlah	14	20	4	3	9

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

Analisis Audit mendapati hanya sebanyak 14 permohonan atau 28% permohonan telah diluluskan bagi tempoh masa 9 bulan. Sementara itu, 20 permohonan atau 40% lewat diluluskan antara 1 bulan hingga 15 bulan, empat permohonan atau 8% lewat diluluskan antara 16 bulan hingga 21 bulan dan 3 permohonan atau 6% lewat diluluskan antara 22 bulan hingga 31 bulan. Sembilan permohonan atau 18% daripada permohonan belum diluluskan. Permohonan pecah bahagi bangunan lewat atau belum diluluskan kerana pemilik tanah tidak/lewat mengemukakan Geran Muktamad. Kelulusan hanya dapat diberikan selepas hak milik tetap didaftar dan diterima daripada pemilik tanah. Permohonan diproses dahulu oleh Pejabat berdasarkan hak milik sementara. Pemilik tanah juga gagal/lewat menyelesaikan masalah melepaskan gadaian yang terdapat di hak milik tanah dan masalah Pelan Strata yang tidak teratur. Selain itu, JUPEM lewat menyemak Pelan Cadangan Strata sebelum perakuan dapat dikemukakan kepada Pengarah Tanah Dan Galian. Kegagalan mengemukakan dokumen permohonan yang lengkap oleh pemilik tanah dan tempoh masa yang lama diambil untuk menyemak dokumen permohonan oleh JUPEM, menyebabkan pemilik petak lambat atau tidak mendapat hak milik strata.

b) Tempoh Pendaftaran Hak Milik Strata

Pendaftaran hak milik strata dibuat selepas Dokumen Hak Milik Strata diterima daripada JUPEM. Mengikut Piagam Pelanggan Pejabat tempoh masa yang ditetapkan bagi mendaftar hak milik strata selepas tarikh penerimaan Dokumen Hak Milik Strata daripada JUPEM adalah 2 bulan. Daripada 50 fail permohonan yang disemak itu, sebanyak 28 permohonan telah dikeluarkan hak milik strata pada tahun 2003 hingga 2005. Pemeriksaan Audit mendapati kesemua 28 permohonan hak milik strata itu telah dapat didaftarkan bagi tempoh masa yang ditetapkan.

Pada pendapat Audit, prestasi pengeluaran hak milik strata mengikut Piagam Pelanggan Jabatan tidak memuaskan.

5.2.7 Norma Masa Kerja Jabatan Ukur Dan Pemetaan

Mengikut Norma Masa Kerja bagi proses penyediaan perakuan/ulasan permohonan dan mengemukakan Pelan Akui Strata dan Dokumen Hak Milik Strata kepada Pejabat Tanah Dan Galian adalah selama 135 hari. Tempoh masa itu melibatkan 2 peringkat seperti berikut:

a) Perakuan JUPEM Kepada Pejabat Tanah Dan Galian

JUPEM telah menetapkan tempoh masa memproses permohonan pecah bahagi bangunan untuk mengeluarkan perakuan/ulasan kepada Pengarah Tanah Dan Galian selama 55 hari. Pemeriksaan Audit terhadap 37 permohonan pecah bahagi bangunan mendapati hanya 8 atau 22% permohonan yang diproses bagi tempoh masa yang ditetapkan. Sembilan belas permohonan lewat diproses antara 2 hingga 100 hari, enam permohonan lewat diproses antara 101 hingga 200 hari dan 4 permohonan lewat diproses antara 201 hingga 250 hari seperti di **Jadual 13**.

Jadual 13

Tempoh Masa Perakuan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan

Tahun	Dalam Tempoh 55 Hari	Tempoh Kelewatan		
		2 – 100 (Hari)	101 – 200 (Hari)	201 – 250 (Hari)
2002	6	5	2	-
2003	1	6	1	1
2004	1	5	2	1
2005	-	3	1	2
Jumlah	8	19	6	4

Sumber : Rekod Jabatan Ukur Dan Pemetaan Negeri Pulau Pinang

Kelemahan ini berlaku kerana Juruukur Tanah Berlesan gagal mengemukakan dokumen yang lengkap dan mengambil masa yang lama untuk menyelesaikan pertanyaan dan pembedahan yang dibangkitkan oleh JUPEM. Selain itu, JUPEM

mengambil masa yang lama untuk menyemak Pelan Cadangan Strata. Mengikut ulasan JUPEM, beban kerja yang banyak di samping sumber tenaga yang terhad menyebabkan tempoh menunggu untuk lawatan ke tapak projek dan semakan pelan mengambil masa terlalu lama. Kegagalan mengemukakan dokumen permohonan yang lengkap oleh pemilik tanah dan tempoh masa yang lama diambil untuk menyemak dokumen permohonan oleh JUPEM, menyebabkan pemilik petak lambat atau tidak mendapat hak milik strata.

b) Kelulusan Pelan Akui Strata Dan Penyediaan Dokumen Hak Milik Strata

JUPEM telah menetapkan tempoh masa meluluskan Pelan Akui Strata dan penyediaan hak milik strata selepas kelulusan permohonan adalah selama 80 hari. Pemeriksaan Audit terhadap 34 permohonan pecah bahagi bangunan mendapati kesemua permohonan itu tidak diproses bagi tempoh masa yang ditetapkan itu seperti di **Jadual 14**.

Jadual 14
Tempoh Kelewatan Kelulusan Pelan Akui Strata
Dan Penyediaan Dokumen Hak Milik Strata

Tahun	Tempoh Kelewatan				Belum Diselesaikan
	1 – 3 (Bulan)	4 – 8 (Bulan)	9 – 12 (Bulan)	Melebihi 12 Bulan	
2002	2	8	2	2	1
2003	3	2	2	-	1
2004	-	2	-	-	4
2005	-	-	-	-	5
Jumlah	5	12	4	2	11

Sumber : Rekod Jabatan Ukur Dan Pemetaan Negeri Pulau Pinang

Analisis Audit mendapati 5 permohonan lewat diproses antara 1 hingga 3 bulan, dua belas permohonan lewat diproses antara 4 hingga 8 bulan, empat permohonan lewat diproses antara 9 hingga 12 bulan dan 2 permohonan melebihi 1 tahun. Sementara itu, 11 permohonan belum diselesaikan. Perkara ini berlaku kerana Juruukur Tanah Berlesen lewat mengemukakan Pelan Akui Strata untuk semakan JUPEM. Selain itu, JUPEM juga mengambil masa yang lama untuk menyemak Pelan Akui Strata dan menyediakan Dokumen Hak Milik Strata. Mengikut ulasan JUPEM, Jabatan menghadapi beban kerja yang banyak di samping sumber tenaga yang terhad menyebabkan semakan pelan mengambil masa yang lama. Kelewatan menyiapkan Pelan Akui Strata dan Dokumen Hak Milik Strata menyebabkan pemilik petak lambat atau tidak mendapat hak milik strata.

Pada pendapat Audit, prestasi dan tempoh masa proses semakan permohonan hak milik strata mengikut Norma Masa Kerja Jabatan tidak tercapai.

Pihak JUPEM memaklumkan beberapa langkah yang telah diambil untuk mempercepatkan proses semakan permohonan hak milik strata seperti berikut:

- i) Bilangan kakitangan di Bahagian Strata telah ditambah dengan mengambil kakitangan dari unit lain secara sepenuh masa.
- ii) Membentuk 2 pasukan kerja luar yang akan membantu mempercepatkan penyemakan di projek bangunan.
- iii) Sebarang pembetulan ke atas dokumen yang memerlukan tindakan susulan dari Juruukur Tanah Berlesen dibuat secara bertulis dan bukannya berbentuk lisan seperti amalan dahulu.
- iv) Sistem fail turut dikemas kini supaya pergerakan fail dapat dipantau dengan rapi.
- v) Mengadakan perbincangan hasil lawatan projek bangunan sejurus selepas lawatan dibuat. Dengan ini laporan dapat disegerakan.

5.2.8 Keputusan Majlis Tanah Negara

Mesyuarat Majlis Tanah Negara memutuskan pengeluaran hak milik strata diproses bagi tempoh tidak melebihi 12 bulan dari tarikh penerimaan permohonan dengan syarat permohonan yang diterima adalah lengkap. Pemeriksaan Audit terhadap 50 sampel permohonan hak milik strata mendapati hanya 2 permohonan dikeluarkan hak milik strata bagi tempoh 12 bulan. Di peringkat permohonan hingga kelulusan, kelewatan berlaku kerana masalah pemilik tanah gagal/lewat mengemukakan dokumen hak milik muktamad dan melepaskan gadaian. Selain itu, JUPEM mengambil masa yang lama untuk menyemak Pelan Cadangan Strata. Di peringkat selepas kelulusan hingga pendaftaran, isu kelewatan adalah kerana Juruukur Tanah Berlesen lewat mengemukakan Pelan Akui Strata kepada JUPEM untuk semakan. Sementara itu, JUPEM juga mengambil masa melebihi tempoh yang ditetapkan untuk menyemak dan meluluskan Pelan Akui Strata serta menyediakan Dokumen Hak Milik Strata. Tempoh masa bagi menyerahkan Pelan Akui Strata dan Dokumen Hak Milik Strata kepada Pejabat Tanah Dan Galian adalah antara 4 hingga 15 bulan. Pada keseluruhannya, punca kelewatan pemprosesan pengeluaran hak milik strata adalah kerana kegagalan pemilik tanah mengemukakan maklumat dan dokumen yang lengkap serta kelewatan pemprosesan di peringkat JUPEM. Kesan daripada kelewatan itu, pemilik petak lambat atau tidak mendapat hak milik strata. Pemilik akan menghadapi masalah jual/beli rumah, urusan pindah milik dan gadaian/cagar serta pengagihan harta pusaka kepada waris petak yang meninggal dunia.

Pada pendapat Audit, matlamat Kerajaan untuk menyiapkan proses pengeluaran hak milik strata bagi tempoh tidak melebihi 12 bulan tidak akan tercapai jika pemilik tanah gagal mengemukakan dokumen yang lengkap dan JUPEM tidak dapat menyelesaikan penyemakan dan pengesahan permohonan dalam tempoh masa yang ditetapkan.

5.2.9 Penguatkuasaan Akta

Pemeriksaan Audit terhadap penguatkuasaan Akta oleh Unit Penguatkuasaan mendapati perkara seperti berikut:

a) Pemilik Tanah Wajib Memohon Hak Milik Strata

Pemilik tanah yang dikeluarkan Sijil Kelayakan Menduduki bagi bangunan yang siap dibina, wajib memohon hak milik strata bagi tempoh 6 bulan dari tarikh Sijil Kelayakan Menduduki dikeluarkan atau bagi tempoh 6 bulan dari tarikh perjanjian jual beli jika perjanjian ditandatangani selepas tarikh Sijil Kelayakan Menduduki. Lanjutan masa tidak melebihi 3 bulan boleh diberi sekali untuk permohonan itu. Semakan Audit mendapati ramai pemilik tanah belum memohon hak milik strata atau lewat memohon hak milik strata bagi tempoh masa yang ditetapkan. Di antara sebab pemilik tanah tidak memohon hak milik strata adalah kerana masalah pecah sempadan, muflis, menunggu untuk mendapat Sijil Kelayakan Menduduki, masalah cantuman lot tanah, geran sementara telah dijual dan telah dipajak. Maklumat lanjut adalah seperti berikut:

i) Pemilik Tanah Belum Memohon Hak Milik Strata

Mengikut rekod Pejabat, sebanyak 92 projek bangunan berbilang tingkat yang melibatkan 21,282 petak telah memperolehi Sijil Kelayakan Menduduki daripada Pihak Berkuasa Tempatan bagi tempoh tahun 2002 hingga 2005. Pemeriksaan Audit mendapati sebanyak 79 atau 85.9% daripada 92 projek bangunan yang melibatkan 17,661 petak, pemilik tanah belum memohon hak milik strata seperti di **Jadual 15**.

Jadual 15

Pemilik Bangunan Berbilang Tingkat Yang Belum Memohon Hak Milik Strata

Tahun	Projek Diberi Sijil Kelayakan Menduduki	Petak	Telah Memohon		Belum Memohon	
			Projek	Petak	Projek	Petak
2002	16	4,167	2	857	14	3,310
2003	23	6,178	4	1,403	19	4,775
2004	26	5,437	7	1,606	19	3,831
2005	27	5,745			27	5,745
Jumlah	92	21,527	13	3,866	79	17,661

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

Oleh itu, Kerajaan Negeri tidak dapat mengutip hasil bayaran permohonan dan penyediaan hak milik strata daripada pemilik tanah yang belum memohon hak milik strata. Jika permohonan hak milik strata itu dibuat, Kerajaan Negeri boleh memperolehi hasil sejumlah RM1.77 juta bagi tempoh tahun 2002 hingga 2005.

Di antara projek bangunan berbilang tingkat yang dikenal pasti belum memohon hak milik strata adalah seperti di **Foto 1** hingga **Foto 5**. Kesemua projek

bangunan itu telah diberi Sijil Kelayakan Menduduki dan petak di bangunan tersebut telah dijual tetapi pemilik bangunan belum memohon hak milik strata.

Foto 1
Bangunan Kristal Court Bukit Jambul
Belum Mohon Hak Milik Strata



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 22 Julai 2005

Lokasi : Bukit Jambul, Daerah Timur Laut

Foto 2
Bangunan Bukit Jambul Court, Bukit Jambul
Belum Mohon Hak Milik Strata



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 22 Julai 2005

Lokasi : Bukit Jambul, Daerah Timur Laut

Foto 3
Bangunan Taman Jelutong Jaya
Belum Mohon Hak Milik Strata



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 22 Julai 2005
Lokasi : Jelutong, Daerah Timur Laut

Foto 4
Bangunan Kristal Point, Bukit Jambul
Belum Mohon Hak Milik Strata



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 22 Julai 2005
Lokasi : Bukit Jambul, Daerah Timur Laut

Foto 5
Bangunan Prangin Mall
Belum Mohon Hak Milik Strata



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 22 Julai 2005
Lokasi : Georgetown, Daerah Timur Laut

ii) Pemilik Tanah Lewat Mengemukakan Permohonan

Permohonan hak milik strata perlu dibuat oleh pemilik tanah dalam tempoh 6 bulan dari tarikh Sijil Kelayakan Menduduki diperolehi atau dalam tempoh 6 bulan dari tarikh perjanjian jual beli jika perjanjian ditandatangani selepas tarikh Sijil Kelayakan Menduduki. Pemeriksaan Audit terhadap 50 permohonan yang melibatkan 8,205 petak yang diterima bagi tempoh tahun 2002 hingga bulan Ogos 2005 mendapati 38 permohonan melibatkan 5,161 petak lewat dikemukakan seperti di **Jadual 16**.

Jadual 16
Kelewatan Mengemukakan Permohonan Hak Milik Strata

Tahun Sijil Kelayakan Menduduki Dikeluarkan	Tempoh Kelewatan	Tahun/Bilangan Permohonan			
		2002	2003	2004	2005
2000 hingga 2002	4 hingga 12 bulan	7	-	2	-
1998 hingga 2003	1 hingga 3 tahun	6	3	2	3
1993 hingga 1996	4 hingga 10 tahun	3	7	4	-
1974	Melebihi 10 tahun	1	-	-	-
Jumlah		17	10	8	3

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

Analisis Audit telah dijalankan terhadap 60 fail projek bangunan berbilang tingkat untuk menentukan sebab pemilik tanah tidak memohon atau lewat memohon hak milik strata. Hasil analisis Audit adalah seperti berikut:

- Dua puluh sembilan pemilik tanah atau 48% tidak memohon hak milik strata mengikut tempoh yang ditetapkan tanpa alasan;
- Enam pemilik tanah atau 10% menghadapi masalah pecah sempadan;
- Empat pemilik tanah atau 7% telah mufliis;
- Empat pemilik tanah atau 7% menunggu untuk mendapat Sijil Kelayakan Menduduki bagi keseluruhan projek;
- Tiga pemilik tanah atau 5% menghadapi masalah cantuman lot tanah;
- Dua pemilik tanah atau 3% menghadapi masalah kewangan dan
- Tujuh pemilik tanah atau 12% menghadapi masalah lain seperti geran hak milik sementara, telah jual tanah dan pajakan tanah.

Kegagalan Pejabat mengambil tindakan penguatkuasaan yang tegas dan berterusan menyebabkan pemilik tanah tidak peka atau tidak mengendah keperluan peruntukan Akta.

b) Denda

Denda boleh dikenakan sekiranya pemilik tanah gagal memohon hak milik strata dalam tempoh 6 bulan dari tarikh Sijil Kelayakan Menduduki diperolehi atau dalam tempoh 6 bulan dari tarikh perjanjian jual beli jika perjanjian ditandatangani selepas tarikh Sijil Kelayakan Menduduki. Denda yang boleh dikenakan itu adalah tidak kurang daripada RM10,000 tetapi tidak melebihi RM100,000 dan denda tambahan tidak kurang daripada RM100 tetapi tidak melebihi RM1,000 bagi setiap hari kesalahan terus berlaku. Semakan Audit mendapati denda itu tidak dikenakan terhadap pemilik tanah yang tidak memohon atau lewat memohon hak milik strata. Perkara ini berlaku kerana Pejabat kurang memberi perhatian dan penekanan tentang penguatkuasaan denda itu mengikut Akta. Selain itu, Pejabat menghadapi kekurangan kakitangan atau ketiadaan pegawai undang-undang bagi menguruskan proses tindakan penguatkuasaan. Pada masa ini hanya ada seorang Penolong Pegawai Tanah yang mengendalikan hal-hal penguatkuasaan Akta. Semakan Audit terhadap 38 fail pemilik tanah yang lewat mengemukakan permohonan hak milik strata mendapati sekiranya denda dikenakan, Kerajaan Negeri boleh memperolehi hasil denda sejumlah RM6.29 juta hingga denda maksimum sejumlah RM 62.90 juta.

c) Pendakwaan Dan Saman

Mengikut Seksyen 74 Akta Hakmilik Strata 1985 dan Akta Mahkamah Rendah 1948, pemilik tanah yang tidak memohon hak milik strata dalam tempoh masa yang ditetapkan adalah melakukan kesalahan dan boleh didakwa serta dikenakan penalti. Semakan Audit terhadap rekod Unit Penguatkuasaan mendapati bagi tempoh tahun 1999 hingga bulan Ogos 2005 hanya sebanyak 13 pemilik tanah telah didakwa di mahkamah mengikut Akta Hakmilik Strata dengan bantuan Penasihat Undang-undang Negeri. Sementara itu, sebanyak 10 pendakwaan ke atas pemilik tanah telah ditarik balik pertuduhan terhadap mereka atas alasan berikut:

- i) Empat pemilik tanah telah mengemukakan permohonan hak milik strata;

- ii) Seorang pemilik tanah telah diisytiharkan muflis; dan
- iii) Lima pemilik tanah ditarik balik pertuduhan kerana pihak mahkamah mendapati kes tersebut kerap kali ditangguhkan perbicaraannya dan telah terlalu lama.

Bilangan kes pendakwaan yang telah diambil ke atas pemilik tanah adalah terlalu rendah dibandingkan ramai pemilik tanah yang melakukan kesalahan atau pelanggaran Akta seperti dilaporkan itu. Perkara ini berlaku kerana Pejabat menghadapi kekurangan kakitangan atau ketiadaan pegawai undang-undang bagi menguruskan proses tindakan pendakwaan. Pada masa ini hanya seorang Penolong Pegawai Tanah yang mengendalikan hal-hal penguatkuasaan Akta dan penyediaan kertas pendakwaan kepada Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri. Di bawah kes pendakwaan ini, hanya 1 kes yang telah dijatuhkan hukuman denda sejumlah RM3,500 pada tahun 2000 oleh pihak mahkamah.

d) Notis Tuntutan Bayaran

Mengikut Akta Hakmilik Strata Seksyen 14A(1), notis tuntutan bayaran penyediaan hak milik strata, bayaran ukur dan bayaran pelan perlu dijelaskan dalam tempoh 1 bulan dari tarikh kelulusan. Jika pemilik tanah gagal membayar amaun seperti ditetapkan, ia boleh dikenakan denda tidak melebihi RM1,000 dan denda tambahan tidak melebihi RM50 bagi setiap hari kesalahan berlaku. Pemeriksaan Audit terhadap 50 permohonan mendapati sebanyak 34 permohonan telah menjelaskan bayaran selepas kelulusan permohonan. Sebanyak 24 notis bayaran telah dijelaskan dalam tempoh 1 bulan manakala 10 permohonan lewat membayar notis melebihi 1 hingga 2 bulan. Denda terhadap pemilik bangunan yang lewat membayar notis tuntutan bayaran tidak dikenakan oleh Pejabat. Perkara ini berlaku kerana Pejabat tidak melaksanakan tindakan penguatkuasaan itu. Kerajaan Negeri kehilangan hasil denda berikutan kegagalan penguatkuasaan peruntukan seksyen itu.

Pada pendapat Audit, Pejabat telah gagal menjalankan tindakan penguatkuasaan mengikut peruntukan undang-undang yang telah ditetapkan di bawah Akta.

5.2.10 Proses Tindakan Penguatkuasaan

Langkah dan proses tindakan penguatkuasaan yang diambil Pejabat adalah seperti berikut:

a) Menerima Aduan Daripada Pemilik Petak

Setiap aduan yang *prima facie* akan disiasat dan laporan mengenainya disedia dan dikemukakan kepada pihak pengurusan untuk tindakan penguatkuasaan. Semakan Audit mendapati surat notis dihantar kepada pemilik tanah bagi aduan yang diterima. Bagaimanapun, tidak dapat disahkan sama ada kesemua aduan telah disiasat atau dihantar surat notis. Ini kerana daftar tidak diselenggarakan bagi merekod aduan yang diterima serta kemajuan tindakan susulan yang diambil terhadap aduan itu.

b) Menerima Maklumat Daripada Pihak Berkuasa Tempatan

Pejabat menerima maklumat berkaitan semua bangunan berbilang tingkat yang telah memperolehi Sijil Kelayakan Menduduki daripada Pihak Berkuasa Tempatan. Maklumat yang diperolehi daripada Pihak Berkuasa Tempatan mengenai bangunan berbilang tingkat adalah tarikh Sijil Kelayakan Menduduki, lokasi projek, bilangan tingkat dan petak serta nama pemilik tanah. Pegawai Petempatan yang bertugas di Unit Penguatkuasaan Pejabat melakukan siasatan dan lawatan ke tapak projek untuk mengesan alamat pemilik tanah supaya notis pemberitahu memohon hak milik strata dapat dikeluarkan kepada pemilik tanah berkenaan. Semakan Audit mendapati tidak semua alamat pemilik tanah dapat diperolehi kerana telah berpindah atau tidak dapat dikesan dan notis itu tidak dapat dikeluarkan.

c) Notis Kepada Pemilik Tanah

- i) Mengikut rekod Unit Penguatkuasaan Bahagian Hakmilik Strata, sebanyak 258 projek bangunan berbilang tingkat telah dikeluarkan Sijil Kelayakan Menduduki sejak tahun 1999 hingga bulan Ogos 2005. Pejabat telah mengeluarkan notis peringatan kepada 144 pemilik tanah yang tidak memohon hak milik strata dan bakinya sebanyak 114 pemilik tanah tidak dihantar notis peringatan kerana Pejabat tidak memperolehi alamat pemilik tanah berkenaan. Daripada 144 pemilik tanah yang dikeluarkan notis peringatan, sebanyak 68 pemilik tanah telah membuat permohonan hak milik strata dan sebanyak 76 pemilik tanah lagi masih belum memohon hak milik strata sehingga bulan Ogos 2005.
- ii) Bagi tempoh tahun 2002 hingga bulan Mei 2005 kekerapan notis yang dikeluarkan adalah seperti di **Jadual 17**.

Jadual 17
Kekerapan Notis Yang Dikeluarkan Oleh Bahagian Penguatkuasaan
Bagi Tempoh Tahun 2002 Hingga Bulan Mei 2005

Tahun	Notis Dikeluarkan	Notis Pertama Dikeluarkan	Kekerapan Notis Dikeluarkan				
	Bilangan Notis	Bilangan Pemilik Tanah	1 - 3 Bulan	6 Bulan Sekali	1 Tahun Sekali	2 Tahun Sekali	2 - 6 Tahun
2002	46	13	29	11	3	-	3
2003	39	16	19	8	3	-	9
2004	19	18	10	6	3	-	-
2005 (Mei)	24	4	2	1	9	5	7
Jumlah	128	51	60	26	18	5	19

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang

Analisis Audit menunjukkan sebanyak 128 notis termasuk notis pertama dan notis ulangan telah dikeluarkan kepada 65 pemilik tanah bagi tempoh tahun 2002 hingga

awal bulan Mei 2005. Kekerapan notis yang dikeluarkan kepada pemilik tanah bagi tempoh 1 hingga 3 bulan adalah sebanyak 60 notis atau 47% daripada keseluruhan notis, manakala bagi tempoh 2 hingga 6 tahun hanya sebanyak 19 notis atau 15% daripada notis keseluruhannya dikeluarkan. Bagi tempoh tahun 2002 hingga awal bulan Mei 2005 sebanyak 51 notis pertama dikeluarkan kepada pemilik tanah. Piagam Pelanggan Pejabat menetapkan tempoh 1 minggu untuk mengeluarkan notis. Pemeriksaan Audit mendapati 15 pemilik tanah dikeluarkan notis selepas 3 tahun Sijil Kelayakan Menduduki diperolehi. Kelewatan berlaku kerana beban kerja mengeluarkan notis tidak setanding dengan jawatan seorang Penolong Pegawai Tanah yang juga menjalankan kerja siasatan tanah, pendaftaran hak milik strata, penguatkuasaan dan kerja pentadbiran. Pejabat juga tidak menyediakan jadual pengeluaran notis bagi menentukan notis dikeluarkan mengikut tempoh masa yang ditetapkan.

Pada pendapat Audit, tahap kekerapan notis dikeluarkan masih rendah atau kurang memuaskan.

d) Pendakwaan Terhadap Pemilik Tanah

Pemilik tanah yang tidak memohon hak milik strata boleh disaman dan didakwa di mahkamah. Semakan Audit mendapati tindakan pendakwaan diambil terhadap pemilik tanah yang tidak memohon hak milik strata. Bagaimanapun, bilangan kes pendakwaan itu amat rendah iaitu sebanyak 13 kes, dibandingkan ramai pemilik tanah yang tidak memohon hak milik strata seperti dilaporkan di atas. Perkara ini berlaku kerana Pejabat menghadapi kekurangan kakitangan atau ketiadaan pegawai undang-undang bagi menguruskan proses tindakan pendakwaan.

Pada pendapat Audit, tahap tindakan penguatkuasaan dan pendakwaan masih rendah atau kurang memuaskan dibandingkan bilangan kes pemilik tanah yang tidak atau gagal memohon hak milik strata.

5.2.11 Sistem Maklumat Pengeluaran Hak Milik Strata Berkomputer

Sistem Maklumat Pengeluaran Hakmilik Strata Berkomputer telah dibangunkan pada tahun 2003. Pemeriksaan Audit mendapati maklumat yang direkodkan dalam sistem ini adalah seperti bilangan fail, nama pemohon, nama projek, Juruukur, nombor lot, bilangan petak, tarikh permohonan, tarikh bayaran, rujukan ke JUPEM, tarikh kelulusan dan tarikh daftar. Kemasukan data adalah mengikut daerah iaitu Daerah Barat Daya, Daerah Timur Laut, Seberang Perai Utara, Seberang Perai Tengah dan Seberang Perai Selatan. Setiap maklumat permohonan baru direkod ke sistem ini. Sistem ini memudah dan mempercepatkan proses carian ataupun mengenal pasti status sesuatu permohonan yang telah dibuat. Sehingga kini, sebanyak 1,228 rekod permohonan telah direkodkan ke sistem berkomputer ini.

Pada pendapat Audit, sistem maklumat ini berjalan dengan baik.

5.2.12 Sistem Maklumat Penguatkuasaan Berkomputer

Pejabat merancang membangunkan Sistem Penguatkuasaan Berkomputer bagi merekod maklumat tindakan penguatkuasaan yang diambil. Pemeriksaan Audit mendapati, sistem Maklumat Penguatkuasaan Berkomputer masih di peringkat permulaan dan tidak ada rekod yang dimasukkan pada pangkalan data sistem tersebut. Tahap tindakan penguatkuasaan pada masa kini masih rendah kerana kekurangan kakitangan untuk memantau dan menyusul kes pelanggaran peruntukan Akta. Oleh itu sistem ini belum dapat berfungsi.

Pada pendapat Audit, Pejabat tidak mempunyai sistem maklumat dan pemantauan penguatkuasaan yang berkesan.

5.2.13 Pengurusan Rekod

Rekod yang diselenggarakan oleh Pejabat Tanah Dan Galian bagi menguruskan aktiviti pengeluaran hak milik strata adalah seperti berikut:

a) Rekod Bangunan Berbilang Tingkat

Pejabat telah menyelenggarakan rekod tersebut bagi merekod maklumat daripada Pihak Berkuasa Tempatan bagi bangunan berbilang tingkat yang dikeluarkan Sijil Kelayakan Menduduki. Pemeriksaan Audit mendapati sehingga bulan Ogos 2005, sebanyak 144 permohonan telah direkod di daftar ini. Maklumat yang direkod adalah kemas kini.

b) Daftar Kemajuan Permohonan Hakmilik Strata

Maklumat mengenai kemajuan proses permohonan seperti tarikh permohonan diterima, tarikh ulasan daripada JUPEM, tarikh kelulusan permohonan, maklumat bayaran dan tarikh pendaftaran hak milik strata telah diselenggarakan oleh Pejabat. Semakan Audit mendapati sebanyak 318 permohonan yang diterima bagi tempoh tahun 2002 hingga 2005 telah direkodkan dengan kemas kini. Maklumat ini juga direkod melalui sistem berkomputer.

c) Buku Daftar Strata

Pemeriksaan Audit mendapati Buku Daftar ini telah dijilid dengan lengkap dengan dokumen seperti Indeks Daftar Strata yang merekod maklumat nombor fail, nombor hak milik, nama dan alamat perbadanan pengurusan, jumlah petak, tarikh daftar dan tandatangan penerima, Penyata Strata, Salinan Pelan Akui Strata, Dokumen Hak Milik Strata dan Dokumen Hak Milik Strata Sementara.

d) Daftar Penyerahan Hakmilik Strata

Daftar yang diselenggarakan ini merekod maklumat Geran Negeri dan Geran Mukim dan Dokumen Hak Milik Strata yang diserahkan kepada Juruukur Tanah Berlesen atau peguam pemilik tanah. Pemeriksaan Audit mendapati semua dokumen telah

diserahkan antara 1 hingga 3 bulan. Semakan Audit mendapati Pejabat telah menguruskan rekod dengan baik.

e) Daftar Aduan Pemilik Bangunan Berbilang Tingkat

Semakan Audit mendapati, Daftar bagi merekod aduan awam tidak diselenggarakan. Surat aduan yang diterima disimpan dalam fail berkaitan dengan tindakan penguatkuasaan.

Pada pendapat Audit, pengurusan rekod di Pejabat adalah baik kecuali Daftar Aduan Pemilik Bangunan Berbilang Tingkat yang tidak diselenggarakan.

5.2.14 Keperluan Kakitangan Dan Latihan

Pengisian perjawatan yang mencukupi serta mempunyai kelayakan dan keupayaan yang bersesuaian dengan tugas merupakan faktor penting yang menentukan kecekapan dan keberkesanan Pejabat. Bahagian Hakmilik Strata telah merancang dan melaksanakan struktur pengurusan seperti berikut:

a) Guna Tenaga

Bahagian Hakmilik Strata telah diwujudkan secara pentadbiran sebagai gantian kepada Bahagian Penukaran Hakmilik Tanah. Bahagian ini mempunyai 25 perjawatan yang diluluskan terdiri daripada 6 jawatan tetap dan 19 jawatan sementara. Sehingga bulan Disember 2005, lima belas jawatan telah diisi manakala 10 jawatan masih kosong. Sepuluh jawatan kosong itu adalah jawatan sementara yang tidak diisi sejak beberapa tahun. Bagi mengatasi masalah kekurangan kakitangan di Bahagian Hakmilik Strata, Pejabat mengambil seramai 4 kakitangan secara sambilan sejak tahun 2001 di bawah program *flying squad* untuk membantu menyelesaikan tunggakan kerja memproses permohonan dan mendaftar hak milik strata. Pada bulan Oktober 2005, Pejabat telah menyediakan dan mengemukakan kertas cadangan kepada Pejabat Setiausaha Kerajaan dan Jabatan Perkhidmatan Awam Malaysia untuk menyusun semula struktur organisasi Bahagian Hakmilik Strata dan mewujudkan 21 jawatan baru serta mengubah status 19 jawatan sementara kepada jawatan tetap. Tambahan jawatan itu termasuk jawatan untuk Unit Penguatkuasaan dan jawatan Pegawai Undang-undang. Bagaimanapun, kertas cadangan tersebut masih dalam tindakan Jabatan Perkhidmatan Awam.

Pada pendapat Audit, Pejabat telah mengambil inisiatif yang baik bagi penstrukturan semula Bahagian Hakmilik Strata untuk mempertingkatkan pengurusan pengeluaran hak milik strata dan penguatkuasaan Akta.

b) Latihan

Sebanyak 3 kursus berkaitan tanah telah dihadiri oleh 7 kakitangan Bahagian Hakmilik Strata bagi tempoh tahun 2003 hingga 2004. Kursus tersebut adalah Kursus Pentadbiran dan Perundangan Tanah yang dianjurkan oleh Institut Tanah

Dan Ukur Negara. Pemeriksaan Audit mendapati daripada 25 kakitangan, hanya 7 kakitangan ditawarkan kursus yang bersesuaian dengan tugas harian.

Pada pendapat Audit, kursus yang diikuti oleh kakitangan Bahagian Hakmilik Strata adalah tidak mencukupi.

Pada pendapat Audit, pengurusan proses pengeluaran hak milik strata adalah memuaskan kecuali tindakan penguatkuasaan yang tidak dilaksanakan dengan berkesan.

5.3 PEMANTAUAN

Pemantauan merupakan satu elemen penting bagi memastikan semua aspek perancangan dan pelaksanaan dibuat mengikut garis panduan yang ditetapkan. Mekanisme pemantauan yang dilaksanakan oleh Pejabat adalah seperti berikut:

5.3.1 Mesyuarat Pengurusan

Pemeriksaan Audit mendapati mesyuarat pengurusan di peringkat Bahagian Hakmilik Strata diadakan hanya sekali bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 bagi membincang dan menyelesaikan perkara berkaitan pengeluaran hak milik strata. Mesyuarat di peringkat pengurusan Bahagian Hakmilik Strata tidak diadakan kerana laporan kemajuan permohonan dan pendaftaran hak milik strata telah sedia dan dikemukakan untuk mesyuarat pengurusan Pejabat. Bahagian Hakmilik Strata sepatutnya mengadakan mesyuarat pengurusannya setiap 3 bulan sekali bagi memantau dan membincang dengan lebih terperinci kemajuan permohonan dan pendaftaran hak milik strata serta isu pelanggaran syarat Akta dan penguatkuasaan Akta.

5.3.2 Laporan Kemajuan Permohonan Dan Pendaftaran Hakmilik Strata

Pemeriksaan Audit mendapati laporan telah dibuat setiap bulan. Laporan tersebut mengandungi maklumat seperti bilangan permohonan terima, tolak, lulus dan pendaftaran yang diterima pada bulan tersebut. Laporan ini disediakan oleh Bahagian Hak Milik Strata bagi memantau kemajuan kerja memproses dan mendaftar hak milik strata. Laporan ini dikemukakan kepada Pengarah Tanah Dan Galian dan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian setiap 3 bulan sekali.

Pada pendapat Audit, pemantauan terhadap pengurusan pengeluaran hak milik strata melalui Mesyuarat Pengurusan adalah kurang memuaskan.

6. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT

Pada keseluruhannya pengurusan pengeluaran hak milik strata telah dilaksanakan dengan baik dari aspek pematuhan kepada keperluan Akta Hakmilik Strata 1985 dan undang-undang berkaitan. Matlamat Kerajaan bagi memproses pengeluaran hak milik

strata dalam tempoh 12 bulan tidak tercapai kerana kegagalan dan kelewatan pemilik tanah mengemukakan maklumat dan dokumen yang lengkap serta kelewatan pemrosesan permohonan oleh Jabatan Ukur Dan Pemetaan. Selain itu, terdapat kelemahan yang ketara di peringkat penguatkuasaan terhadap pemilik tanah yang tidak memohon hak milik strata. Memandangkan pembangunan bangunan berbilang tingkat yang begitu pesat di Negeri Pulau Pinang, aktiviti pengeluaran hak milik strata selaras dengan Akta Hakmilik Strata perlu diberi penekanan demi memelihara kepentingan pemilik petak. Pihak Audit tidak dapat menentukan bilangan projek bangunan berbilang tingkat yang telah memperolehi Sijil Kelayakan Menduduki sebelum tahun 1999 dan belum memohon hak milik strata kerana Pejabat Tanah Dan Galian tidak mempunyai rekod berkenaan. Oleh itu adalah disyorkan Pejabat mengambil tindakan seperti berikut:

- a)** Pejabat Tanah Dan Galian hendaklah mengesan projek bangunan berbilang tingkat yang telah memperolehi Sijil Kelayakan Menduduki sebelum tahun 1999 dan belum memohon hak milik strata serta menyediakan rekod berkaitan dengannya.
- b)** Penstrukturan semula perjawatan Bahagian Hakmilik Strata dan mengubah status jawatan daripada jawatan sementara kepada jawatan tetap. Pengisian jawatan kosong perlu disegerakan.
- c)** Penambahan jawatan Pegawai Penguatkuasaan dan meningkatkan lagi tindakan penguatkuasaan dan pendakwaan terhadap pemilik tanah. Mengambil tindakan penguatkuasaan yang tegas dan segera terhadap pemilik tanah yang gagal memohon hak milik strata.
- d)** Pewujudan jawatan Pegawai Perundangan bagi membolehkan tindakan undang-undang diambil oleh Pejabat terhadap semua urusan tanah termasuk menyiasat dan mengambil tindakan mendakwa dan mendenda pemilik tanah mengikut Akta Hakmilik Strata.
- e)** Mewajibkan pemilik bangunan berbilang tingkat memohon hak milik strata serentak dengan permohonan Sijil Kelayakan Menduduki bagi bangunan tersebut.
- f)** Menubuhkan satu Jawatankuasa Bersama antara Pejabat Tanah Dan Galian dengan Jabatan Ukur Dan Pemetaan bagi membincang, memantau dan menyelaraskan isu kelewatan dalam pengurusan pengeluaran hak milik strata.
- g)** Memberi kursus dan latihan kepada semua kakitangannya bagi meningkatkan pengetahuan dan kemahiran mereka termasuk kursus penguatkuasaan.

PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI, PULAU PINANG

PROGRAM PERUMAHAN KOS RENDAH

7. LATAR BELAKANG

Program Perumahan Kos Rendah diperkenalkan oleh Kerajaan bertujuan untuk menyediakan rumah kediaman yang berkualiti dan mampu dimiliki oleh rakyat yang berpendapatan rendah. Ini adalah selaras dengan Dasar Perumahan Negara yang bertujuan untuk memastikan golongan berpendapatan rendah menikmati perumahan yang selesa dan selamat. Jenis rumah yang dibangunkan ialah rumah teres dan pangsa kos rendah untuk dijual pada harga maksimum RM42,000 satu unit mengikut jenisnya dan ianya bergantung kepada lokasi projek. Berikutan faktor tanah yang terhad di Negeri Pulau Pinang terutamanya di kawasan pulau, kebanyakan rumah kos rendah yang dibina adalah dari jenis pangsa berbanding jenis teres. Pemilihan jenis rumah kos rendah yang dibangunkan adalah berdasarkan Garis Panduan Pelaksanaan Harga Baru Rumah Kos Rendah 1998 yang dikeluarkan oleh Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan. Bagi maksud tersebut, Kerajaan Negeri telah mengambil pelbagai langkah bagi menyediakan lebih banyak rumah kos rendah di Negeri Pulau Pinang. Antaranya adalah dengan membangunkan perumahan kos rendah di bawah skim Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR), membangunkan projek perumahan kos rendah secara penswastaaan dan menetapkan syarat supaya pihak swasta dan Agensi yang membangunkan projek perumahan memperuntukkan sekurang-kurangnya 30% rumah kos rendah daripada keseluruhan unit rumah yang dibina. Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri (Bahagian Perumahan) telah dipertanggungjawabkan untuk melaksanakan program perumahan kos rendah. Objektif dan fungsi Bahagian Perumahan adalah untuk mengendalikan urusan pendaftaran dan pengagihan rumah kos rendah dan sederhana rendah, urusan rancangan perumahan Kerajaan Negeri dan urusan Kerajaan Tempatan secara cekap, telus dan berkesan agar penduduk boleh menikmati kemudahan awam yang baik dalam suasana yang lebih selesa dan selamat. Bahagian Perumahan bertanggungjawab merancang, menyelia, menyelaraskan, memantau dan mengagihkan rumah kos rendah. Manakala Jabatan Perumahan Negara dipertanggungjawabkan sebagai agensi pelaksana yang menyelia dan memantau projek PAKR sehingga siap. Pada tahun 2005, sejumlah 12,584 unit rumah kos rendah sedia untuk diagihkan. Daripada jumlah tersebut, 6,933 unit rumah telah diagihkan.

8. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada program perumahan kos rendah telah dirancang dan dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai matlamat yang ditetapkan.

9. SKOP DAN KAEDAH PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap program perumahan kos rendah. Tumpuan akan diberikan terhadap projek perumahan kos rendah yang dibangunkan oleh Kerajaan Negeri di bawah skim PAKR. Pihak Audit telah memilih 2 projek PAKR untuk dikaji secara terperinci iaitu projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak kerana melibatkan perbelanjaan yang besar iaitu berjumlah RM32.73 juta. Pengauditan juga meliputi aktiviti yang berkaitan dengan permohonan, pengagihan serta penyenggaraan rumah kos rendah oleh Kerajaan Negeri bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005. Semakan Audit dijalankan di Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan dan Jabatan Perumahan Negara Wilayah Utara. Kaedah pengauditan yang dijalankan adalah dengan menyemak dan memeriksa rekod, fail, laporan, minit mesyuarat pengurusan, Dokumen Kontrak, Laporan Kemajuan Tapak, Minit Mesyuarat Tapak, Buku Harian Tapak dan dokumen yang berkaitan. Lawatan tapak ke projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak di Daerah Seberang Perai Utara juga dijalankan. Selain itu, temu bual dengan pegawai di Bahagian Perumahan serta pegawai di Jabatan Perumahan Negara Wilayah Utara juga dilakukan bagi mendapatkan maklumat lanjut.

10. PENEMUAN AUDIT

10.1 PERANCANGAN

Perancangan merupakan aspek penting yang perlu diberi perhatian bagi menentukan pencapaian objektif program. Perancangan yang baik dan bersistematik membolehkan aktiviti pembinaan dan pengagihan rumah kos rendah dilaksanakan dengan teratur dan terancang. Semakan Audit terhadap aspek perancangan program mendapati perkara berikut:

10.1.1 Dasar Kerajaan Negeri

Teras utama Dasar Kerajaan Negeri adalah untuk mencapai perpaduan nasional yang merangkumi pembasmian kemiskinan, penyusunan semula masyarakat dan pembangunan yang seimbang. Pembangunan sektor sosial akan terus diberi keutamaan bagi memastikan peningkatan kualiti hidup, kebajikan dan kesejahteraan penduduk tercapai. Ini meliputi program perumahan dan penyediaan infrastruktur yang lebih baik dan selesa. Selaras dengan Dasar Perumahan Negara Yang Dirangka Semula Tahun 2000, Kerajaan Negeri akan memberi keutamaan kepada penyediaan rumah yang mencukupi, selesa dan selamat serta mampu dimiliki khususnya oleh golongan yang berpendapatan rendah. Sehubungan itu, bagi merealisasikan dasar tersebut Kerajaan Negeri akan mengambil pelbagai langkah proaktif iaitu membangunkan projek PAKR dan menggalakkan pihak swasta membangunkan projek perumahan kos rendah dengan menetapkan pembinaan sekurang-kurangnya 30% rumah kos rendah daripada keseluruhan unit rumah yang dibina.

10.1.2 Peraturan Dan Garis Panduan Pelaksanaan Perumahan Kos Rendah

Bagi memastikan program perumahan kos rendah dapat dilaksanakan dengan cekap dan berkesan, Kerajaan Negeri akan menetapkan peraturan dan garis panduan yang perlu dipatuhi seperti berikut:

a) Garis Panduan Standard Perumahan Kebangsaan

Kerajaan Negeri akan mengguna pakai Garis Panduan Standard Perumahan Kebangsaan 1998. Garis panduan ini akan diguna pakai bagi perancangan semua projek pembangunan rumah kos rendah jenis teres dan pangsa yang dilaksanakan oleh pihak Kerajaan dan swasta. Garis panduan ini menetapkan secara terperinci spesifikasi pembinaan yang akan dipatuhi merangkumi keluasan lantai dan standard reka bentuk. Pematuhan terhadap garis panduan ini dapat memastikan rumah kos rendah yang dibina adalah berkualiti dan seragam.

b) Garis Panduan Pelaksanaan Harga Baru Rumah Kos Rendah 1998

Penetapan harga jualan rumah kos rendah akan dikaji dan dinilai semula berikutan peningkatan terhadap kos tanah, bahan binaan dan tenaga buruh. Sehubungan itu, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan telah mengeluarkan Garis Panduan Pelaksanaan Harga Baru Rumah Kos Rendah 1998 bagi menyelaraskan harga jualan rumah kos rendah. Dasar ini menetapkan harga jualan rumah kos rendah akan ditetapkan mengikut harga pasaran, kos tanah, jenis rumah dan golongan sasaran. Penetapan harga baru ini adalah tertakluk kepada kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. Garis panduan ini akan diguna pakai oleh Kerajaan Negeri dalam menetapkan harga jualan rumah kos rendah. Selain itu, garis panduan ini juga mementingkan aspek mutu, keselesaan dan keselamatan di samping mengambil kira standard dan spesifikasi rumah kos rendah yang seragam.

10.1.3 Sasaran Projek

Projek perumahan kos rendah dirancang dengan mengambil kira beberapa aspek seperti kemampuan kewangan Kerajaan Negeri, pinjaman yang akan diluluskan oleh Kerajaan Persekutuan dan permintaan terhadap rumah kos rendah. Berdasarkan kriteria tersebut, bagi tempoh Rancangan Negeri Pulau Pinang Pertama (RNPP1), Kerajaan Negeri merancang membangunkan 3 projek perumahan kos rendah yang mengandungi 1,272 unit rumah teres kos rendah di Daerah Seberang Perai Utara. Dua projek akan dilaksanakan oleh Jabatan Perumahan Negara manakala 1 projek lagi akan dilaksanakan oleh Jabatan Kerja Raya. Ketiga projek ini akan merangkumi kawasan seluas 84.10 ekar. Sasaran projek perumahan kos rendah yang akan dibangunkan oleh Kerajaan Negeri bagi tempoh tersebut adalah seperti di **Jadual 18**.

Jadual 18
Sasaran Projek Perumahan Kos Rendah Kerajaan Negeri
Bagi Tempoh Rancangan Negeri Pulau Pinang Pertama (2001-2005)

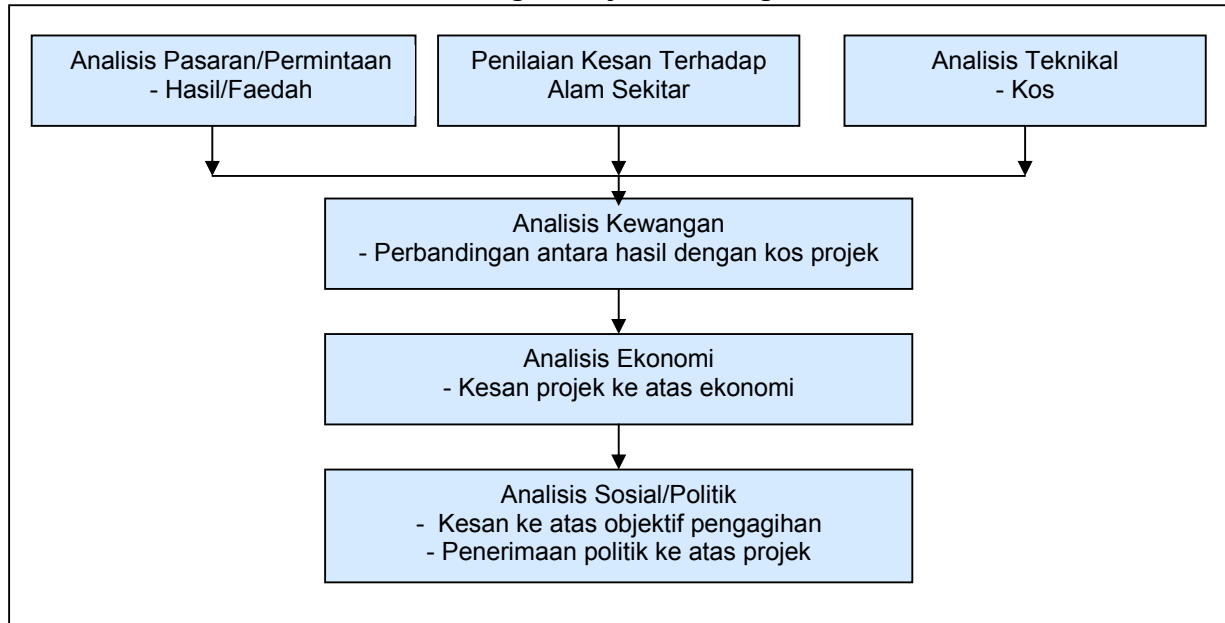
Bil.	Agensi Pelaksana	Jenis Rumah	Jumlah Unit	Keluasan Projek (Ekar)	Nama Projek/Lokasi
1.	Jabatan Perumahan Negara	Teres 1 Tingkat	429	28.36	PAKR Kg Besar Lot 2983 & 3019, Mk 12 Seberang Perai Utara
2.	Jabatan Perumahan Negara	Teres 1 Tingkat	464	30.80	PAKR Padang Cempedak Lot 1264, 1265, 1266 & 1267 Mk 13, Seberang Perai Utara
3.	Jabatan Kerja Raya	Teres 1 Tingkat	379	24.94	PKR Merbau Kudong Lot 1126, 2975 – 2977, 1290, 1572, 3040 & 3041, Mk 11, Seberang Perai Utara
Jumlah			1,272	84.10	

Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

10.1.4 Kajian Kemungkinan

Bahagian Perumahan dengan bantuan agensi pelaksana terlibat akan menjalankan kajian kemungkinan terhadap tapak projek yang akan dibangunkan oleh Kerajaan Negeri. Kajian kemungkinan merupakan kajian mendalam yang mengambil kira pelbagai aspek seperti kos, kesesuaian tapak, keperluan ruang dan implikasi sosial. Kajian ini dapat mengurangkan masalah semasa projek dilaksanakan dan memastikan kemajuan kerja berjalan dengan lancar. Bagi projek perumahan kos rendah yang akan dilaksanakan secara penswastaan, penentuan lokasi projek adalah berdasarkan cadangan yang diterima daripada pihak swasta. Teknik dan peringkat kajian kemungkinan adalah seperti ditunjukkan di **Carta 5**.

Carta 5
Teknik Dan Peringkat Kajian Kemungkinan



Sumber : Pekeliling Kemajuan Pentadbiran Awam Bil. 2 Tahun 1992

10.1.5 Pemilihan Tapak Dan Lokasi

Pemilihan tapak dan lokasi merupakan faktor yang perlu diberi perhatian sebelum sesuatu projek perumahan dilaksanakan. Pemilihan lokasi yang strategik dan jenis rumah yang bersesuaian dapat memastikan rumah yang telah dibina boleh dijual. Kesesuaian lokasi dilihat dari segi keadaan fizikal tanah/tapak, sosioekonomi masyarakat setempat dan kemudahan infrastruktur sedia ada yang dijalankan melalui kajian kemungkinan serta status pemilikan tanah.

10.1.6 Kaedah Pelaksanaan

Bagi memastikan program perumahan kos rendah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan serta memenuhi spesifikasi yang ditetapkan, Kerajaan Negeri merancang untuk melaksanakan program perumahan kos rendah melalui kaedah berikut:

a) Jabatan Perumahan Negara

Kerajaan Negeri akan melantik Jabatan Perumahan Negara sebagai agensi pelaksana bagi melaksanakan kesemua projek PAKR yang dibiayai melalui pinjaman Kerajaan Persekutuan. Seorang juruteknik akan ditugaskan secara tetap di tapak projek bagi menyelia dan memantau kemajuan projek sehingga siap. Pejabat Setiausaha Kerajaan akan dinamakan sebagai pemilik projek. Projek akan dilaksanakan secara reka dan bina di mana pihak kontraktor bertanggungjawab dalam penyediaan pelan susun atur, lukisan reka bentuk berdasarkan Garis Panduan Standard Perumahan Kebangsaan, mendapatkan kelulusan pelan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan melaksanakan pembinaan sehingga ke peringkat memperoleh Sijil Kelayakan Menduduki.

b) Jabatan Kerja Raya

Jabatan Kerja Raya (JKR) akan dilantik sebagai agensi pelaksana bagi menjalankan projek perumahan kos rendah yang dibiayai melalui Tabung Pusingan Kumpulan Wang Amanah (Kos Rendah) Kerajaan Negeri. Seorang juruteknik akan ditugaskan secara tetap di tapak projek bagi tujuan penyeliaan dan pemantauan projek sehingga siap. Projek akan dijalankan melalui kaedah separa *turnkey* di mana JKR bertanggungjawab menyediakan dan mengemukakan pelan susun atur kepada PBT untuk kelulusan. Kontraktor yang dipilih akan bertanggungjawab dalam penyediaan, permohonan dan kelulusan pelan bangunan serta infrastruktur daripada PBT dan melaksanakan pembinaan sehingga memperolehi Sijil Kelayakan Menduduki.

c) Penswastaan

Kerajaan Negeri juga merancang untuk menyediakan rumah kos rendah melalui kaedah penswastaan. Kerajaan Negeri melalui Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN) akan mempertimbangkan cadangan daripada pihak swasta bagi membangunkan tanah milik Kerajaan Negeri dengan projek perumahan bercampur. Kerajaan Negeri tidak menetapkan bilangan rumah kos rendah yang akan dibina kerana ia bergantung kepada cadangan daripada pihak swasta. Melalui kaedah ini, Kerajaan Negeri akan memberikan hak kepada pihak swasta untuk melaksanakan projek perumahan di atas tanah kerajaan berdasarkan syarat yang ditetapkan. Sebagai balasan, pihak swasta disyaratkan untuk membina jumlah tertentu rumah kos rendah seperti yang ditetapkan di dalam syarat perjanjian penswastaan. Tujuan penswastaan adalah bagi mengatasi masalah kekangan kewangan Kerajaan Negeri untuk membangunkan sendiri projek perumahan kos rendah yang mempunyai permintaan tinggi di samping dapat membantu Kerajaan Negeri menyelesaikan masalah penduduk setinggan. Pihak swasta tidak dibenarkan mencagarkan tanah tersebut bagi tujuan mendapatkan kemudahan pinjaman.

10.1.7 Pemilihan Kontraktor

Bagi projek yang akan dilaksanakan oleh Jabatan Perumahan Negara, Kerajaan Negeri merancang untuk memilih kontraktor melalui kaedah rundingan terus. Pemilihan kontraktor adalah berdasarkan kelayakan dari segi kemampuan teknikal dan kewangan, prestasi serta harga dan tempoh siap yang ditawarkan oleh kontraktor. Bagi projek yang akan dilaksanakan oleh JKR pula, pemilihan kontraktor akan dibuat secara tender terpilih oleh Jawatankuasa Tender berdasarkan garis panduan yang ditetapkan. Pemilihan tender adalah berdasarkan kepada beberapa kriteria seperti harga dan tempoh siap kerja yang ditawarkan, kedudukan kewangan, pengalaman serta prestasi penender. Bagi projek yang akan dilaksanakan secara penswastaan, Kerajaan Negeri tidak akan terlibat dalam urusan pemilihan kontraktor.

10.1.8 Perjanjian Kontrak

Dokumen kontrak perlu ditandatangani antara Kerajaan Negeri dan kontraktor sebelum sesuatu projek dilaksanakan bagi memastikan wujud ikatan kontrak antara Kerajaan

Negeri dan pihak kontraktor. Dokumen kontrak memperjelaskan secara terperinci tanggungjawab Kerajaan Negeri dan kontraktor yang terlibat. Bagi memastikan kepentingan kedua pihak terpelihara, kontrak perjanjian yang disediakan hendaklah dikemukakan kepada Penasihat Undang-undang Negeri untuk disemak. Mengikut Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 2 Tahun 1995, perjanjian kontrak hendaklah ditandatangani dalam tempoh 4 bulan dari tarikh Surat Setuju Terima dikeluarkan. Bagi projek yang akan dilaksanakan oleh Jabatan Perumahan Negara dan JKR, dokumen kontrak akan disediakan oleh agensi pelaksana yang terlibat. Perjanjian ini akan ditandatangani antara Kerajaan Negeri sebagai pemilik projek dengan pihak kontraktor. Manakala bagi projek yang dijalankan secara penswastan, satu Perjanjian Penswastan akan disediakan bagi menjaga kepentingan kedua pihak. Perjanjian ini akan ditandatangani antara Kerajaan Negeri sebagai pemilik tanah dengan pihak swasta selaku pemaju projek.

10.1.9 Syarat Kontrak

Dokumen Kontrak menggariskan had obligasi dan hak kedua pihak Kerajaan dan kontraktor bagi kedua projek yang akan dilaksanakan. Dokumen Kontrak yang disediakan hendaklah mengandungi syarat am kontrak dan syarat khas yang dipersetujui oleh pihak yang berkaitan. Klausula berikut diberi perhatian semasa menggariskan syarat kontrak:

a) Bon Pelaksanaan

Kontraktor perlu mengemukakan Bon Pelaksanaan berjumlah 5% daripada harga kontrak dalam bentuk sama ada Jaminan Bank atau Wang Jaminan Pelaksanaan. Sekiranya kontraktor memilih Wang Jaminan Pelaksanaan, potongan sejumlah 10% akan dibuat daripada setiap bayaran interim sehingga mencapai jumlah 5% harga kontrak.

b) Bayaran Pendahuluan

Bagi kerja kontrak, jumlah pembayaran pendahuluan adalah berdasarkan peruntukan khas dalam syarat kontrak. Syarat berikut hendaklah dipatuhi sebelum bayaran pendahuluan boleh dibuat kepada kontraktor:

- i) Surat setuju terima telah ditandatangani dan dikembalikan oleh kontraktor;
- ii) Bon Pelaksanaan telah dikemukakan; dan
- iii) Polisi Insurans seperti yang ditetapkan dalam syarat kontrak dan perakuan pendaftaran PERKESO telah dikemukakan.

c) Spesifikasi Kontrak Dan Bahan Binaan

Spesifikasi adalah keterangan bertulis secara terperinci mengenai rekaan dan bahan dalam lukisan. Spesifikasi ini akan menetapkan perihal reka bentuk, jenis bahan yang digunakan serta cara pembinaan. Kontraktor bertanggungjawab untuk mereka bentuk, membina dan menyiapkan projek menggunakan bahan binaan seperti mana yang dipersetujui berdasarkan pelan projek.

d) Tempoh Siap Kerja

Setelah tapak bina diserahkan, kontraktor perlu menyiapkan keseluruhan projek pada masa yang ditetapkan. Tarikh milik tapak bagi kedua projek ditetapkan pada 2 Januari 2003. Tarikh siap bagi projek PAKR Kampung Besar adalah pada 29 Jun 2005 manakala bagi PAKR Padang Cempedak pada 29 Disember 2004.

e) Bayaran Kemajuan

Bayaran Kemajuan hendaklah diurus berpandukan kepada syarat kontrak yang ditetapkan. Bayaran dibuat oleh pihak Kerajaan berdasarkan penilaian bulanan oleh Pengarah Projek terhadap kemajuan kerja yang dilaksanakan.

f) Arahan Perubahan Kerja (VO)

Perubahan kontrak kerja adalah penyimpangan daripada persetujuan kontrak asal berkaitan dengan pelan, senarai kuantiti bahan sama ada dipinda, ditambah atau dikurangkan. Perubahan ini tidak boleh menukar sebahagian besar skop kerja asal. Pelaksanaannya hendaklah dibuat di tapak asal sahaja.

g) Bayaran Denda Lewat

Bayaran denda lewat (LAD) akan dikenakan terhadap kontraktor sekiranya projek gagal disiapkan pada tarikh siap sebenar yang ditetapkan atau selepas tarikh lanjutan yang diberikan dan Penguasa Projek secara bertulis berpendapat kerja tersebut telah sepatutnya siap. Kadar ganti rugi yang perlu dibayar oleh kontraktor kepada pihak Kerajaan adalah bergantung kepada syarat yang ditetapkan dalam dokumen kontrak. Kadar LAD yang akan dikenakan terhadap kontraktor bagi projek PAKR Kampung Besar adalah berjumlah RM3,904 sehari dan RM3,983 sehari bagi projek PAKR Padang Cempedak.

h) Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa

Mengikut syarat kontrak, Pegawai Penguasa boleh memberi lanjutan masa atas sebab yang munasabah. Pegawai Penguasa akan mengeluarkan Sijil Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa sekiranya projek tidak dapat disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan setelah berpuas hati dengan sebab yang diberikan.

i) Penamatan Kontrak

Pegawai Penguasa akan menamatkan kontrak pada bila-bila masa apabila didapati kontraktor telah gagal memenuhi obligasi kontrak. Sebelum menamatkan kontrak peluang yang munasabah akan diberikan kepada kontraktor. Ini termasuk memberi peringatan, amaran yang cukup dan mengeluarkan surat tunjuk sebab.

j) Tempoh Tanggungan Kecacatan

Tempoh tanggungan kecacatan merupakan tempoh di mana kontraktor bertanggungjawab memperbaiki sebarang kecacatan terhadap kerja yang telah disiapkan. Tempoh tersebut akan dikira selepas penyiapan praktikal sesuatu projek.

Bagi kontrak kerja yang bernilai melebihi RM100,000 tempoh tanggungan kecacatan hendaklah sekurang-kurangnya 12 bulan dari tarikh kerja diperakukan siap. Kerajaan Negeri akan menetapkan tempoh tanggungan kecacatan bagi kedua projek selama 24 bulan.

k) Perakuan Siap Kerja

Pegawai Penguasa akan mengeluarkan Perakuan Muktamad dalam tempoh 3 bulan selepas tamat tempoh tanggungan kecacatan atau 3 bulan selepas Perakuan Siap Membaiki Kecacatan mengikut mana yang terkemudian.

10.1.10 Kualiti Kerja Pembinaan

Mengikut peraturan semua kerja pembinaan perlu disiapkan mengikut jadual. Kualiti kerja pembinaan merangkumi kualiti kerja, kualiti bahan binaan yang digunakan dan mengikut spesifikasi yang ditetapkan. Kerajaan Negeri akan memastikan projek dapat disiapkan dengan sempurna dan tanpa kecacatan.

10.1.11 Kaedah Penyerahan Projek Kepada Kerajaan Negeri

Mengikut syarat kontrak, pihak kontraktor bertanggungjawab mendapatkan Sijil Kelayakan Menduduki sebelum Sijil Perakuan Siap Kerja dikeluarkan oleh Jabatan Perumahan Negara. Projek yang telah siap dan memperolehi Sijil Kelayakan Menduduki akan diserahkan kepada Kerajaan Negeri bagi tujuan pengagihan.

10.1.12 Anggaran Kos Projek

Sumber kewangan bagi membiayai pelaksanaan projek perumahan kos rendah akan diperolehi melalui pinjaman daripada Kerajaan Persekutuan dan Tabung Pusingan Kumpulan Wang Amanah (Kos Rendah) Kerajaan Negeri. Anggaran kos projek perumahan kos rendah dan sumber pembiayaan adalah seperti di **Jadual 19**.

Jadual 19
Anggaran Kos Projek Perumahan Kos Rendah Bagi Tempoh Rancangan
Negeri Pulau Pinang Pertama (2001-2005)

Bil.	Agensi	Projek	Anggaran Kos (RM Juta)	Sumber Pembiayaan
1.	Jabatan Perumahan Negara	Projek PAKR Kampung Besar	15.75	Pinjaman Kerajaan Persekutuan
2.	Jabatan Perumahan Negara	Projek PAKR Padang Cempedak	16.18	Pinjaman Kerajaan Persekutuan
3.	Jabatan Kerja Raya	Projek PKR Merbau Kudong	15.53	Tabung Pusingan Kumpulan Wang Amanah (Kos Rendah) Kerajaan Negeri
Jumlah			47.46	

Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

10.1.13 Pengagihan Rumah Kos Rendah

Kerajaan Negeri melalui Bahagian Perumahan akan bertanggungjawab terhadap pengagihan rumah kos rendah di seluruh Negeri Pulau Pinang. Pengagihan akan melibatkan rumah kos rendah yang dibangunkan oleh Kerajaan Negeri dan pemaju swasta. Kerajaan Negeri menetapkan semua pemaju perumahan dikehendaki mendaftar projek rumah kos rendah yang akan dibina dengan Bahagian Perumahan bagi tujuan pengagihan. Setiap projek akan didaftarkan setelah projek perumahan yang dibangunkan mendapat kelulusan pelan bangunan dan permit iklan/jualan. Pemaju dikehendaki menyertakan bersama pelan susun atur, pelan bangunan, lesen pemaju, permit iklan/jualan, geran tanah dan senarai lot rumah serta harga jualannya bagi tujuan pendaftaran. Bahagian Perumahan akan mengemas kini maklumat yang diterima daripada pemaju ke Sistem Pendaftaran Dan Pungutan Sewa Perumahan Negeri Pulau Pinang. Bahagian Perumahan seterusnya akan mengemukakan senarai nama pemohon yang berkelayakan di dalam senarai menunggu kepada pemaju bagi proses agihan. Bahagian Perumahan merancang untuk menjalankan aktiviti pengagihan rumah kos rendah seperti berikut:

a) Penentuan Golongan Sasar

Penentuan golongan sasaran merupakan aspek penting yang perlu diberi perhatian sebelum proses pengagihan rumah dijalankan. Bahagian Perumahan akan bertanggungjawab terhadap pengagihan rumah kos rendah sama ada yang dibangunkan oleh Kerajaan Negeri mahupun oleh pemaju swasta. Golongan sasaran yang akan diberi perhatian adalah seperti berikut:

i) Golongan Berpendapatan Rendah

Golongan berpendapatan rendah ialah mereka yang mempunyai pendapatan isi rumah tidak melebihi RM1,500 sebulan yang akan diberi keutamaan untuk memiliki rumah kos rendah.

ii) Penduduk Setinggan

Berdasarkan Kajian Sosio Ekonomi Kawasan Setinggan Bandar oleh Institut Kajian Sosio-Ekonomi Dan Alam Sekitar Universiti Sains Malaysia, bilangan setinggan di Pulau Pinang sehingga tahun 2004 adalah berjumlah 5,976 keluarga. Bagi mengatasi masalah ini, Kerajaan Negeri menetapkan supaya projek perumahan Kerajaan dan swasta memberi keutamaan kepada keluarga setinggan yang menduduki tapak projek. Mereka akan diberi pilihan sama ada untuk membeli atau menyewa rumah kos rendah yang akan dibina atau rumah kos rendah yang sedia ada. Bagi penduduk setinggan yang terlibat dengan projek perumahan kos rendah, mereka akan ditempatkan di rumah sementara sebelum rumah kos rendah yang siap dibina diagihkan kepada mereka.

b) Prosedur Permohonan

Pemohon rumah kos rendah perlu mematuhi prosedur permohonan yang ditetapkan oleh Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri semasa mengemukakan permohonan. Prosedur permohonan yang akan ditetapkan adalah seperti berikut:

i) Borang Permohonan

Semua permohonan rumah kos rendah hendaklah menggunakan Borang Permohonan Untuk Satu Unit Rumah Kos Rendah (Borang Permohonan). Borang ini boleh diperolehi daripada Bahagian Perumahan dengan bayaran RM1. Pemohon dan suami/isteri hanya dibenar mengemukakan 1 Borang Permohonan sahaja.

ii) Syarat Kelayakan Pemohon

Kerajaan Negeri ada menetapkan syarat kelayakan pemohon rumah kos rendah. Syarat yang ditetapkan adalah seperti berikut:

- Warganegara Malaysia;
- Bermastautin di Negeri Pulau Pinang secara terus menerus selama tidak kurang dari tempoh 5 tahun;
- Berumur 21 tahun ke atas pada tarikh permohonan;
- Pendapatan isi rumah tidak melebihi sejumlah RM1,500 sebulan; dan
- Tidak memiliki tanah, rumah atau tapak rumah sama ada didaftarkan di atas nama pemohon atau suami/isteri pemohon.

iii) Dokumen Diperlukan

Borang Permohonan yang lengkap diisi hendaklah dikembalikan sendiri oleh pemohon ke Pejabat Daerah di Pulau Pinang atau dikemukakan terus ke kaunter Bahagian Perumahan. Dokumen sokongan yang perlu disertakan bersama Borang Permohonan adalah seperti berikut :

- Salinan Kad Pengenalan dan salinan Surat Daftar Perkahwinan pemohon dan suami/isteri.
- Salinan Penyata Gaji dan salinan Penyata Kira-kira Kumpulan Wang Simpanan Pekerja terbaru pemohon dan suami/isteri sekiranya pemohon bekerja di sektor awam atau swasta.
- Surat Akuan Sumpah Pendapatan pemohon dan suami/isteri serta salinan Sijil Pendaftaran Syarikat/Lesen Perniagaan sekiranya pemohon mempunyai perniagaan sendiri.
- Surat Akuan Sumpah Pendapatan pemohon dan suami/isteri sekiranya pemohon bekerja sendiri.
- Salinan Surat Daftar Cerai sekiranya pemohon telah bercerai dan salinan Surat Daftar Kematian sekiranya suami/isteri telah meninggal dunia.

iv) Pendaftaran Permohonan

Semua permohonan yang diterima akan didaftarkan ke dalam sistem pendaftaran secara berkomputer. Permohonan akan diproses secara percuma.

v) Sistem Markah

Semua permohonan yang layak akan diproses secara sistem markah. Melalui sistem ini, pemohon yang memperolehi markah tertinggi mengikut kriteria yang ditetapkan akan diberi keutamaan untuk ditawarkan rumah kos rendah. Kriteria pemarkahan kelayakan permohonan yang perlu dipatuhi adalah seperti di **Jadual 20**.

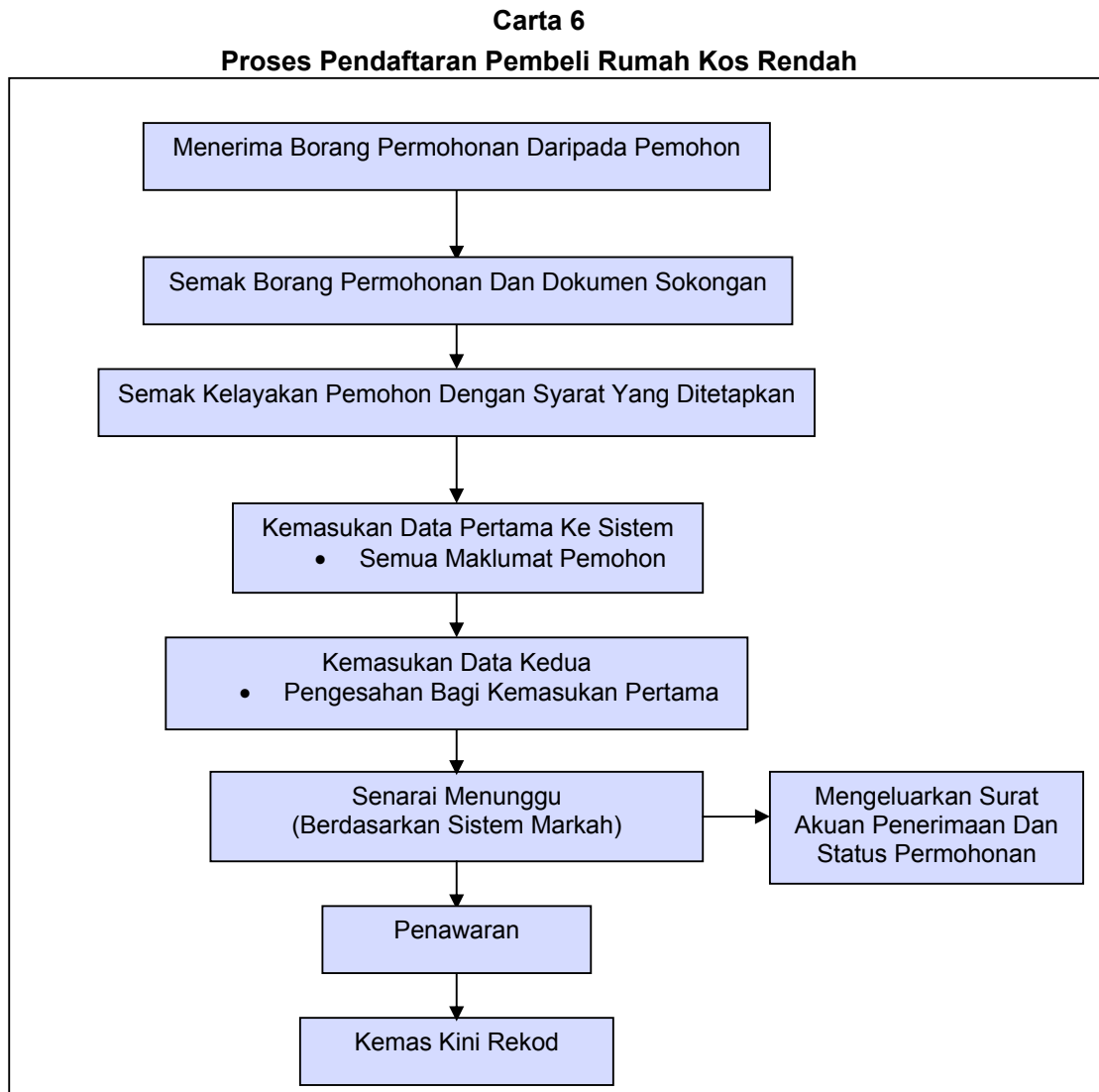
Jadual 20
Kriteria Pemarkahan Kelayakan Pemohon

Kod	Kriteria Pemilihan	Markah	Kod	Kriteria Pemilihan	Markah
A - Sebab Hilang Tempat Tinggal			I - Umur		
1	Perintah Pindah	70	1	< 21 Tahun	0
2	Rumah Musnah	30	2	21 – 29 Tahun	15
3	Tidak Berkenaan	0	3	30 – 50 Tahun	20
B - Kediaman			4	51 – 60 Tahun	10
1	Rumah Majikan	10	5	> 61 Tahun	5
2	Rumah/Bilik Sewa	30	J - Lama Tinggal Di Pulau Pinang		
3	Tumpang	20	1	> 10 Tahun	4
4	Rumah Sendiri	0	2	8 – 10 Tahun	3
5	Setinggalan	40	3	5 – 7 Tahun	2
C - Taraf Perkahwinan			4	2 – 4 Tahun	1
1	Bujang	5	5	< 2 Tahun	0
2	Kahwin	15	K - Lama Berdaftar		
3	Janda	30	1	< 2 Tahun	10
D - Pekerjaan			2	3 – 4 Tahun	20
1	Kakitangan Kerajaan	10	3	5 – 6 Tahun	40
2	Kakitangan Swasta	6	4	7 – 8 Tahun	60
3	Berniaga/Bekerja Sendiri	6	5	9 – 10 Tahun	80
4	Lain-lain	3	6	> 11 Tahun	100
E - Negeri Kelahiran			L - Sebab Tolak Tawaran		
1	Pulau Pinang	10	1	Tidak Minat Lokasi/Jenis Rumah	-5
2	Lain-lain	0	2	Tidak Menerima Surat Tawaran	Tiada
F - Perajurit			3	Tidak Mampu	-2
1	Perajurit	5	4	Tawaran Tidak Memenuhi Pilihan	-1
2	Bukan Perajurit	0	5	Tidak Mampu (Hilang Kerja)	-1
G – Anak			6	Tiada Maklum Balas	-1
1	Seorang	2			
2	2 Orang	5			
3	3 Orang	10			
4	4 Orang	15			
5	> 5 Orang	20			
6	Tiada Anak	0			
H - Tanggungan					
1	Seorang	2			
2	2 Orang	4			
3	3 Orang	5			
4	4 Orang	6			
5	> 5 Orang	8			
6	Tiada Anak	0			

Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

c) Proses Pendaftaran

Proses pendaftaran yang bersistematik dapat memastikan rumah kos rendah diagihkan secara cekap dan adil. Proses pendaftaran bermula daripada penerimaan Borang Permohonan sehingga surat akuan penerimaan dan status permohonan dimaklumkan kepada pemohon. Rumah kos rendah akan ditawarkan kepada pemohon yang berkelayakan di dalam senarai menunggu berdasarkan sistem markah. Proses pendaftaran adalah seperti di **Carta 6**.



Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

d) Kaedah Pengagihan

Rumah awam kos rendah dapat diagihkan kepada golongan sasaran secara adil sekiranya kaedah dan proses pengagihan dirancang dengan baik. Bagi memastikan hasrat golongan sasaran memiliki rumah tercapai, Bahagian Perumahan akan menggunakan kaedah pengagihan rumah melalui kuota kaum dan sistem berkomputer.

i) Kuota Kaum

Pengagihan rumah kos rendah kepada golongan sasaran akan ditentukan berdasarkan kuota kaum yang ditetapkan. Bahagian Perumahan akan menetapkan kuota kaum seperti di **Jadual 21**.

Jadual 21
Kuota Pengagihan Rumah Kos Rendah Mengikut Kaum

Kaum	Kuota (%)
Bumiputera	45
Cina	45
India/Lain-lain	10

Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Berdasarkan **Jadual 21**, kuota kaum yang akan ditetapkan bagi kaum Bumiputera adalah sebanyak 45%, Cina sebanyak 45% dan India sebanyak 10%. Bahagian Perumahan juga berhak menentukan pengagihan rumah kos rendah mengikut lokasi sesuatu projek berdasarkan kepada populasi kaum di kawasan projek tersebut. Sebagai contoh, bilangan kuota kaum Cina yang tidak dipenuhi di suatu projek akan dipenuhi oleh kaum Bumiputera dengan syarat bilangan yang sama kuota kaum Bumiputera di projek yang lain pula akan dipenuhi oleh kaum Cina.

ii) Sistem Berkomputer

Sistem ini juga dikenali sebagai Sistem Pendaftaran Dan Pungutan Sewa Perumahan Negeri Pulau Pinang (Sistem). Sistem ini mula dibangunkan pada tahun 1979. Penambahbaikan terhadap sistem akan dilakukan dari semasa ke semasa bagi memastikan proses pendaftaran dan pengagihan dapat dijalankan secara cekap dan bersistematik. Melalui sistem ini, semua permohonan akan diproses secara berpusat. Permohonan yang layak akan diproses serta-merta dengan memasukkan data maklumat pemohon ke dalam komputer bagi menjalani proses pemarkahan dan *ranking*. Penawaran rumah kos rendah akan dibuat kepada pemohon yang layak berdasarkan sistem markah. Pemohon yang mendapat markah tertinggi dalam senarai *ranking* akan diberi keutamaan.

10.1.14 Penyenggaraan Rumah Awam Kos Rendah

Bahagian Perumahan akan bertanggungjawab terhadap penyenggaraan rumah kos rendah yang dibina oleh Kerajaan Negeri. Kos bagi membiayai kerja penyenggaraan ini akan diperolehi daripada Kumpulan Wang Amanah Penyelenggaraan Rumah Awam Kos Rendah Kerajaan Negeri Pulau Pinang dan yuran penyenggaraan yang dikenakan kepada penghuni rumah kos rendah. Tabung ini yang ditubuhkan khusus bagi membiayai kerja penyenggaraan tersebut memperolehi sumber pembiayaan melalui

geran daripada Kerajaan Negeri berjumlah RM1 juta setahun dan hasil kutipan yuran penyenggaraan bulanan rumah kos rendah Kerajaan Negeri. Yuran penyenggaraan yang akan dikenakan adalah mengikut rancangan perumahan dengan kadar bayaran antara RM5 sehingga RM100 sebulan. Kerja penyenggaraan akan dijalankan terhadap keperluan atau kemudahan guna sama seperti sistem air bersih, sistem pembetulan, kebersihan kawasan, penyenggaraan lif, kebocoran bumbung dan kerosakan lain dengan mengutamakan faktor keselamatan. Bahagian Perumahan tidak menyediakan secara khusus anggaran kos penyenggaraan bagi setiap rancangan perumahan di bawah tanggungjawabnya. Ini kerana kos penyenggaraan tersebut bergantung kepada kerosakan dan jenis alat ganti yang digunakan.

10.1.15 Anggaran Kutipan Sewa Dan Penyenggaraan Rumah Kos Rendah Kerajaan Negeri

Bayaran sewa akan dikenakan terhadap penghuni yang menyewa rumah kos rendah Kerajaan Negeri di bawah skim Program Perumahan Rakyat (PPR) dan skim sewa beli. Di bawah skim PPR unit rumah yang dibina akan disewakan kepada golongan yang tidak mampu membeli rumah. Tempoh penyewaan adalah selama 5 tahun dengan kadar sewaan antara RM100 hingga RM124 sebulan. Manakala penyewa di bawah skim sewa beli pula akan dikenakan kadar sewaan bulanan antara RM24 hingga RM220 mengikut rancangan perumahan. Di bawah skim ini, pembeli rumah kos rendah Kerajaan Negeri dikehendaki membayar harga rumah yang dibeli secara ansuran kepada Kerajaan Negeri mengikut jumlah harga yang ditetapkan dengan hak pilihan untuk membelinya. Selain itu, penyewa skim PPR dan sewa beli juga akan dikenakan yuran penyenggaraan antara RM5 hingga RM100 sebulan. Bahagian Perumahan menganggarkan setiap tahun sejumlah RM6.99 juta kutipan sewa dan RM2.65 juta kutipan yuran penyenggaraan akan dikutip. Selain itu, bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005, Bahagian Perumahan juga mensasarkan sebanyak 10% daripada jumlah tunggakan sewa dan penyenggaraan rumah kos rendah akan dikutip.

10.1.16 Keperluan Kakitangan Dan Latihan

Pengisian perjawatan yang mencukupi dan kelayakan yang bersesuaian dengan tugas merupakan faktor penting yang menentukan kecekapan dan keberkesanan sesebuah Jabatan. Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan akan diletakkan di bawah Bahagian Pembangunan, Pejabat Setiausaha Kerajaan. Bahagian ini akan diketuai oleh Pengarah yang akan bertanggungjawab kepada Timbalan Setiausaha Kerajaan Negeri (Bahagian Pembangunan). Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan terdiri daripada 5 unit iaitu Unit Pembangunan Dan Pentadbiran, Unit Kewangan Dan Penyenggaraan, Unit Pendaftaran, Unit Kerajaan Tempatan dan Unit Pengurusan Kompleks yang ditempatkan di setiap rancangan perumahan bagi menguruskan rumah kos rendah di sesuatu kawasan. Unit Pembangunan Dan Pentadbiran akan bertanggungjawab terhadap projek pembinaan rumah kos rendah Kerajaan Negeri, pemantauan terhadap projek perumahan yang dimajukan sektor swasta, Kerajaan Negeri dan agensi-agensinya serta menguruskan hal ehwal pentadbiran dan

perkhidmatan kakitangan Bahagian Perumahan. Unit Pendaftaran akan bertanggungjawab terhadap urusan pendaftaran dan pengagihan rumah kos rendah, urusan hak milik strata dan bantuan penempatan setinggan. Manakala kerja penyenggaraan dan urusan kewangan akan diuruskan oleh Unit Kewangan Dan Penyenggaraan. Jumlah perjawatan yang diluluskan pada tahun 2005 adalah sebanyak 243 jawatan.

10.1.17 Kaedah Pemantauan

Kaedah pemantauan yang berkesan dapat menentukan kejayaan dan keberkesanan sesuatu program. Bagi memastikan program perumahan kos rendah mencapai sasaran, pemantauan akan dilakukan oleh Bahagian Perumahan dan Jabatan Perumahan Negara. Kaedah pemantauan yang akan dilaksanakan adalah seperti berikut:

a) Peringkat Pejabat Setiausaha Kerajaan

Selaku penyelaras, Bahagian Perumahan bertanggungjawab menjalankan pemantauan terhadap keseluruhan program melalui mekanisme berikut:

i) Statistik Tawaran Rumah Kos Rendah

Laporan ini akan disediakan setiap bulan bertujuan menyatakan kedudukan semasa proses pengagihan. Maklumat yang akan dilaporkan adalah statistik permohonan, pemohon yang menunggu, rumah yang ada, pemohon yang ditawarkan, pemohon yang menerima atau menolak dan baki rumah.

ii) Laporan Tunggakan Dan Kutipan

Bahagian Perumahan akan menyediakan Laporan Tunggakan Dan Kutipan sewa dan penyenggaraan rumah kos rendah Kerajaan Negeri. Laporan tersebut akan disediakan setiap hujung bulan bagi melihat status terkini jumlah penyenggaraan dan sewa yang masih tertunggak.

iii) Notis Tuntutan Dan Tindakan Undang-undang

Bahagian Perumahan akan mengeluarkan notis tuntutan terhadap pembeli/penyewa rumah yang tidak membayar sewa dan yuran penyenggaraan bulanan. Notis tuntutan awal akan dikeluarkan dalam masa 14 hari dari tarikh akhir pembayaran. Sekiranya pembeli/penyewa masih tidak membuat bayaran, notis tuntutan akhir akan dikeluarkan. Sekiranya bayaran masih tidak diterima dalam masa 7 hari selepas notis akhir dikeluarkan, Notis Tindakan Undang-undang akan dihantar kepada penyewa. Bahagian Perumahan akan mengemukakan nama pembeli/penyewa ke Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri sekiranya bayaran tidak dikemukakan dalam masa 14 hari dari tarikh notis.

b) Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan Dan Jabatan Perumahan Negara

Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan serta Jabatan Perumahan Negara akan berperanan untuk memantau pelaksanaan projek supaya berjalan dengan lancar dan teratur. Pemantauan projek akan dilaksanakan melalui kaedah berikut:

i) Jawatankuasa Kerja Teknikal Program Perumahan Awam Kos Rendah

Jawatankuasa ini akan dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan. Tujuan jawatankuasa ini ditubuhkan adalah untuk membincang dan memantau kemajuan projek perumahan awam kos rendah yang dibangunkan oleh setiap negeri.

ii) Buku Harian Tapak

Buku Harian Tapak adalah dokumen penting yang perlu diselenggara dan direkod setiap hari. Buku ini adalah untuk merekodkan bilangan pekerja, bahan yang diterima, kemajuan kerja, arahan Pegawai Penguasa dan keadaan cuaca. Buku ini akan ditandatangani oleh kontraktor dan Pegawai Penguasa atau wakilnya.

iii) Laporan Kemajuan Projek

Laporan kemajuan projek akan disediakan oleh kontraktor pada setiap bulan dan akan dihantar ke Jabatan Perumahan Negara. Laporan ini mengandungi maklumat seperti latar belakang projek, status kerja fizikal terkini, baki bahan, keadaan cuaca, bayaran interim dan gambar terkini projek.

iv) Mesyuarat Tapak

Mesyuarat tapak akan diadakan sekurang-kurangnya sekali setiap bulan bertujuan untuk mengesan kemajuan kerja dan menyelesaikan masalah berbangkit berkaitan pengurusan dan pelaksanaan kerja. Mesyuarat ini akan dihadiri oleh wakil daripada pihak terlibat.

v) Lawatan Tapak

Lawatan tapak oleh Pegawai Penguasa atau wakilnya akan diadakan dari semasa ke semasa bagi memastikan kerja pembinaan yang dilaksanakan adalah berkualiti, mengikut jadual dan mengikut spesifikasi kontrak.

Pada pandangan Audit, perancangan Program Perumahan Awam Kos Rendah Kerajaan Negeri telah dibuat dengan baik. Perancangan yang dibuat telah mengambil kira aspek penting seperti sasaran projek, kaedah pelaksanaan, keperluan kewangan, keperluan rumah kos rendah, keperluan kakitangan dan kaedah pemantauan.

10.2 PELAKSANAAN

Bagi memastikan program perumahan kos rendah mencapai objektif yang ditetapkan, Bahagian Perumahan perlu memastikan program dilaksanakan mengikut apa yang dirancang. Pematuhan terhadap kriteria pembinaan dapat menjamin kualiti rumah yang dibina. Manakala proses pengagihan yang bersistematik dapat memastikan rumah diagihkan kepada golongan sasaran secara cekap dan adil. Bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005, Kerajaan Negeri telah membangunkan 2 projek perumahan kos rendah di bawah skim PAKR. Pemeriksaan Audit terhadap pelaksanaan program perumahan kos rendah adalah seperti berikut:

10.2.1 Dasar Kerajaan Negeri

Pada umumnya Dasar Kerajaan Negeri terhadap program perumahan telah dirangka selaras dengan Dasar Perumahan Negara Yang Dirangka Semula Tahun 2000. Dasar ini memberi penekanan terhadap penyediaan rumah yang mencukupi, selesa dan selamat serta mampu dimiliki khususnya oleh golongan yang berpendapatan rendah. Pemeriksaan Audit mendapati pelaksanaan 2 projek PAKR bagi tempoh Rancangan Malaysia Kelapan(RMK-8) merupakan usaha komprehensif Kerajaan Negeri ke arah mencapai dasar yang ditetapkan. Bahagian Perumahan juga telah menetapkan syarat kepada pemaju swasta yang menjalankan projek perumahan bercampur memperuntukkan sekurang-kurangnya 30% rumah kos rendah daripada keseluruhan unit rumah yang dibina. Penetapan syarat pembinaan ini telah membantu Kerajaan Negeri mencapai dasar yang ditetapkan iaitu menyediakan rumah yang mencukupi kepada golongan yang berpendapatan rendah. Selain itu syarat pembinaan yang menekankan kepada kualiti dan standard pembinaan yang seragam juga dapat memastikan rumah yang dibina adalah berkualiti.

Pada pendapat Audit, penetapan syarat pembinaan yang dikenakan terhadap pemaju adalah selaras dengan dasar Kerajaan Negeri.

10.2.2 Peraturan Dan Garis Panduan Pelaksanaan Perumahan Kos Rendah

Garis panduan merupakan elemen penting bagi menjamin program perumahan kos rendah dapat dilaksanakan secara cekap dan berkesan. Kerajaan Negeri telah mengguna pakai garis panduan yang ditetapkan seperti berikut:

a) Garis Panduan Standard Perumahan Kebangsaan

Garis Panduan Standard Perumahan Kebangsaan menetapkan keluasan lantai minimum adalah 600 kaki persegi termasuk keluasan ruang tamu, ruang makan, bilik tidur, dapur, bilik mandi, ruang menyimpan barang dan ruang legar. Mengikut garis panduan ini, rumah kos rendah hendaklah mengandungi sekurang-kurangnya 3 bilik tidur, satu ruang tamu dan ruang makan, satu ruang dapur dan sebuah bilik mandi dan tandas yang berasingan. Pemeriksaan Audit terhadap Projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak mendapati spesifikasi pembinaan dan reka bentuk dari

segi jumlah bilik tidur, ruang tamu, ruang makan, ruang dapur dan ruang legar serta keperluan bilik mandi dan tandas yang berasingan telah mematuhi garis panduan yang disediakan. Keluasan lantai bagi projek PAKR Kampung Besar adalah 650 kaki persegi dan 646 kaki persegi bagi projek PAKR Padang Cempedak.

b) Garis Panduan Pelaksanaan Harga Baru Rumah Kos Rendah 1998

Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan telah mengeluarkan Garis Panduan Pelaksanaan Harga Baru Rumah Kos Rendah 1998 dan telah diluluskan oleh Jemaah Menteri pada 10 Jun 1998. Garis panduan ini dikeluarkan berikutan peningkatan kos tanah, bahan binaan dan tenaga buruh. Mengikut garis panduan ini harga jualan rumah kos rendah telah ditetapkan mengikut harga jualan, kos tanah, jenis rumah dan golongan sasaran seperti di **Jadual 22**.

Jadual 22
Penetapan Harga Dan Jenis Rumah Kos Rendah Mengikut Lokasi

Bil.	Harga Rumah Seunit (RM)	Lokasi (Harga Tanah Semeter Persegi)	Pendapatan Bulanan Golongan Sasar (RM)	Jenis Rumah Yang Sesuai Dibina*
1.	42,000	Zon A Bandaraya Dan Bandar Besar (RM45 Dan Ke Atas)	1,200 Hingga 1,500	Pangsa Melebihi 5 Tingkat
2.	35,000	Zon B Bandar Besar Dan Pinggir Bandar Besar (RM15 Hingga RM44)	1,000 Hingga 1,350	Pangsa 5 Tingkat
3.	30,000	Zon C Pinggir Bandar Dan Pekan Kecil (RM10 Hingga RM14)	850 Hingga 1,200	Teres Dan Kelompok
4.	25,000	Zon D Luar Bandar (Kurang Daripada RM10)	750 Hingga 1,000	Teres Dan Kelompok

Sumber : Garis Panduan Pelaksanaan Harga Baru Rumah Kos Rendah 1998

Nota : * Cadangan jenis rumah yang sesuai dibina secara kos efektif. Ini tidak menghalang rumah jenis berbeza dibina tetapi harga jualan tertakluk kepada lokasi /kawasan dan harga rumah yang dicadangkan

Pemeriksaan Audit terhadap projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak mendapati kedua projek telah dibangunkan di Zon C iaitu di pinggir bandar dan pekan kecil di mana pendapatan bulanan isi rumah adalah antara RM850 hingga RM1,200 sebulan. Jenis rumah yang telah dibina adalah jenis teres 1 tingkat. Bagaimanapun, pihak Audit tidak dapat memastikan sama ada harga jualan bagi projek tersebut telah mematuhi garis panduan ini kerana harga jualan seunit rumah belum ditetapkan. Selain itu, pelaksanaan projek perumahan kos rendah tersebut juga telah mematuhi

semua peraturan lain yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan dalam Pelan Dasar Perancangan Dan Kawalan Pemajuan.

Pada pendapat Audit, prestasi pematuhan Garis Panduan Standard Perumahan Kebangsaan dan Garis Panduan Pelaksanaan Harga Baru Rumah Kos Rendah 1998 oleh Kerajaan Negeri adalah memuaskan.

10.2.3 Prestasi Sasaran Projek

Bagi tempoh tahun 2001 hingga 2005, Kerajaan Negeri melalui Jabatan Perumahan Negara telah membangunkan 2 projek perumahan awam kos rendah di Kampung Besar dan Padang Cempedak di Daerah Seberang Perai Utara. Manakala projek perumahan kos rendah di Merbau Kudong, Daerah Seberang Perai Utara tidak dapat dijalankan seperti yang dirancang kerana peruntukan yang diluluskan tidak cukup untuk menampung kos projek. Kerajaan Negeri juga telah memajukan 6 kawasan tanah milik Kerajaan Negeri termasuk projek di Merbau Kudong dengan projek perumahan bercampur melalui kaedah penswastaaan. **Jadual 23** menunjukkan prestasi projek perumahan kos rendah yang dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri bagi tempoh RNPP1.

Jadual 23
Prestasi Projek Perumahan Kos Rendah
Bagi Tempoh Rancangan Negeri Pulau Pinang Pertama (2001 – 2005)

Bil.	Nama Projek/Lokasi	Rancang		Bina			Status Pelaksanaan (%)
		Bil. Rumah (unit)	Kaedah Pelaksanaan	Bil. Rumah (unit)	Tahun Mula	Kaedah Pelaksanaan	
1.	Projek PAKR Kampung Besar Lot 2983 & 3019 Mk 12 Seberang Perai Utara	429	Jabatan Perumahan Negara	429	2003	Jabatan Perumahan Negara	88.4
2.	Projek PAKR Padang Cempedak Lot 1264, 1265, 1266 & 1267, Mk 11 Seberang Perai Utara	464	Jabatan Perumahan Negara	435	2003	Jabatan Perumahan Negara	97.2
3.	Projek Merbau Kudong Lot 1126, 2975 – 2977, 1290, 1572, 3040 & 3041, MK 11 Seberang Perai Utara	379	Jabatan Kerja Raya	200	2005	Penswastaaan	5
Jumlah		1,272		1,064			

Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Berdasarkan **Jadual 23**, pihak Audit mendapati perkara berikut:

- a) Bagi tempoh RNPP1 Kerajaan Negeri melalui Jabatan Perumahan Negara telah melaksanakan 2 projek perumahan kos rendah di bawah skim PAKR yang mengandungi sebanyak 429 unit di Kampung Besar dan sebanyak 435 unit di Padang Cempedak Daerah Seberang Perai Utara.

- b) Bilangan unit rumah yang dibina bagi projek PAKR Padang Cempedak adalah sebanyak 435 berbanding sebanyak 464 yang dirancang. Pemeriksaan Audit mendapati pengurangan ini adalah kerana perancangan asal yang tidak mengambil kira keperluan membina surau dan dewan orang ramai serta kawasan lapang berkeluasan 10% daripada keluasan keseluruhan tapak projek seperti dikehendaki oleh PBT.
- c) Projek PKR Merbau Kudong tidak dapat dilaksanakan seperti yang dirancang kerana Kerajaan Negeri tidak mampu menanggung kos pembinaan yang tinggi. Sekiranya projek dilaksanakan sendiri Kerajaan Negeri terpaksa menanggung kos pembangunan berjumlah RM18.63 juta berbanding sejumlah RM15.5 juta pinjaman yang diluluskan daripada Tabung Pusingan Kumpulan Wang Amanah (Rumah Kos Rendah) Kerajaan Negeri. Sekiranya projek dijalankan secara penswastaan, Kerajaan Negeri tidak perlu menanggung kos projek sebaliknya mendapat anggaran pulangan berjumlah RM1.05 juta iaitu melalui perkongsian pulangan keuntungan. Di samping itu Kerajaan Negeri juga dapat menyediakan rumah kos sederhana rendah bagi golongan yang berpendapatan sederhana rendah. Pemeriksaan Audit mendapati projek ini telah diserahkan kepada pihak swasta untuk dibangunkan dengan projek perumahan bercampur yang terdiri daripada 200 unit rumah kos rendah, 152 unit rumah kos sederhana rendah, 10 unit kedai/pejabat dan kemudahan awam lain berbanding 379 rumah kos rendah yang dirancang oleh Kerajaan Negeri. Pihak swasta akan menanggung kerugian yang besar sekiranya projek dibangunkan dengan perumahan kos rendah kerana harga jualan rumah kos rendah yang diperolehi tidak dapat menampung kos projek yang terpaksa ditanggung. Selain daripada kos pembinaan, pihak swasta juga dikehendaki menyelesaikan bagi pihak Kerajaan 30 keluarga setinggan di tapak projek dengan menanggung kos bayaran pampasan, kos tambun tanah yang tinggi berikutan kawasan projek berhampiran dengan sungai, kos pembinaan penempatan sementara dan menawarkan rumah kos rendah yang dibina kepada penduduk setinggan di tapak projek.

Pada pendapat Audit, sasaran bilangan rumah kos rendah yang dirancang oleh Kerajaan Negeri tidak dicapai sepenuhnya kerana peruntukan tidak mencukupi. Bagaimanapun, Kerajaan Negeri telah mengambil inisiatif dengan menyerahkan projek yang tidak mempunyai peruntukan yang mencukupi kepada pihak swasta untuk dibangunkan.

10.2.4 Kajian Kemungkinan

Mengikut Pekeliling Kemajuan Pentadbiran Awam Bil. 2 Tahun 1992 mengenai Garis Panduan Perancangan Dan Penyediaan Projek Pembangunan, kajian kemungkinan perlu dilaksanakan sebelum suatu projek bermula untuk mempertimbangkan sama ada projek tersebut berdaya maju seperti mana yang diperlukan dalam dokumen projek. Kajian kemungkinan yang lengkap membolehkan Kerajaan Negeri mendapat gambaran

mengenai sesuatu projek yang akan dilaksanakan. Pihak Audit mendapati kajian kemungkinan bagi kedua projek tidak disediakan sebelum projek dilaksanakan.

Pada pendapat Audit, kajian kemungkinan merupakan elemen penting yang harus diberi perhatian sebelum sesuatu projek dilaksanakan.

10.2.5 Tapak Dan Lokasi Projek

Kesesuaian tapak dan lokasi projek yang dipilih dapat memastikan rumah yang telah siap dibina dapat dijual. Pemeriksaan Audit mendapati lokasi yang dipilih bagi kedua projek PAKR adalah di atas tanah milik Kerajaan Negeri di Daerah Seberang Perai Utara. Lawatan Audit ke tapak projek pada pertengahan bulan Julai 2005 mendapati kedua lokasi yang dipilih adalah sesuai kerana bersebelahan dengan kawasan penempatan sedia ada dan berhampiran dengan pekan/bandar serta mempunyai kemudahan infrastruktur seperti jalan raya, sekolah dan taman rekreasi.

Pada pendapat Audit, kesesuaian lokasi rumah kos rendah yang dibina adalah memuaskan.

10.2.6 Kaedah Pelaksanaan

Kerajaan Negeri telah menjalankan program perumahan kos rendah melalui kaedah berikut:

a) Jabatan Perumahan Negara

Kerajaan Negeri telah melantik Jabatan Perumahan Negara sebagai agensi pelaksana bagi membangunkan projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak di Daerah Seberang Perai Utara. Pemeriksaan Audit terhadap fail projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak mendapati kedua projek telah dilaksanakan secara 'reka dan bina' di mana pihak kontraktor telah menyediakan pelan susun atur dan lukisan reka bentuk bangunan berdasarkan Garis Panduan Standard Perumahan Kebangsaan. Pelan susun atur dan lukisan reka bentuk bangunan yang telah dipersetujui oleh Kerajaan Negeri telah dikemukakan kepada PBT dan telah diluluskan. Lawatan Audit ke tapak projek pada pertengahan bulan Jun 2005 mendapati seorang juruteknik telah ditugaskan secara tetap di tapak projek PAKR Kampung Besar. Bagaimanapun, tiada kakitangan Jabatan Perumahan Negara ditugaskan secara tetap di tapak projek PAKR Padang Cempedak selepas juruteknik sebelumnya bersara pada akhir bulan Mac 2005.

b) Jabatan Kerja Raya

Mengikut perancangan, Kerajaan Negeri akan melantik JKR bagi melaksanakan projek perumahan kos rendah di Merbau Kudong yang dibiayai melalui Tabung Pusingan Kumpulan Wang Amanah (Rumah Kos Rendah) Kerajaan Negeri. Bagaimanapun, pemeriksaan Audit mendapati pembiayaan melalui Tabung tersebut

tidak mencukupi untuk menampung kos projek. Oleh itu, pelaksanaan projek perumahan kos rendah Merbau Kudong telah dilaksanakan secara penswastaan.

c) Penswastaan

Kerajaan Negeri juga ada membangunkan projek perumahan kos rendah melalui kaedah penswastaan. Bagi tempoh Rancangan Malaysia Kelapan (RMK8), enam kawasan tanah milik Kerajaan Negeri telah diserahkan kepada 6 syarikat swasta untuk dibangunkan melalui kaedah penswastaan. Enam kawasan tanah Kerajaan yang telah dibangunkan dengan projek perumahan secara penswastaan adalah di Merbau Kudong, Hilir Sungai Pinang, Ampang Jajar/Rumah Hijau, Ampang Jajar/Ujung Batu, Kampung Pisang Awak dan Gat Lebu Nordin. Pertimbangan untuk menswastakan sesuatu projek adalah berdasarkan permohonan yang dikemukakan oleh syarikat swasta melalui *letter of interest* berserta cadangan pemaju yang lengkap kepada Kerajaan Negeri. Bilangan rumah kos rendah yang dibina bagi 6 projek tersebut adalah berjumlah 2,251 unit. Pihak Audit telah memilih Projek Perumahan Kos Rendah Kampung Pisang Awak bagi tujuan auditan memandangkan status pelaksanaan projek telah mencapai 95%. Projek ini telah dibangunkan oleh Tenaga Nasional Berhad (TNB) selaku pembiaya projek dan JKP Sdn. Bhd. selaku pemaju projek. Pemeriksaan Audit mendapati cadangan daripada TNB telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan pada pertengahan bulan April 2004. Mengikut syarat perjanjian TNB telah bersetuju untuk membangunkan sejumlah 152 unit rumah kos rendah jenis pangsa di Kampung Pisang Awak secara penswastaan. Sebagai balasan Kerajaan Negeri bersetuju menyerahkan Plot A seluas 5.36 ekar dan seluas 2.99 ekar di Plot B bagi pembangunan kemudahan TNB di masa hadapan. Selain itu TNB juga bersetuju untuk menyelesaikan masalah setinggan di tapak asal projek. Pulangan yang diterima oleh Kerajaan Negeri adalah bersamaan dengan nilai tanah di kedua Plot A dan B yang diserahkan kepada TNB iaitu berjumlah RM10 juta dalam bentuk pampasan dan sejumlah 152 unit rumah kos rendah. Lawatan Audit ke tapak projek pada 17 April 2006 mendapati kemajuan pembinaan projek ini adalah mengikut jadual. **Foto 6** menunjukkan bangunan rumah pangsa yang hampir siap dibina.

Foto 6
Rumah Kos Rendah Kampung Pisang Awak Yang Dilaksanakan
Melalui Kaedah Penswastaan



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 17 April 2006

Lokasi : Projek Perumahan Kos Rendah Kampung Pisang Awak

Pada pendapat Audit, kaedah pembinaan secara reka dan bina serta melalui penswastaan telah dilaksanakan mengikut peraturan yang telah digariskan.

10.2.7 Pemilihan Kontraktor

Arahan Perbendaharaan 171.1, menghendaki semua perolehan Kerajaan sama ada bekalan atau perkhidmatan yang melebihi sejumlah RM200,000 setahun hendaklah dipelawa secara tender terbuka. Bagaimanapun, arahan ini dikecualikan jika mendapat kebenaran daripada Ketua Setiausaha Perbendaharaan atau Pegawai Kewangan Negeri. Pemeriksaan Audit mendapati pemilihan kontraktor bagi melaksanakan projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak telah dibuat melalui kaedah rundingan terus setelah mendapat kelulusan daripada Pegawai Kewangan Negeri. Selain itu, kaedah ini juga digunakan bagi mempercepatkan pelaksanaan projek. Bagaimanapun, kriteria pemilihan kontraktor seperti pengalaman, kemampuan kewangan dan prestasi kontraktor tidak dapat ditentukan kerana tiada maklumat berkaitan disimpan di Bahagian Perumahan dan di Jabatan Perumahan Negara. Manakala projek yang dilaksanakan secara penswastaan, Kerajaan Negeri tidak terlibat dalam urusan pemilihan kontraktor.

Pada pendapat Audit, kaedah pemilihan kontraktor secara rundingan terus hanya wajar dibuat sekiranya pelaksanaan projek memerlukan kepakaran khas atau kontraktor memiliki kepakaran tertentu.

10.2.8 Perjanjian Kontrak

Mengikut Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 2 Tahun 1995, kontrak hendaklah ditandatangani bagi tempoh 4 bulan dari tarikh Surat Setuju Terima dikeluarkan.

Dokumen kontrak adalah penting dan perlu ditandatangani antara Kerajaan Negeri dan kontraktor bagi menjaga kepentingan kedua pihak. Dokumen kontrak memperjelaskan secara terperinci tanggungjawab Kerajaan Negeri dan kontraktor yang terlibat. Selain itu, penyediaan dokumen kontrak yang formal penting kerana sebelum dokumen kontrak ditandatangani bayaran kemajuan boleh dibuat sebanyak 3 kali sahaja dalam tempoh 4 bulan selepas surat setuju terima dikeluarkan. Pemeriksaan Audit terhadap dokumen kontrak projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak mendapati perjanjian kontrak telah disediakan dengan lengkap dan telah disemak oleh Penasihat Undang-undang Negeri. Dokumen kontrak tersebut juga telah ditandatangani antara Setiausaha Kerajaan Negeri dengan kontraktor. Bagaimanapun, perjanjian kontrak tersebut lewat disediakan menyebabkan perjanjian kontrak bagi projek PAKR Padang Cempedak ditandatangani pada awal bulan September 2003 dan PAKR Kampung Besar ditandatangani pada awal bulan Disember 2003. Butiran kontrak yang lewat ditandatangani adalah seperti di **Jadual 24**.

Jadual 24
Kelewatan Menandatangani Kontrak

Bil.	Kontrak	Tarikh Surat Setuju Terima Dikeluarkan	Tarikh Kontrak Ditandatangani	Tempoh Kelewatan (> 4 bulan dari tarikh Surat Setuju Terima)
1.	Projek PAKR Padang Cempedak	31.12.2002	4.9.2003	126
2.	Projek PAKR Kampung Besar	13.12.2002	8.12.2003	238

Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Berdasarkan **Jadual 24**, kontrak bagi projek PAKR Kampung Besar telah ditandatangani 238 hari selepas Surat Setuju Terima dikeluarkan. Manakala bagi projek PAKR Padang Cempedak kontrak telah ditandatangani 126 hari selepas Surat Setuju Terima dikeluarkan.

Pada pendapat Audit, pematuhan perjanjian kontrak tidak memuaskan. Kelewatan menandatangani dokumen kontrak boleh memberi kesan kepada bayaran kemajuan.

10.2.9 Pematuhan Syarat Kontrak

Syarat kontrak yang mencukupi adalah penting bagi menjaga kepentingan Kerajaan dan kontraktor. Pemeriksaan Audit terhadap syarat kontrak bagi projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak adalah seperti berikut:

a) Bon Pelaksanaan

Pemeriksaan Audit mendapati kontraktor telah mengemukakan Bon Pelaksanaan bernilai RM809,861 untuk projek PAKR Kampung Besar dan RM826,500 untuk projek PAKR Padang Cempedak. Wang Jaminan Pelaksanaan yang dikemukakan

bagi kedua projek berbentuk Wang Jaminan Pelaksanaan yang diperolehi melalui potongan 10% daripada setiap bayaran interim.

b) Bayaran Pendahuluan

Bayaran pendahuluan merupakan bayaran yang dikeluarkan bagi membantu kontraktor menjalankan kerja permulaan pembinaan. Pemeriksaan Audit mendapati kedua kontraktor tidak memohon bayaran pendahuluan untuk melaksanakan projek ini.

c) Spesifikasi Kontrak Dan Bahan Binaan

Mengikut peraturan, semua kerja pembinaan perlu mengikut spesifikasi kontrak iaitu keluasan lantai minimum adalah 600 kaki persegi termasuk keluasan ruang tamu, ruang makan, bilik tidur, dapur, bilik mandi, ruang menyimpan barang dan ruang legar serta mengandungi sekurang-kurangnya 3 bilik tidur, satu ruang tamu dan ruang makan, satu ruang dapur dan sebuah bilik mandi dan tandas yang berasingan. Lawatan Audit ke tapak projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak pada pertengahan bulan Julai 2005 mendapati pembinaan kedua projek telah mematuhi spesifikasi yang ditetapkan. Keluasan lantai bagi projek PAKR Kampung Besar adalah 646 kaki persegi dan PAKR Padang Cempedak adalah 650 kaki persegi. Keluasan ini merangkumi ruang tamu, ruang makan, bilik tidur, dapur, bilik mandi, tandas dan ruang menyimpan barang. **Foto 7** dan **8** menunjukkan rumah kos rendah yang hampir siap.

Foto 7

Projek Perumahan Awam Kos Rendah Kampung Besar



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 11 Julai 2005

Lokasi : Projek Perumahan Awam Kos Rendah, Kampung Besar

Foto 8
Projek Perumahan Awam Kos Rendah Padang Cempedak



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 11 Julai 2005

Lokasi : Projek Perumahan Awam Kos Rendah, Padang Cempedak

d) Tempoh Siap Kerja

Berdasarkan syarat kontrak, kontraktor dikehendaki memulakan kerja dalam tempoh 2 minggu dari tarikh milik tapak. Tarikh milik tapak bagi kedua projek adalah pada 2 Januari 2003 dan tarikh siap sebenar ialah pada 29 Jun 2005 bagi projek PAKR Kampung Besar dan 29 Disember 2004 bagi PAKR Padang Cempedak. Kerja awal tanah bagi kedua projek telah dijalankan pada bulan Januari 2003 setelah Mesyuarat Penyerahan Tapak Dan Penyelarasan diadakan. Pemeriksaan Audit mendapati sehingga akhir tahun 2005 kedua projek belum disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan.

e) Bayaran Kemajuan

Mengikut perenggan 47(a) syarat kontrak, Pegawai Penguasa Projek hendaklah membuat penilaian dan memperakukan kerja yang dilaksanakan dan bahan-bahan/barang yang dihantar ke tempat pembinaan untuk tujuan bayaran kemajuan. Syarat kontrak juga menetapkan bayaran kemajuan hendaklah dibuat bagi tempoh 60 hari dari tarikh penilaian. Pemeriksaan Audit mendapati bayaran kemajuan dilakukan setelah penilaian mengenai kerja kontraktor dibuat. Sehingga bulan Disember 2005, sebanyak 9 bayaran kemajuan berjumlah RM12.96 juta bagi projek PAKR Kampung Besar dan sebanyak 24 bayaran kemajuan berjumlah RM14.44 juta bagi PAKR Padang Cempedak telah dibuat. Bagaimanapun, empat bayaran kemajuan bagi setiap projek telah lewat diproses iaitu melebihi 60 hari selepas tarikh penilaian. Butiran bayaran kemajuan yang lewat adalah seperti di **Jadual 25**.

Jadual 25
Butiran Bayaran Kemajuan Bagi PAKR Kampung Besar Dan Padang Cempedak
Yang Dibuat Melebihi Dari 60 Hari

Projek	Tarikh Penilaian Dibuat	Jumlah Bayaran Interim (RM)	Tarikh	Kelewatan Sedia Baucar (Hari)
			Baucar Disediakan	
PAKR Kampung Besar	5.7.2003	805,590	29.10.2003	116
	11.10.2003	1,450,170	9.1.2004	90
	5.5.2004	1,416,330	20.7.2004	76
	31.10.2004	2,148,750	19.1.2005	81
PAKR Padang Cempedak	11.9.2003	378,788	18.12.2003	98
	24.12.2003	583,110	18.3.2004	85
	1.2.2005	21,100	13.4.2005	71
	28.4.2005	102,600	20.7.2005	83

Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Analisis Audit terhadap bayaran kemajuan projek mendapati tempoh yang diambil untuk memproses bayaran kemajuan adalah antara 1 hingga 3 bulan selepas penilaian dibuat. Sebanyak 4 bayaran kemajuan bagi projek PAKR Kampung Besar dan 4 bayaran kemajuan bagi PAKR Padang Cempedak telah lewat diproses. Bagaimanapun, kelewatan berlaku kerana Bahagian Perumahan lewat menerima Perakuan Bayaran Interim yang dikeluarkan oleh Jabatan Perumahan Negara. Selain itu, kesemua bayaran kemajuan disokong dengan dokumen sokongan dan diuruskan dengan teratur dan sempurna.

f) Arahan Perubahan Kerja

Arahan perubahan kerja dikeluarkan apabila berlaku perubahan terhadap kontrak kerja dan perjanjian kontrak yang berkaitan dengan pelan, spesifikasi atau senarai kuantiti sama ada dipinda, ditambah atau dikurangkan. Arahan ini perlu dikeluarkan oleh Penguasa Projek dan memperakui nilai kerja perubahan yang dilaksanakan. Pemeriksaan Audit mendapati sehingga bulan Disember 2005 tiada Arahan Perubahan Kerja dikeluarkan terhadap kedua projek.

g) Bayaran Denda Lewat

Mengikut syarat kontrak bayaran denda Lewat (LAD) perlu dikenakan terhadap kontraktor yang gagal menyiapkan projek bagi tempoh masa yang ditetapkan. Kadar LAD yang telah ditetapkan bagi projek PAKR Kampung Besar ialah RM3,904 sehari dan RM3,983 sehari bagi projek PAKR Padang Cempedak. Pemeriksaan Audit mendapati kedua projek telah gagal disiapkan dalam tempoh

yang ditetapkan. Bagi projek PAKR Kampung besar, LAD yang dikenakan adalah berjumlah RM109,299. Manakala LAD yang dikenakan bagi projek Padang Cempedak adalah berjumlah RM330,650.

h) Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa

Mengikut perjanjian, Pegawai Penguasa boleh memberi lanjutan masa atas sebab yang munasabah. Mengikut Surat Pekeliling Ketua Pengarah Kerja Raya Bil. 10 Tahun 1985, lanjutan masa perlu dipohon dan diluluskan sebelum tempoh kontrak tamat. Pemeriksaan Audit mendapati tarikh siap sebenar projek PAKR Kampung Besar ialah pada akhir bulan Jun 2005 dan PAKR Padang Cempedak ialah pada akhir bulan Disember 2004. Bagaimanapun, kedua projek gagal disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan. Sehubungan itu, pihak kontraktor telah mengemukakan permohonan bagi mendapatkan Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa. Butiran permohonan dan perakuan lanjutan masa adalah seperti di **Jadual 26**.

Jadual 26
Permohonan Dan Perakuan Lanjutan Masa Bagi Projek PAKR
Kampung Besar Dan Padang Cempedak

Bil.	Projek PAKR	Tarikh Siap Sebenar	Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa Bil. 1			Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa Bil. 2		
			Tarikh Mohon	Tarikh Perakui	Bil. Hari	Tarikh Mohon	Tarikh Perakui	Bil. Hari
1.	Kampung Besar	29.6.2005	27.4.2005	17.7.2005	90	-	-	-
2.	Padang Cempedak	29.12.2004	7.2.2005	6.5.2005	78	9.4.2005	6.9.2005	239

Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Berdasarkan **Jadual 26**, permohonan lanjutan masa bagi projek PAKR Kampung Besar telah dibuat oleh kontraktor pada akhir bulan April 2004 dan diperakui pada pertengahan bulan Julai 2004. Mengikut Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa No. 1 tarikh siap projek telah dilanjutkan kepada pertengahan bulan November 2005 iaitu 90 hari dari tarikh siap sebenar. Manakala bagi projek PAKR Padang Cempedak tarikh siap sebenar telah dilanjutkan kepada pertengahan bulan Mac 2005 iaitu 78 hari dari tarikh siap sebenar seperti yang ditetapkan dalam Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa No. 1. Lawatan Audit pada pertengahan bulan Julai 2005 ke projek PAKR Padang Cempedak mendapati kerja akhir pembinaan masih berjalan walaupun tempoh lanjutan masa 1 telah tamat. Permohonan bagi lanjutan masa 2 telah dikemukakan pada awal bulan April 2005. Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa No. 2 telah dikeluarkan pada awal bulan September 2005 yang membenarkan tempoh siap kerja dilanjutkan sehingga pertengahan bulan November 2005 iaitu 239 hari dari tarikh lanjutan masa 1. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati berlaku kelewatan dalam memohon dan

memperakui perakuan lanjut masa kerana perakuan tersebut sepatutnya dipohon dan diperakukan sebelum tamat tempoh kontrak.

i) Penamatan Kontrak

Mengikut syarat kontrak Pegawai Penguasa berhak menamatkan kontrak pada bila-bila masa apabila didapati kontraktor telah gagal memenuhi obligasi kontrak. Pemeriksaan Audit mendapati kedua kontrak tidak ditamatkan kerana Pegawai Penguasa berpuas hati dengan prestasi mereka.

j) Tempoh Tanggungan Kecacatan

Pihak kontraktor bertanggungjawab untuk memperbaiki sebarang kecacatan terhadap kerja yang telah disiapkan dalam tempoh tanggungan kecacatan seperti yang dipersetujui dalam syarat kontrak. Pemeriksaan Audit mendapati tempoh tanggungan kecacatan yang telah dipersetujui dalam syarat kontrak bagi kedua projek adalah selama 24 bulan dari tarikh projek disiapkan. Bagaimanapun, pematuhan terhadap klausa ini tidak dapat ditentukan kerana sehingga bulan Disember 2005, kedua projek masih belum disiapkan.

k) Perakuan Siap Kerja

Perakuan Siap Kerja dikeluarkan dalam tempoh 3 bulan selepas tempoh tanggungan kecacatan atau 3 bulan selepas Perakuan Siap Membaiki Kecacatan. Pemeriksaan Audit mendapati Perakuan Siap Kerja belum dikeluarkan kerana projek belum disiapkan.

Pada pendapat Audit, pihak kontraktor telah mematuhi syarat seperti yang telah termaktub dalam dokumen kontrak kecuali pematuhan terhadap tarikh siap sebenar projek. Kedua-dua projek lewat disiapkan kerana kurang koordinasi antara agensi terlibat dengan pihak kontraktor.

10.2.10 Kualiti Kerja Pembinaan

Mengikut peraturan, semua kerja pembinaan perlu mengikut spesifikasi kontrak dan berkualiti. Hasil lawatan Audit pada 17 April 2006 mendapati mutu kerja pembinaan bagi kedua projek pada keseluruhannya adalah baik kecuali perkara berikut:

- a) Papan pada bumbung bagi unit bernombor 1 dan 2 di projek PAKR Padang Cempedak didapati melentur.
- b) Kemasan dinding bahagian dalam bagi kebanyakan unit di projek PAKR Padang Cempedak didapati beralun.
- c) Stor bagi menyimpan kelengkapan dan bahan binaan bagi kedua projek tidak disediakan. Kelengkapan tersebut diletakkan dalam bangunan yang sedang dibina seperti di **Foto 9** dan **10**.

Foto 9
Unit Binaan Yang Dijadikan Sebagai Stor



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 11 Julai 2005
Lokasi : Projek Perumahan Awam Kos Rendah, Padang Cempedak

Foto 10
Unit Binaan Yang Dijadikan Sebagai Stor



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 11 Julai 2005
Lokasi : Projek Perumahan Awam Kos Rendah, Kampung Besar

- d) Pejabat tapak bina bagi kedua projek tidak disediakan sebaliknya pihak kontraktor telah menggunakan unit binaan yang hampir siap sebagai pejabat tapak bina seperti di **Foto 11**.

Foto 11
Unit Binaan Yang Dijadikan Pejabat Tapak Bina



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 11 Julai 2005

Lokasi : Projek Perumahan Awam Kos Rendah, Padang Cempedak

- e) Tempat penginapan pekerja binaan pada kadar 9.30 meter persegi bagi setiap orang dan dilengkapi dengan dapur yang sesuai selaras dengan keperluan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Kesihatan tidak disediakan di projek PAKR Kampung Besar seperti di **Foto 12**.

Foto 12
Unit Binaan Yang Dijadikan Sebagai Penginapan Pekerja



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 11 Julai 2005

Lokasi : Projek Perumahan Awam Kos Rendah, Kampung Besar

Pada pendapat Audit, mutu kerja adalah memuaskan kecuali kemas dinding dan papan bumbung yang melentur. Penggunaan unit binaan sebagai stor tempat penginapan pekerja dan pejabat tapak bina adalah tidak wajar.

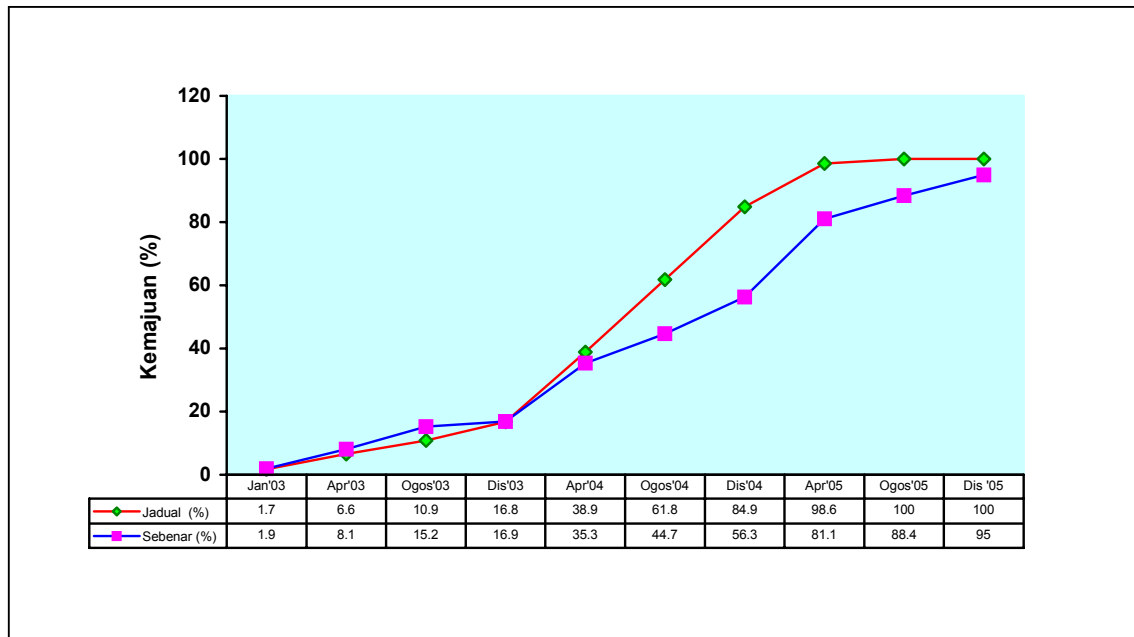
10.2.11 Kemajuan Fizikal Projek

Kemajuan fizikal projek penting bagi melihat status terkini pelaksanaan projek yang dijalankan. Pemeriksaan Audit terhadap kemajuan fizikal projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak adalah seperti berikut :

a) Projek PAKR Kampung Besar

Projek PAKR Kampung Besar telah dimulakan pada pertengahan bulan Januari 2003. Lawatan Audit pada awal bulan Disember 2005 mendapati kerja seperti mengecat bangunan, pemasangan kabel dan pembinaan jalan masih lagi berjalan walaupun projek sepatutnya disiapkan pada penghujung bulan Julai 2005. Kemajuan fizikal terkini projek adalah 95%. Pihak kontraktor telah mengemukakan permohonan lanjutan masa pada akhir bulan April 2005 dan Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa No. 1 telah dikeluarkan oleh Jabatan Perumahan Negara pada pertengahan Julai 2005. Perakuan tersebut telah membenarkan tempoh siap projek dilanjutkan kepada pertengahan bulan November 2005 iaitu 90 hari dari tarikh siap sebenar. Kedudukan keseluruhan pelaksanaan projek PAKR Kampung Besar adalah seperti di Carta 7.

Carta 7
Kemajuan Fizikal Projek PAKR Kampung Besar



Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan,
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Berdasarkan **Carta 7**, kemajuan sebenar pelaksanaan projek PAKR Kampung Besar sehingga bulan Disember 2005 adalah 95% berbanding 100% mengikut jadual. Pemeriksaan Audit terhadap laporan prestasi kontraktor mendapati antara faktor projek lewat disiapkan adalah seperti berikut:

- i) Hujan lebat luar biasa hampir setiap hari pada penghujung tahun 2003.
- ii) Kenaikan harga bahan binaan seperti besi pada akhir tahun 2004.
- iii) Kekurangan buruh binaan berikutan pelaksanaan Program Pengampunan Pendatang Asing Tanpa Izin pada awal tahun 2005.
- iv) Kelewatan bayaran interim yang menyebabkan pihak kontraktor mengalami masalah kecairan tunai.

Foto 13 menunjukkan kerja mengecat sedang dijalankan di projek PAKR Kampung Besar.

Foto 13

Kerja Mengecat Di Projek PAKR Kampung Besar Sedang Dilakukan



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

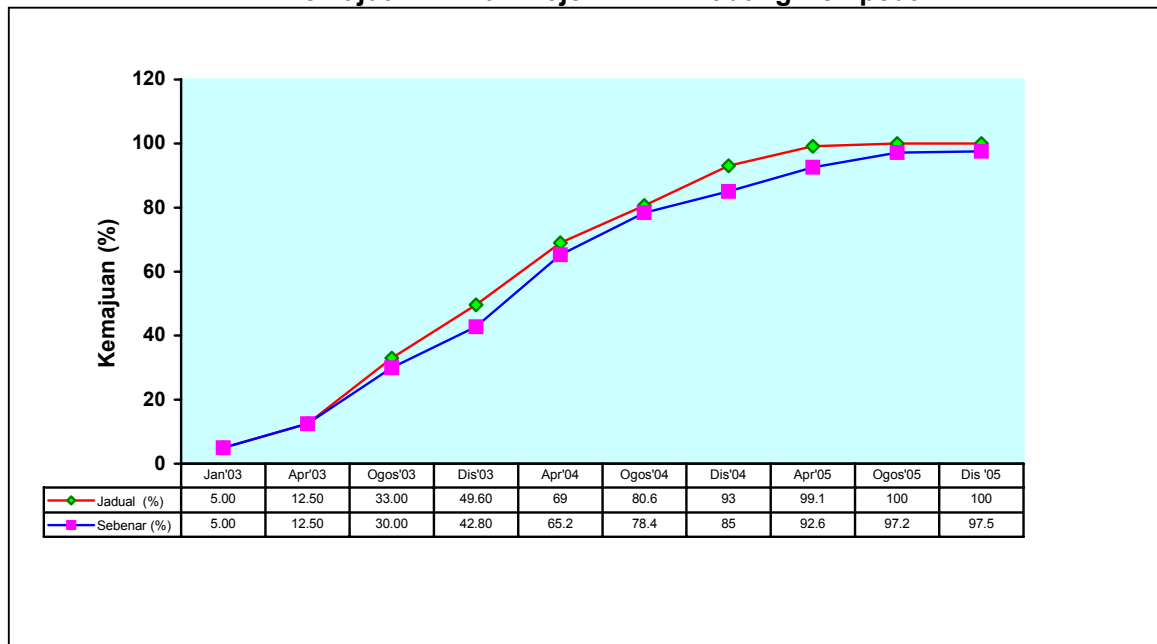
Tarikh : 11 Julai 2005

Lokasi : Projek Perumahan Awam Kos Rendah, Kampung Besar

b) Projek PAKR Padang Cempedak

Mengikut kontrak, tarikh pemilikan tapak bagi projek PAKR Padang Cempedak adalah pada awal bulan Januari 2003. Kerja tanah telah dimulakan pada pertengahan bulan Januari 2003 setelah mesyuarat penyerahan tapak diadakan. Tarikh siap sebenar projek adalah pada akhir Disember 2004. Bagaimanapun, sehingga bulan Disember 2005 projek belum disiapkan. Kedudukan keseluruhan kemajuan pelaksanaan projek adalah seperti di **Carta 8**.

Carta 8
Kemajuan Fizikal Projek PAKR Padang Cempedak



Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Berdasarkan **Carta 8**, sehingga bulan Disember kemajuan sebenar projek adalah 97.5% berbanding 100% mengikut jadual. Jabatan Perumahan Negara telah mengeluarkan Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa No. 1 pada awal bulan Mei 2005 dan membenarkan pihak kontraktor melanjutkan masa menyiapkan projek selama 78 hari daripada tarikh lanjutan masa pertama. Bagaimanapun, sehingga tarikh akhir lanjutan masa projek belum disiapkan. Pada awal bulan April 2005, pihak kontraktor telah memohon lanjutan masa kedua dari Jabatan Perumahan Negara dan Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa No. 2 telah dikeluarkan pada awal bulan September 2005 yang membenarkan tempoh siap kerja dilanjutkan sehingga pertengahan bulan November 2005 iaitu 239 hari daripada tarikh lanjutan masa pertama. Sehingga bulan Julai 2005, surat perakuan kedua tempoh lanjutan masa masih belum dikeluarkan. Pemeriksaan Audit terhadap laporan prestasi kontraktor mendapati antara faktor projek lewat disiapkan adalah seperti berikut:

- i) Keputusan kerja ukur sempadan tapak projek telah mendapat bantahan daripada penduduk sekitar.
- ii) Hujan lebat luar biasa hampir setiap hari pada akhir tahun 2003.
- iii) Arahan Perubahan lewat dikeluarkan terhadap pembinaan surau dan dewan orang ramai.
- iv) Kenaikan harga bahan binaan seperti besi pada akhir tahun 2004.
- v) Kekurangan buruh binaan berikutan pelaksanaan Program Pengampunan Pendatang Asing Tanpa Izin pada awal tahun 2005.
- vi) Bantahan daripada penduduk bersebelahan tapak projek terhadap kerja perparitan dan persempadanan.

Pada pendapat Audit, kemajuan fizikal kedua projek tidak mengikut jadual.

10.2.12 Kaedah Penyerahan Projek Kepada Kerajaan Negeri

Kerajaan Negeri telah menetapkan supaya semua projek perumahan kos rendah Kerajaan Negeri hendaklah diserahkan oleh agensi pelaksana selepas memperoleh Sijil Kelayakan Menduduki. Sehubungan itu, Jabatan Perumahan Negara perlu memastikan projek diambil alih daripada pihak kontraktor selepas Sijil Kelayakan Menduduki diperolehi. Lawatan Audit ke PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak pada pertengahan bulan Julai 2005 mendapati kedua projek belum lagi disiapkan. Oleh itu, pematuhan terhadap prosedur dan kaedah penyerahan projek kepada Kerajaan Negeri tidak dapat ditentukan.

Pada pendapat Audit, penyerahan projek selepas Sijil Kelayakan Menduduki tidak dibuat.

10.2.13 Prestasi Perbelanjaan Projek

Kos bagi Projek PAKR Kampung Besar adalah berjumlah RM16.19 juta dan RM16.53 juta bagi projek Padang Cempedak. Pembiayaan bagi kedua projek ini diperolehi melalui pinjaman daripada Kerajaan Persekutuan. Jumlah pinjaman yang diluluskan adalah berdasarkan kadar RM25,000 seunit. Pemeriksaan Audit mendapati jumlah pinjaman yang telah diluluskan seperti dalam perjanjian antara Kerajaan Negeri dan Kerajaan Persekutuan pada bulan Oktober 2002 bagi projek PAKR Kampung Besar adalah berjumlah RM10.73 juta bagi 429 unit rumah. Manakala sejumlah RM11.60 juta pinjaman bagi 464 unit rumah telah diluluskan bagi projek PAKR Padang Cempedak. Pada bulan Jun 2002 Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan melalui Mesyuarat Kenaikan Kadar Pinjaman telah memutuskan untuk menaikkan kadar pinjaman kepada RM28,000 seunit. Oleh itu, pada bulan Jun 2005, Kerajaan Negeri telah menandatangani perjanjian kedua iaitu tambahan RM3,000 bagi setiap unit rumah. Jumlah tambahan pinjaman yang telah diluluskan seperti dalam perjanjian tersebut untuk projek PAKR Kampung Besar adalah RM1.28 juta bagi 429 unit. Manakala sejumlah RM1.31 juta untuk projek PAKR Padang Cempedak berdasarkan jumlah unit rumah kos rendah yang diluluskan iaitu 435 unit berbanding 464 unit yang dirancang. Pinjaman perlu dibayar balik selepas 3 tahun bermula dari tarikh pinjaman dikuatkuasakan dengan kadar faedah sebanyak 4% setahun. Prestasi perbelanjaan bagi projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak adalah seperti di **Jadual 27**.

Jadual 27
Prestasi Kewangan Projek PAKR Kampung Besar Dan Padang Cempedak
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Tahun	Pinjaman			
	PAKR Kampung Besar		PAKR Padang Cempedak	
	Terima (RM Juta)	Belanja (RM Juta)	Terima (RM Juta)	Belanja (RM Juta)
2003	0.90	2.51	3.42	2.92
2004	4.73	3.12	7.45	7.77
2005	6.38	2.62	1.31	1.28
Jumlah	12.01	8.25	12.18	11.97

*Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha
Kerajaan Negeri Pulau Pinang*

Berdasarkan **Jadual 27** pihak Audit mendapati:

- a) Bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 Kerajaan Negeri telah menerima keseluruhan jumlah pinjaman yang diluluskan iaitu RM12.01 juta untuk projek PAKR Kampung Besar. Daripada jumlah tersebut, 68.7% iaitu RM8.25 juta telah dibelanjakan. Sebanyak 31.3% iaitu RM3.76 juta daripada baki pinjaman yang diterima belum dibelanjakan.
- b) Bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005, sejumlah RM12.18 juta pinjaman telah diterima untuk projek PAKR Padang Cempedak. Daripada jumlah tersebut, 98.3% iaitu RM11.97 juta telah dibelanjakan. Sebanyak 1.7% iaitu RM0.21 juta daripada baki pinjaman yang diterima belum dibelanjakan. Pemeriksaan Audit terhadap dokumen perjanjian projek PAKR Padang Cempedak mendapati jumlah pinjaman yang telah diluluskan bagi projek ini adalah berjumlah RM12.91 juta iaitu RM11.60 juta bagi pinjaman pertama dan RM1.31 juta bagi pinjaman kedua. Sebaliknya, jumlah pinjaman yang telah diterima bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah berjumlah RM12.18 juta. Perbezaan sejumlah RM0.73 juta ini adalah disebabkan pengurangan jumlah unit rumah yang dibina iaitu 429 unit berbanding 464 unit yang dirancang.

Selain itu, bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005, Kerajaan Persekutuan juga telah meluluskan pemberian geran infrastruktur bagi kedua projek. Pemberian geran tersebut adalah bagi menampung kos pembiayaan projek. Geran infrastruktur yang diluluskan bagi projek PAKR Kampung Besar adalah pada kadar RM9,755.78 seunit iaitu RM4.19 juta. Manakala bagi projek PAKR Padang Cempedak, geran infrastruktur yang telah diluluskan adalah pada RM10,000 seunit iaitu RM4.35 juta. Pemeriksaan Audit mendapati sehingga bulan Disember 2005 Kerajaan Negeri telah menerima keseluruhan geran infrastruktur iaitu berjumlah RM8.54 juta. Daripada jumlah tersebut

RM7.22 juta telah dibelanjakan untuk kedua projek. Baki geran infrastruktur berjumlah RM1.32 juta belum dibelanjakan.

Pada pendapat Audit, jumlah pembiayaan yang diperolehi adalah mencukupi bagi kedua projek.

10.2.14 Pengagihan Rumah Kos Rendah

Pelaksanaan aktiviti mengikut perancangan dapat menjamin rumah kos rendah yang dibina diagihkan kepada golongan sasaran secara cekap dan adil. Bahagian Perumahan bertanggungjawab mengagihkan rumah kos rendah sama ada yang dibangunkan oleh Kerajaan Negeri atau pemaju swasta. Pemeriksaan Audit terhadap pengagihan rumah kos rendah mendapati perkara berikut:

a) Pemilihan Pemohon

Prosedur tertentu telah ditetapkan oleh Bahagian Perumahan untuk melicinkan proses permohonan agar menjadi lebih bersistematik, adil dan telus. Pihak Audit mendapati perkara berikut:

i) Borang Permohonan

Penggunaan Borang Permohonan telah dilaksanakan oleh Bahagian Perumahan untuk mendapat maklumat pemohon yang diperlukan. Oleh itu, semua permohonan untuk membeli rumah kos rendah telah menggunakan borang tersebut. Pemeriksaan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2003 hingga bulan Ogos 2005, Bahagian Perumahan telah menerima sebanyak 12,988 borang permohonan untuk diproses. Daripada jumlah tersebut sejumlah 2,817 merupakan permohonan rumah kos rendah di Daerah Seberang Perai Utara.

ii) Dokumen Yang Diperlukan

Dokumen sokongan yang perlu disertakan bersama Borang Permohonan bertujuan untuk mengesahkan maklumat/fakta yang dinyatakan di dalam borang tersebut. Pemeriksaan Audit dilakukan terhadap 150 borang permohonan rumah kos rendah yang telah diterima oleh Bahagian Perumahan bagi Daerah Seberang Perai Utara mendapati semua borang tersebut telah dilengkapi dengan dokumen sokongan yang diperlukan seperti salinan kad pengenalan pemohon, salinan penyata gaji, salinan surat nikah dan lain-lain.

iii) Syarat Kelayakan

Syarat tertentu telah ditetapkan oleh Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri untuk menjaga golongan sasaran agar pengagihan rumah kos rendah dapat dilaksanakan dengan telus dan adil. Pemeriksaan Audit terhadap 150 permohonan rumah kos rendah dalam senarai menunggu bagi Daerah Seberang Perai Selatan mendapati semua permohonan tersebut telah memenuhi syarat kelayakan yang telah ditetapkan.

iv) Pendaftaran Pemohon

Pemprosesan permohonan secara berpusat melalui Sistem Pendaftaran Dan Pungutan Sewa Perumahan Negeri Pulau Pinang (Sistem) telah diperkenalkan sejak tahun 1999. Kedudukan *ranking* diketahui setelah kemasukan data maklumat pemohon ke dalam komputer. Pemeriksaan Audit mendapati pada tahun 2005 jumlah pemohon berstatus senarai menunggu adalah berjumlah 10,976 pemohon. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 5,964 merupakan pemohon yang telah didaftarkan melebihi tempoh 5 tahun dari tarikh pendaftaran. Manakala pemohon yang berstatus dalam proses tawaran adalah berjumlah 11,836 pemohon.

v) Sistem Markah

Sistem markah berdasarkan kriteria tertentu yang ditetapkan adalah bertujuan untuk menentukan kedudukan *ranking* pemohon di dalam senarai menunggu. Pengagihan ini dibuat oleh Bahagian Perumahan berdasarkan kriteria tertentu yang telah ditetapkan dalam sistem pendaftaran secara berkomputer. Pemohon yang ditawarkan rumah kos rendah adalah pemohon yang mendapat markah tertinggi dalam *ranking* di senarai menunggu. Pemeriksaan Audit terhadap 1 projek perumahan kos rendah di Seberang Perai Utara mendapati sebanyak 14 permohonan daripada 304 permohonan yang berjaya telah diluluskan tanpa melalui sistem pemarkahan berkomputer. Keadaan ini berlaku disebabkan unit rumah tersebut merupakan lebihan unit yang ditolak oleh pemohon. Pihak pemaju telah mengemukakan senarai pemohon yang terdiri daripada kakitangan syarikat pemaju terlibat untuk ditawarkan unit rumah tersebut.

b) Kaedah Pengagihan

Kerajaan Negeri telah melaksanakan kaedah pengagihan rumah kos rendah berdasarkan kuota kaum yang telah ditetapkan. Mengikut kaedah tersebut, sebanyak 45% diperuntukkan untuk kaum Bumiputera, 45% kaum Cina dan baki 10% diperuntukkan untuk kaum India. Tujuan penetapan kuota ini adalah bagi memastikan kepentingan semua penduduk berdasarkan majoriti kaum terpelihara. Bagaimanapun, pemeriksaan Audit terhadap 2 projek perumahan kos rendah di Daerah Seberang Perai Utara dan di Daerah Timur Laut mendapati kuota kaum yang ditetapkan tidak dapat dipenuhi sepenuhnya. Ini kerana pengagihan juga adalah berdasarkan populasi kaum berdekatan dengan lokasi projek.

i) Projek Perumahan Bertam Perdana, Kepala Batas, Daerah Seberang Perai Utara

Pemeriksaan Audit terhadap projek ini mendapati pengagihan rumah kos rendah tidak dapat dilaksanakan mengikut kuota yang telah ditetapkan. Sejumlah 304 unit rumah kos rendah jenis teres 1 tingkat telah dibina dan harga minimum yang telah ditetapkan adalah sejumlah RM35,000 satu unit. Analisis Audit mendapati daripada jumlah unit tersebut, sebanyak 87.8% iaitu 267 unit telah diagihkan

kepada kaum Bumiputera, 3.3% iaitu 10 unit diagihkan kepada kaum Cina dan baki 8.9% iaitu 27 unit telah diagihkan kepada kaum India. Unit rumah yang diperuntukkan untuk kaum Bumiputera adalah melebihi kuota yang telah ditetapkan kerana sambutan daripada kaum Cina dan India di kawasan tersebut adalah tidak menggalakkan. Harga rumah yang ditetapkan juga adalah berpatutan dan mampu dimiliki oleh golongan yang berpendapatan rendah.

ii) Projek Perumahan Desa Pinang, Georgetown, Daerah Timur Laut

Pemeriksaan Audit terhadap projek ini mendapati pengagihan rumah kos rendah tidak dapat dilaksanakan mengikut kuota yang telah ditetapkan. Sejumlah 758 unit rumah kos rendah jenis pangsa telah dibina dengan harga yang telah ditetapkan adalah minimum RM25,000 dan maksimum RM68,000. Faktor tanah yang terhad dan kesan pembangunan perumahan dan komersial yang pesat di Daerah Timur Laut telah menyebabkan harga rumah lebih tinggi berbanding daerah lain. Analisis Audit mendapati daripada jumlah tersebut sebanyak 29.3% iaitu 222 unit rumah telah diagihkan kepada kaum Bumiputera, 64.2% iaitu 487 unit rumah telah diagihkan kepada kaum Cina dan 6.5% iaitu 49 unit rumah telah diagihkan kepada kaum India. Unit rumah yang diperuntukkan kepada kaum Cina bagi projek ini adalah lebih banyak kerana permintaan daripada kaum Bumiputera dan India tidak menggalakkan. Adalah didapati perkara ini berlaku kerana penempatan majoriti di kawasan berhampiran lokasi projek merupakan penempatan kaum Cina di samping harga rumah yang ditawarkan adalah tinggi.

c) Prestasi Agihan

Bilangan unit rumah kos rendah yang telah berdaftar dengan Bahagian Perumahan dan sedia untuk diagihkan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah berjumlah 12,584 unit. Unit rumah sedia untuk diagihkan merupakan unit rumah yang telah siap dan sebahagian besar masih di peringkat pembinaan. Ini adalah selaras dengan syarat yang telah ditetapkan oleh Kerajaan Negeri iaitu setiap pemaju dikehendaki mendaftar projek rumah kos rendah yang dibina kepada Bahagian Perumahan setelah mendapat kelulusan pelan bangunan dan permit iklan/jualan. Bagaimanapun, bagi projek perumahan kos rendah Kerajaan Negeri dan projek PAKR agihan dibuat setelah projek siap dan memperolehi Sijil Kelayakan Menduduki. Pemeriksaan Audit mendapati keseluruhan unit yang didaftarkan dan sedia untuk diagihkan pada tahun 2005 merupakan unit rumah yang dibina oleh pemaju swasta dan sebahagian besar masih di peringkat pembinaan. Pada tahun 2005 tiada unit rumah yang dibina oleh Kerajaan Negeri didaftarkan untuk agihan. Jumlah unit yang telah berdaftar bagi tujuan agihan dan baki unit rumah bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 28**.

Jadual 28
Pengagihan Rumah Kos Rendah Mengikut Daerah Bagi
Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Daerah	Unit Rumah		Baki Rumah
	Sedia Untuk Diagih	Telah Diagihkan	
Seberang Perai Utara	1,053	768	285
Seberang Perai Tengah	1,792	1,021	771
Seberang Perai Selatan	1,880	1,232	648
Timur Laut	7,368	3,644	3,724
Barat Daya	491	268	223
Jumlah	12,584	6,933	5,651

Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Analisis Audit mendapati bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 sejumlah 12,584 unit rumah kos rendah yang dibangunkan oleh pemaju swasta telah didaftarkan di Bahagian Perumahan bagi tujuan pengagihan. Daripada jumlah tersebut sebanyak 55.1% iaitu 6,933 unit rumah telah diagihkan dan sebanyak 44.9% iaitu sebanyak 5,651 unit merupakan baki rumah dalam proses tawaran. Peratusan tertinggi agihan telah dicatatkan di Daerah Seberang Perai Utara di mana daripada 1,053 unit rumah sedia untuk diagih sebanyak 72.9% atau 768 unit telah diagihkan. Manakala Daerah Timur Laut mencatatkan peratusan agihan terendah iaitu daripada 7,368 unit rumah sedia untuk diagih sebanyak 50.5% atau 3,724 unit belum diagihkan kerana kebanyakan unit yang ditawarkan masih dalam peringkat pembinaan.

Pada pendapat Audit, pengagihan rumah kos rendah telah dilaksanakan dengan baik dan mengikut proses yang ditetapkan. Koordinasi antara pemaju dan Kerajaan Negeri adalah bagi memastikan projek rumah kos rendah yang dibangunkan dapat diagihkan.

10.2.15 Prestasi Penyenggaraan Rumah Awam Kos Rendah

Bahagian Perumahan bertanggungjawab terhadap penyenggaraan 41 rancangan rumah kos rendah Kerajaan Negeri yang melibatkan sebanyak 12,453 unit rumah. Yuran penyenggaraan yang dikenakan kepada penghuni adalah antara RM5 hingga RM100 sebulan. Kerja penyenggaraan dijalankan terhadap keperluan atau kemudahan guna sama seperti sistem air bersih, sistem pembedungan, kebersihan kawasan, penyenggaraan lif, kebocoran unit dan kerosakan lain dengan mengutamakan faktor keselamatan. Pemeriksaan Audit mendapati Bahagian Perumahan memperolehi sumber pembiayaan bagi kerja penyenggaraan daripada geran Kerajaan Negeri yang disalurkan melalui Kumpulan Wang Amanah Penyelenggaraan Rumah Awam Kos Rendah

Kerajaan Negeri Pulau Pinang dan yuran penyenggaraan bulanan. Jumlah perbelanjaan penyenggaraan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 29**.

Jadual 29
Perbelanjaan Penyenggaraan Rumah Kos Rendah Kerajaan Negeri
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Tahun	Baki Awal (RM Juta)	Geran Diterima (RM Juta)	Jumlah Kutipan (RM Juta)	Jumlah Peruntukan (RM Juta)	Jumlah Perbelanjaan (RM Juta)	Baki Peruntukan (RM Juta)
2003	2.62	1.00	3.17	6.79	4.09	2.70
2004	2.70	1.00	3.05	6.75	3.17	3.58
2005	3.58	1.00	2.86	7.44	4.28	3.16

Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Berdasarkan **Jadual 29**, jumlah perbelanjaan penyenggaraan rumah kos rendah Kerajaan Negeri pada tahun 2004 menurun sebanyak 22.5% iaitu RM3.17 juta berbanding sejumlah RM4.09 juta pada tahun 2003. Jumlah perbelanjaan penyenggaraan rumah kos rendah bagi tahun 2005 adalah berjumlah RM4.28 juta iaitu meningkat sebanyak 35% berbanding tahun sebelumnya. Pemeriksaan Audit mendapati jumlah perbelanjaan penyenggaraan menurun pada tahun 2004 berbanding tahun 2003 kerana tiada kerja penyenggaraan yang melibatkan kerosakan besar dilaksanakan pada tahun tersebut. Sebaliknya aktiviti penyenggaraan banyak dijalankan pada tahun 2005. Kesannya, jumlah perbelanjaan penyenggaraan bagi tahun tersebut telah meningkat berbanding tahun sebelumnya.

Pada pendapat Audit, kadar yuran penyenggaraan bulanan yang rendah adalah tidak memuaskan untuk menampung perbelanjaan penyenggaraan oleh Kerajaan Negeri.

10.2.16 Kutipan Sewa Dan Penyenggaraan Rumah Kos Rendah Kerajaan Negeri

Bayaran sewa bulanan yang dikenakan terhadap penyewa rumah kos rendah Kerajaan Negeri di bawah skim PPR adalah antara RM10 hingga RM156 sebulan. Manakala bayaran sewa bulanan yang dikenakan terhadap penyewa rumah kos rendah di bawah skim sewa beli adalah antara RM24 hingga RM220 sebulan. Selain itu Bahagian Perumahan juga mengenakan yuran penyenggaraan bulanan terhadap penyewa rumah kos rendah bagi kedua-dua skim. Yuran penyenggaraan yang dikenakan bagi kedua-dua skim adalah antara RM5 hingga RM100 mengikut rancangan perumahan. Bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 sejumlah RM17.06 juta bayaran sewa dan RM9.07 juta yuran penyenggaraan telah dikutip. Sehingga bulan Disember 2005 baki tunggakan sewa adalah berjumlah RM6.08 juta dan baki tunggakan yuran penyenggaraan adalah berjumlah RM2.86 juta. Pemeriksaan Audit terhadap laporan tunggakan sewa dan

penyenggaraan mendapati antara faktor yang menyebabkan penyewa tidak membuat bayaran sehingga tunggakan sewa dan penyenggaraan terus meningkat adalah:

- a) Peningkatan kos sara hidup.
- b) Waris penyewa tidak mahu bertanggungjawab untuk membayar sewa dan penyenggaraan.
- c) Bil bulanan sewa dan penyenggaraan tidak dikeluarkan.
- d) Lejar dan data penyewa tidak dikemas kini.
- e) Kurang penguatkuasaan dan prosedur tindakan yang lemah.

Pada pendapat Audit, tunggakan penyenggaraan dan sewa yang tidak memuaskan boleh menjejaskan kerja penyenggaraan rumah kos rendah.

10.2.17 Keperluan Kakitangan Dan Latihan

Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan bertanggungjawab terhadap program perumahan kos rendah di seluruh Negeri Pulau Pinang. Bahagian ini diketuai oleh Pengarah yang bertanggungjawab kepada Timbalan Setiausaha Kerajaan Negeri (Bahagian Pembangunan). Bahagian Perumahan terdiri daripada 4 unit iaitu Unit Pembangunan Dan Pentadbiran, Unit Pendaftaran, Unit Kewangan Dan Penyelenggaraan dan Unit Kerajaan Tempatan. Pemeriksaan Audit mendapati jumlah perjawatan yang telah diisi sehingga bulan Ogos 2005 adalah sebanyak 203 jawatan berbanding sebanyak 243 jawatan yang diluluskan. Sebanyak 40 jawatan belum diisi. Butiran kekosongan jawatan adalah seperti di **Jadual 30**.

Jadual 30
Butiran Kekosongan Perjawatan Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri

Kumpulan	Bilangan Jawatan		
	Diluluskan	Diisi	Kosong
Pengurusan Dan Profesional	2	2	-
Sokongan I	3	3	-
Sokongan II	238	198	40
Jumlah	243	203	40

*Sumber : Rekod Bahagian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan,
Pejabat Setiausaha Kerajaan*

Selain itu, adalah didapati bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 kakitangan di setiap unit telah diberikan kursus dan latihan. Antara kursus dan latihan yang diberikan adalah Sistem Perakaunan Berkomputer Standard Kerajaan Negeri (SPEKS), kursus pengurusan kewangan dan kursus perolehan bagi kakitangan di Unit Kewangan Dan Penyelenggaraan, kursus pengawasan bangunan bagi kakitangan di setiap kompleks perumahan dan Kursus Perkhidmatan Pelanggan Berkualiti bagi kakitangan di Unit Pendaftaran. Bagaimanapun, pemeriksaan audit mendapati kakitangan di Unit

Pembangunan Dan Pentadbiran serta Unit Pendaftaran tidak didedahkan dengan kursus yang berkaitan secara langsung dengan bidang tugas yang dijalankan.

Pada pendapat Audit, kekosongan perjawatan boleh menjejaskan aktiviti Bahagian Perumahan.

Pada pandangan Audit, pelaksanaan program perumahan kos rendah kurang memuaskan. Projek tidak dapat disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan kerana kurangnya koordinasi antara pihak pemaju dengan Agensi Kerajaan yang terlibat. Selain itu, kurangnya tindakan yang berkesan menyebabkan berlaku peningkatan tunggakan sewa dan penyenggaraan.

10.3 PEMANTAUAN

Kaedah pemantauan yang berkesan dapat menentukan kejayaan dan keberkesanan sesuatu program. Bagi memastikan program perumahan kos rendah mencapai sasaran pemantauan akan dilakukan di peringkat Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan dan Jabatan Perumahan Negara. Kaedah pemantauan yang dilaksanakan adalah seperti berikut:

10.3.1 Peringkat Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri

Selaku penyelaras Pejabat Setiausaha Kerajaan telah menjalankan pemantauan terhadap keseluruhan program melalui mekanisme berikut:

a) Laporan Tawaran Rumah Kos Rendah

Laporan Tawaran Rumah Kos Rendah merupakan satu mekanisme yang digunakan untuk memantau tawaran dan agihan rumah kos rendah. Laporan ini mengandungi statistik berkenaan bilangan pemohon rumah yang sedia untuk diagih, bilangan pemohon dalam senarai menunggu, bilangan tawaran rumah kos rendah yang dikeluarkan dan bilangan pemohon yang menerima serta menolak tawaran. Pemeriksaan Audit mendapati laporan ini telah disediakan pada setiap bulan dan telah dikemukakan kepada pengurus Bahagian Perumahan.

b) Laporan Tunggakan, Kutipan Sewa Dan Penyenggaraan

Status tunggakan, kutipan sewa dan penyenggaraan rumah kos rendah dipantau melalui Laporan Tunggakan, Kutipan Sewa Dan Penyenggaraan. Laporan ini mengandungi senarai rancangan perumahan dan jumlah sewa serta penyenggaraan yang tertunggak berserta bilangan unit. Pemeriksaan Audit mendapati laporan ini ada disediakan dan telah dikemukakan kepada pengurus Bahagian Perumahan pada setiap bulan.

c) Tindakan Undang-undang

Tindakan undang-undang dikenakan terhadap penyewa yang gagal membuat bayaran dalam masa 14 hari selepas Notis Tindakan Undang-undang dikeluarkan.

Pemeriksaan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2003 hingga bulan Ogos 2005, sebanyak 2,855 Notis Tuntutan Awal dan sebanyak 1,159 Notis Tuntutan Akhir telah dikeluarkan. Manakala sebanyak 105 fail pembeli/penyewa rumah kos rendah yang gagal menyelesaikan tunggakan sewa dan penyenggaraan telah dikemukakan kepada Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri untuk tindakan lanjut.

10.3.2 Peringkat Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan Dan Jabatan Perumahan Negara

Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan serta Jabatan Perumahan Negara berperanan untuk memantau pelaksanaan projek supaya berjalan dengan lancar dan teratur. Pemantauan projek telah dilaksanakan melalui kaedah berikut :

a) Jawatankuasa Kerja Teknikal Projek Perumahan Awam Kos Rendah

Jawatankuasa ini dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan. Tujuan Jawatankuasa ini ditubuhkan adalah untuk membincangkan dan memantau kemajuan projek PAKR yang dibangunkan oleh setiap negeri. Pemeriksaan Audit mendapati tiada mesyuarat dijalankan bagi tempoh tahun 2003 hingga bulan Ogos 2005. Mesyuarat terakhir telah diadakan pada pertengahan bulan Ogos 2002.

b) Buku Harian Tapak

Arahan Ketua Pengarah Kerja Raya Bil. 4 Tahun 1998 telah menetapkan Buku Harian Tapak perlu dilengkapkan setiap kali kerja pembinaan dilakukan. Buku harian tapak adalah dokumen penting yang perlu diselenggara dan direkod setiap hari. Antara perkara yang perlu ada dalam Buku Harian Tapak adalah arahan Penguasa Projek atau wakilnya, bilangan pekerja yang bekerja di tapak, kuantiti bahan yang diterima dan butiran kerja harian yang dilakukan. Lawatan Audit ke projek PAKR Kampung Besar dan PAKR Padang Cempedak pada pertengahan bulan Julai 2005 mendapati buku tersebut telah diselenggara seperti yang dikehendaki serta telah ditandatangani oleh kontraktor dan Juruteknik Tapak sebagai wakil Pegawai Penguasa.

c) Laporan Kemajuan Fizikal Projek

Mengikut syarat kontrak, Laporan Kemajuan Fizikal Projek hendaklah disediakan oleh kontraktor dan dikemukakan kepada Pegawai Penguasa pada setiap bulan. Tujuan laporan ini disediakan adalah untuk memaklumkan kepada pihak berkenaan tentang kemajuan sebenar projek. Pemeriksaan Audit terhadap fail projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak mendapati kontraktor terlibat telah menyediakan Laporan Kemajuan Fizikal Projek setiap bulan. Laporan tersebut telah dihantar kepada Jabatan Perumahan Negara dan disalinkan kepada Bahagian Perumahan. Laporan yang telah disediakan adalah sempurna dan mengandungi maklumat yang dikehendaki seperti status kerja fizikal terkini, status bayaran interim, maklumat bergambar dan lain-lain.

d) Mesyuarat Tapak

Mesyuarat tapak perlu dijalankan setiap bulan bagi mengesan kemajuan kerja dan menyelesaikan masalah berbangkit berkaitan pengurusan dan pelaksanaan kerja. Pemeriksaan Audit terhadap fail projek PAKR Kampung Besar dan Padang Cempedak mendapati bagi tempoh tahun 2003 hingga bulan Ogos 2005 mesyuarat tapak telah diadakan sebanyak 9 kali sahaja bagi setiap projek. Mesyuarat yang diadakan telah dihadiri oleh wakil daripada pihak terlibat.

e) Lawatan Tapak

Penguasa Projek perlu mengadakan lawatan tapak dari semasa ke semasa bagi memastikan kerja yang dilaksanakan oleh kontraktor berkualiti dan mengikut spesifikasi kontrak yang telah ditetapkan. Lawatan tapak oleh Pegawai Penguasa atau wakil telah diadakan dari semasa ke semasa bagi memastikan kerja pembinaan yang dilaksanakan adalah berkualiti dan mengikut spesifikasi kontrak. Pemeriksaan Audit terhadap buku harian tapak projek PAKR Kampung Besar dan PAKR Padang Cempedak mendapati lawatan tapak telah dijalankan oleh pihak bertanggungjawab. Bagaimanapun, kekerapan lawatan yang dilakukan tidak dapat dipastikan kerana tidak semua lawatan tersebut direkod.

Pada pandangan Audit, prosedur dan mekanisme pemantauan yang dilaksanakan adalah memuaskan. Bagaimanapun, sistem pemantauan akan lebih berkesan sekiranya satu pasukan pemantauan terhadap pembinaan rumah kos rendah diwujudkan di Bahagian Perumahan sendiri.

11. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT

Pada keseluruhannya, program perumahan kos rendah telah dilaksanakan dengan baik tetapi masih ada ruang yang perlu diperkembangkan lagi. Pembinaan rumah kos rendah di bawah skim PAKR dapat membantu golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah. Bagaimanapun, pihak kontraktor gagal menyiapkan projek PAKR mengikut tempoh yang ditetapkan. Manakala kaedah penswastan dan penetapan syarat pembinaan 30% rumah kos rendah daripada keseluruhan unit yang dibina kepada pemaju swasta telah dapat membantu Kerajaan Negeri menyediakan lebih banyak rumah kos rendah di Pulau Pinang. Sistem pendaftaran dan pengagihan rumah kos rendah secara pemarkahan berkomputer dapat memastikan pengagihan rumah kos rendah dilakukan dengan cekap dan bersistematik. Penambahbaikan secara berterusan terhadap prosedur pengagihan rumah kos rendah perlu dilakukan supaya pengagihan dapat dilakukan dengan lebih telus dan adil. Bagaimanapun, Bahagian Perumahan gagal menguruskan kutipan sewa dan yuran penyenggaraan dengan baik. Peningkatan terhadap tunggakan sewa dan yuran penyenggaraan berlaku kesan daripada kelemahan kaedah dan mekanisme pemantauan. Sehubungan dengan itu adalah disyorkan perkara seperti berikut diambil tindakan:

- a)** Kerajaan Negeri perlu memastikan projek PAKR dirancang, dilaksanakan dan dipantau dengan baik bagi mengelakkan projek lewat disiapkan.
- b)** Sasaran bilangan unit rumah yang hendak dibina perlu dibuat lebih awal iaitu sewaktu di peringkat perancangan dan bukannya semasa projek hendak dilaksanakan.
- c)** Kajian kemungkinan juga perlu dijalankan bagi mengesan kesesuaian tapak dari aspek fizikal sebelum sesuatu projek dilaksanakan.
- d)** Mewujudkan koordinasi antara Kerajaan Negeri dan pemaju swasta bagi memastikan projek perumahan kos rendah dibangunkan di kawasan yang tinggi permintaannya. Ini dapat mengelakkan rumah yang dibina tidak dapat dijual.
- e)** Memastikan sistem kutipan sewa dan yuran penyenggaraan dikemas kini. Mewujudkan sistem kutipan berkomputer dan bersepadu bagi menyelenggara rekod tunggakan sewa dan yuran penyenggaraan bagi menggantikan sistem manual yang digunakan sekarang.
- f)** Mewujudkan bahagian penguatkuasaan bagi menjalankan operasi harian mengutip tunggakan sewa dan penyenggaraan.
- g)** Mengadakan program khidmat nasihat dan kaunseling dari semasa ke semasa bagi meningkatkan kesedaran di kalangan penyewa rumah kos rendah.

MAJLIS AGAMA ISLAM NEGERI PULAU PINANG

PENGURUSAN HARTA WAKAF

12. LATAR BELAKANG

Sejarah permulaan pentadbiran harta wakaf Negeri Pulau Pinang ditadbir mengikut sistem pentadbiran penjajahan British melalui sebuah badan yang dikenali sebagai *Muslim And Hindu Endowment Board* yang ditubuhkan sekitar tahun 1905. Setelah Enakmen Undang-undang Pentadbiran Agama Islam 1959 dikuatkuasakan, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (Majlis) telah ditubuhkan pada penghujung bulan Julai 1960. Dengan tertubuhnya Majlis, semua pentadbiran harta wakaf yang dahulu di bawah *Muslim And Hindu Endowment Board* telah diambil alih oleh Majlis. Bagaimanapun, pengambilalihan secara menyeluruh pentadbiran tanah wakaf oleh Majlis hanya bermula pada 1 Januari 1967 setelah percanggahan peruntukan ordinan *Muslim And Hindu Endowment Board* mengenai wakaf dan khairat orang Islam dimansuhkan.

Selain itu, amalan wakaf dilaksanakan melalui surat ikatan amanah (*trust deed*) yang diserahkan kepada badan atau individu tertentu pada ketika itu untuk mengurus dan mentadbir seperti yang dihasratkan oleh pewakaf. Mereka ini dikenali dan dilantik sebagai pemegang amanah. Pengertian wakaf ialah menahan harta yang boleh diambil manfaat dengannya dengan mengekalkan 'ain' atau rupa bentuk fizikalnya tetapi dengan memutuskan hak pewakaf ke atas harta yang telah diwakafkan itu daripada sebarang urusan jual beli, pewarisan, hibah dan wasiat. Pendapatan, perolehan atau manfaat daripada harta wakaf itu akan dibelanjakan untuk kebaikan dan kebajikan pewakaf kepada Allah. Oleh itu, harta tersebut tidak lagi menjadi milik pewakaf, diambil kembali dan tidak boleh dimiliki oleh sesiapa.

Pada penghujung bulan April 1993, Enakmen Pentadbiran Hal Ehwal Agama Islam Negeri Pulau Pinang telah diluluskan oleh Dewan Undangan Negeri dan dikuatkuasakan pada awal bulan Jun 1994. Aktiviti Majlis dilaksanakan melalui 6 Bahagian iaitu Baitulmal, Wakaf, Sumber Am, Pentadbiran, Pembangunan Dan Pelaburan serta Pusat Urus Zakat. Fungsi Bahagian Wakaf adalah mentadbir, merancang pembangunan, menyelenggara inventori dan mengenal pasti tanah wakaf dan mengambil tindakan meletak hak. Bahagian ini juga mengurus serta mentadbir Saham Wakaf Negeri Pulau Pinang. Objektif Bahagian Wakaf yang terpenting adalah 'memelihara kebajikan, kedudukan dan ekonomi masyarakat Islam Pulau Pinang melalui pembangunan tanah wakaf'. Majlis mempunyai sebanyak 219 unit premis, 396 sewaan tapak dan tanah seluas 1,350 ekar sebagai harta wakaf di Pulau Pinang. Sehingga kini, tunggakan sewa terhadap premis dan tanah wakaf adalah berjumlah RM193,224.

13. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk memastikan sama ada pengurusan harta wakaf dilaksanakan dengan cekap dan berkesan serta dibangun berlandaskan pentadbiran hukum syarak atau digunakan mengikut tujuan ianya diwakafkan.

14. SKOP DAN KAEDAH PENGAUDITAN

Skop dan kaedah pengauditan ditumpukan kepada pengurusan harta wakaf oleh Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang bagi tahun 2003 hingga 2005. Kajian ini dipilih adalah disebabkan di Negeri Pulau Pinang mempunyai banyak tanah wakaf yang bernilai. Tumpuan kajian dijalankan terhadap harta wakaf am dan khas. Sebanyak 100 fail sewaan premis dan tapak wakaf am serta 9 fail projek pembangunan tanah wakaf atau wakaf khas telah dipilih sebagai sampel pengauditan. Jabatan Audit menggunakan sampel yang dipilih secara rawak sebagai asas untuk menghasilkan output kajian secara keseluruhan. Kaedah pengauditan dibuat dengan cara menyemak minit mesyuarat Jawatankuasa Majlis Mesyuarat Agama, Jawatankuasa Pengurusan Harta, Daftar Pewakafan Tanah Individu, perletak hak secara statutori melalui penggunaan, perletak hak secara statutori tanah melalui dokumen dan Daftar Pindah Milik Tanah Tempat Ibadat Islam. Analisis dilakukan terhadap penyata hasil, perbelanjaan dan tunggakan sewa tanah wakaf yang diuruskan oleh Majlis. Lawatan ke beberapa lokasi tanah dan premis wakaf juga dibuat bagi memerhati keberkesanan pengurusan dan pencapaian projek pembangunan. Selain itu, temu bual untuk mendapatkan penjelasan daripada pihak pengurusan dan pegawai Majlis yang terlibat juga dilakukan.

15. PENEMUAN AUDIT

15.1 PERANCANGAN

Perancangan merupakan komponen penting bagi menentukan sesuatu aktiviti dilaksanakan dengan lancar dan mencapai objektif. Bagi pengurusan harta wakaf, adalah didapati Majlis Agama Islam Pulau Pinang membuat perancangan seperti berikut:

15.1.1 Dasar Wakaf

Dasar wakaf adalah bagi memelihara kebajikan, kedudukan dan ekonomi masyarakat Islam Pulau Pinang melalui pembangunan tanah wakaf. Wakaf terbahagi kepada 2 jenis, iaitu wakaf am dan wakaf khas:

a) Wakaf Am

Wakaf am adalah harta yang diwakafkan bagi tujuan kebajikan Islam tanpa ditentukan sebarang tujuan khusus. Manfaat harta yang diwakafkan adalah untuk kebajikan umum dengan niat untuk mendekatkan diri pewakafnya kepada Allah s.w.t. Pendapatan, perolehan atau manfaat daripada harta wakaf itu akan dibelanjakan untuk kebaikan dan kebajikan sebagai perdampungan diri pewakaf kepada Allah

s.w.t.. Dengan sebab itu, harta tersebut tidak lagi menjadi milik pewakaf, bahkan tidak boleh diambil kembali dan tidak boleh dimiliki oleh sesiapa.

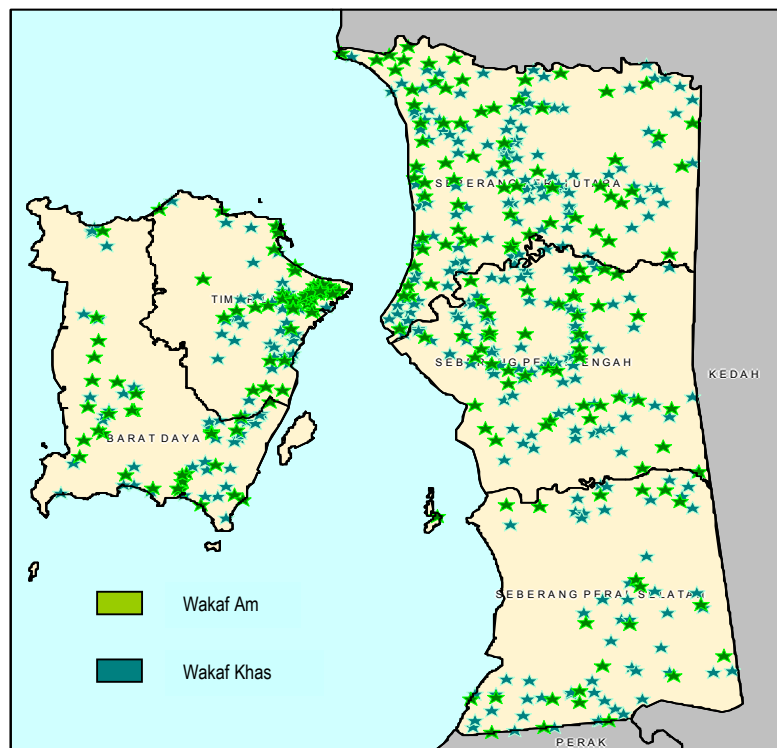
b) Wakaf Khas

Wakaf khas adalah harta yang diwakafkan bagi suatu kebajikan secara khusus seperti bagi tujuan masjid, surau, kubur dan sebagainya. Wakaf ini tidak boleh digunakan bagi tujuan selain dari yang diniatkan.

15.1.2 Taburan Tanah Wakaf

Taburan tanah wakaf Negeri Pulau Pinang untuk 219 premis, 396 tapak sewaan dan tanah seluas 1,350 ekar adalah seperti di **Peta 1**.

Peta 1
Taburan Tanah Wakaf Negeri Pulau Pinang



Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

15.1.3 Undang-Undang Dan Peraturan

Undang-undang dan peraturan merupakan teras utama bagi melaksanakan suatu aktiviti yang dirancang. Perundangan dan peraturan Majlis yang akan diguna pakai adalah seperti berikut:

a) Enakmen Pentadbiran Hal Ehwal Agama Islam Negeri Pulau Pinang 1993

Mengikut Seksyen 92, Enakmen Pentadbiran Hal Ehwal Agama Islam Negeri Pulau Pinang 1993, Majlis merupakan pemegang amanah terhadap semua wakaf sama ada wakaf am atau wakaf khas yang terletak di Negeri Pulau Pinang.

b) Kanun Tanah Negara 1965

Kanun Tanah Negara 1965 mempunyai peruntukan untuk membolehkan wakaf berbentuk tanah diletakkan di bawah milikan badan yang ditadbir oleh Majlis Agama Islam Negeri, sebuah badan yang telah ditubuhkan di bawah Pentadbiran Undang-undang Islam Negeri yang berkenaan. Kanun Tanah Negara memperuntukkan urusan wakaf dan baitulmal diberi pengecualian seperti di **Jadual 31**.

Jadual 31
Peruntukan Kanun Tanah Negara Bagi Urusan Wakaf

Seksyen	Kandungan
4(2)(e)	Kekecualian setakat mana yang diperuntukkan dengan nyata sebaliknya, tiada apa jua dalam Akta ini boleh menyentuh peruntukan mana-mana undang-undang yang pada masa itu berkuat kuasa mengenai wakaf atau baitulmal.
76(aa)(ii)	Kanun Tanah Negara memperuntukkan bahawa Kerajaan Negeri boleh memberi pemilikan tanah secara kekal jika Pihak Berkuasa Negeri berpuas hati tanah itu digunakan untuk kepentingan awam.
76(aa)(iii)	Seksyen ini memperuntukkan jika Pihak Berkuasa Negeri berpuas hati bahawa terdapat keadaan khas yang sesuai maka Kerajaan Negeri boleh memberi pemilikan tanah secara kekal. Kedua-dua peruntukan ini memberi ruang kepada Majlis untuk mendapatkan tanah kerajaan bagi tujuan wakaf kerana tujuan dan konsep wakaf antaranya adalah untuk kepentingan awam. Di bawah peruntukan tersebut setiap tanah wakaf bertaraf pajakan dapat ditukar taraf menjadi selamanya semasa proses urusan tukar hak milik wakaf.

Sumber : Kanun Tanah Negara 1965

c) Amalan Terbaik Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang

Prosedur wakaf Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang adalah berdasarkan kepada Seksyen 316 hingga 326 Amalan Terbaik Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang. Prosedur tersebut adalah seperti berikut:

i) Permohonan Harta Wakaf

Majlis menerima permohonan wakaf daripada individu atau pemilik yang sah untuk mewakafkan hartanya sebagai wakaf am atau khas. Harta tersebut terdiri daripada harta tidak alih seperti tanah, bangunan dan harta lain yang dibenarkan oleh Majlis. Permohonan ini akan diluluskan oleh Majlis setelah semua syarat yang ditetapkan dipenuhi dan syarat wakaf dipersetujui oleh kedua belah pihak. Harta tersebut akan didaftarkan atas nama Majlis dan ditandakan jenis wakafnya setelah diluluskan. Setelah direkod pada daftar wakaf, satu senarai harta akan disediakan dan disahkan oleh Majlis pada 31 Disember setiap tahun.

ii) Penerimaan Hasil Dari Harta Wakaf Khas

Seorang pegawai yang bertanggungjawab akan merekodkan hasil yang diterima dari harta wakaf khas ke satu akaun khas sebagai satu akaun amanah. Hasil

tersebut akan dibelanjakan mengikut peruntukan yang sah bagi wakaf khas tersebut.

iii) Tukar Ganti Harta Wakaf (Wakaf Istibdal)

Setiap tukar ganti tanah wakaf akan dilaksanakan setelah mendapat kelulusan Mesyuarat Majlis Agama dan memperoleh fatwa daripada Mufti atau Jawatankuasa Hukum Syarak sebelum melaksanakannya.

iv) Perakaunan Hasil Harta Wakaf

Sebarang hasil atau keuntungan yang diperolehi daripada harta atau penjualan harta wakaf akan diakaunkan pada akaun wakaf. Sebarang perbelanjaan yang berkaitan dengan urusan harta wakaf akan dibayar daripada akaun wakaf.

15.1.4 Tatacara Wakaf

Tatacara wakaf berdasarkan hukum syarak adalah seperti berikut:

a) Rukun Wakaf

Rukun wakaf terdiri daripada Pewakaf (Al-Waqif), Harta yang diwakafkan (Al-Mawqaf), penerima wakaf (Mauqufun-'alaihi) dan lafaz wakaf (Al-Sighah).

b) Syarat Sah Wakaf

Syarat sah wakaf terbahagi kepada 3 iaitu:

- i) Wakaf tidak dihadkan untuk tempoh tertentu sahaja. Oleh itu, tidak sah berwakaf jika dihadkan untuk satu tempoh.
- ii) Tujuan dan maksud wakaf hendaklah jelas iaitu tidak sah wakaf jika tidak dinyatakan tujuan dan maksud pewakaf.
- iii) Wakaf hendaklah dilaksanakan secara tunai dan tidak ada khiyar (pilihan) atau tanpa syarat.

c) Syarat Pewakaf

Syarat bagi seorang pewakaf sebelum mewakafkan tanahnya adalah:

- i) Telah akil baligh.
- ii) Mampu untuk membuat pertimbangan dengan waras dan tepat.
- iii) Mewakafkan dengan kehendaknya sendiri tanpa dipaksa atau terpaksa.
- iv) Ia berhak membuat kebajikan, bukan muflis atau tidak sempurna akal.

d) Syarat Harta Yang Akan Diwakafkan

Harta yang akan diwakafkan hendaklah memenuhi syarat seperti berikut:

- i) Hendaklah dimiliki oleh pewakaf (milik sempurna) dan bukan harta orang lain seperti yang dipinjam, disewa dan sebagainya.
- ii) Harta tersebut hendaklah mempunyai nilai mengikut hukum syarak dan boleh diambil manfaatnya seperti tanah, rumah, sekolah dan lain-lain.

iii) Mauqfun-‘alaihi hendaklah harta yang dapat diserahkan bukan harta yang ditahan seperti harta orang mufliis atau harta anak yatim.

e) Syarat Sighah (Ijab dan Qabul)

Pernyataan untuk mewujudkan suatu wakaf dapat dilakukan sama ada dengan tulisan, lisan dan isyarat yang boleh memberi erti wakaf. Wakaf sudah dianggap sah seandainya sudah ada pernyataan (Ijab) dari pewakaf dan pernyataan penerimaan (Qabul) dari penerima wakaf.

15.1.5 Proses Wakaf

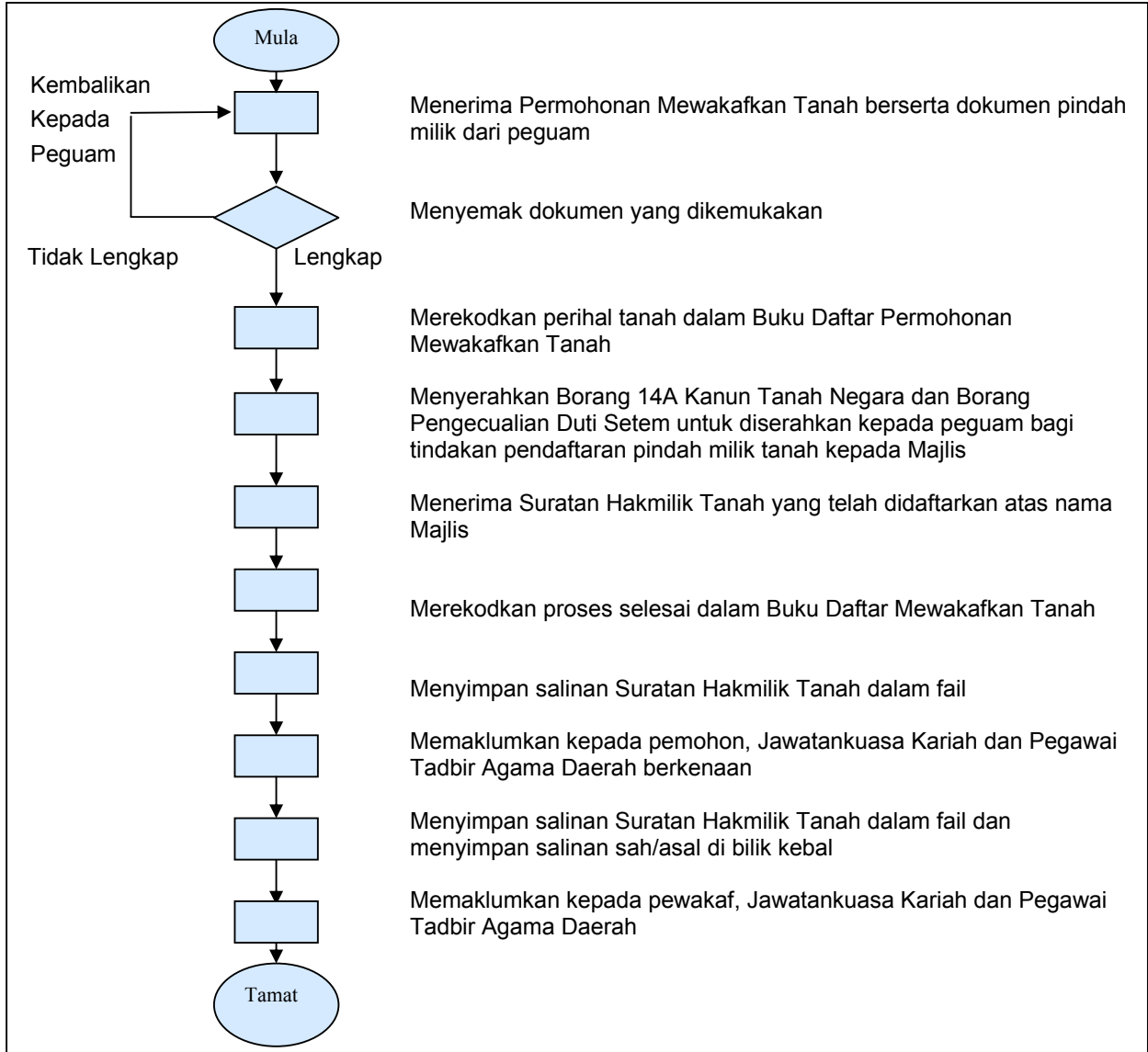
Proses wakaf melibatkan beberapa kaedah yang telah ditetapkan oleh Majlis seperti berikut:

a) Individu Kepada Majlis

Proses mewakafkan tanah oleh individu atau badan kepada Majlis bermula daripada permohonan mewakafkan tanah hingga proses selesai adalah seperti di **Carta 9**.

Carta 9

Carta Aliran Proses Mewakafkan Tanah Oleh Individu Kepada Majlis

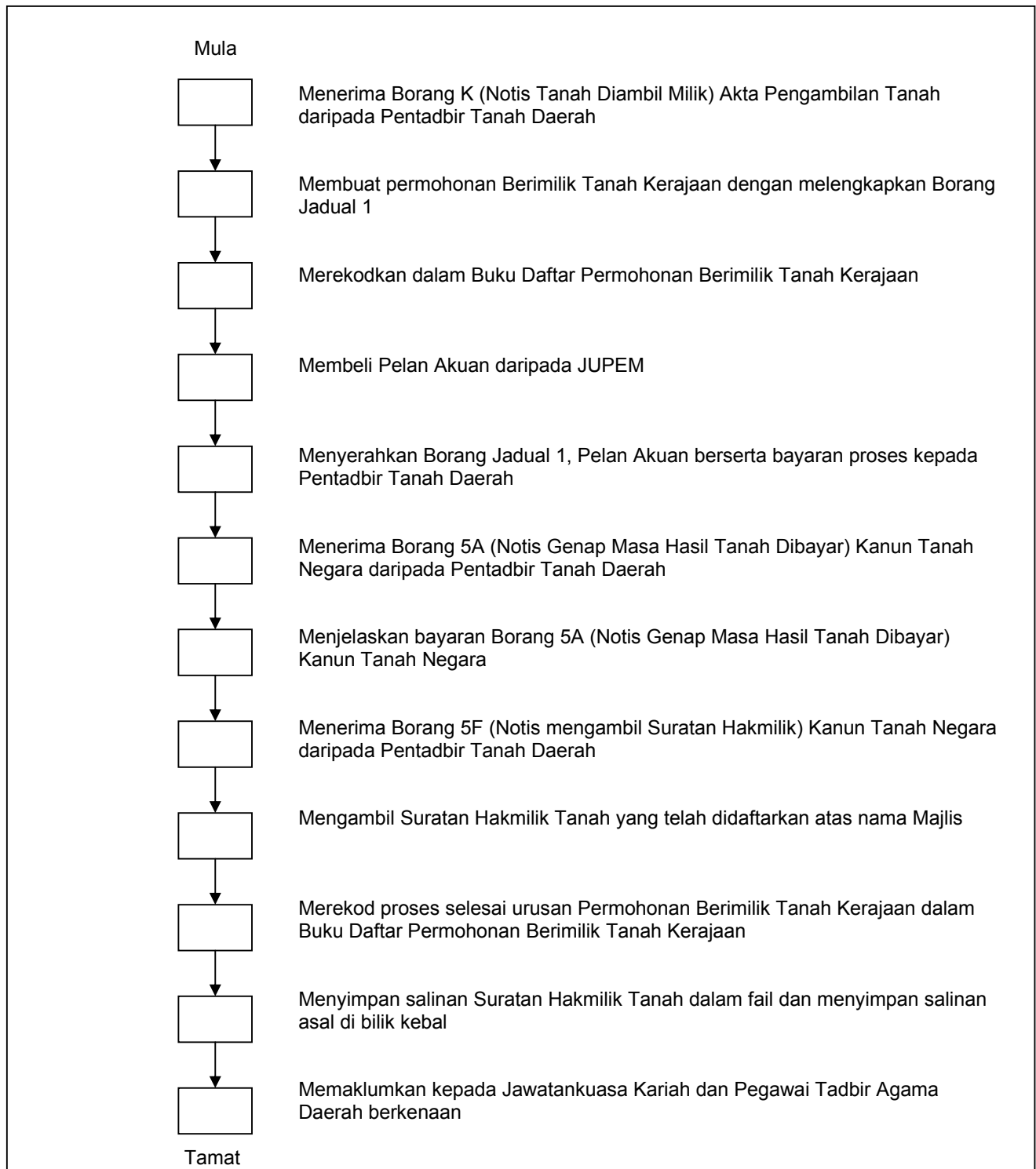


b) Kerajaan Kepada Majlis

Proses permohonan beri milik tanah Kerajaan kepada Majlis bermula daripada permohonan Berimilik Tanah Kerajaan hingga proses selesai adalah berdasarkan Carta 10.

Carta 10

Carta Aliran Proses Mewakafkan Tanah Oleh Kerajaan Kepada Majlis

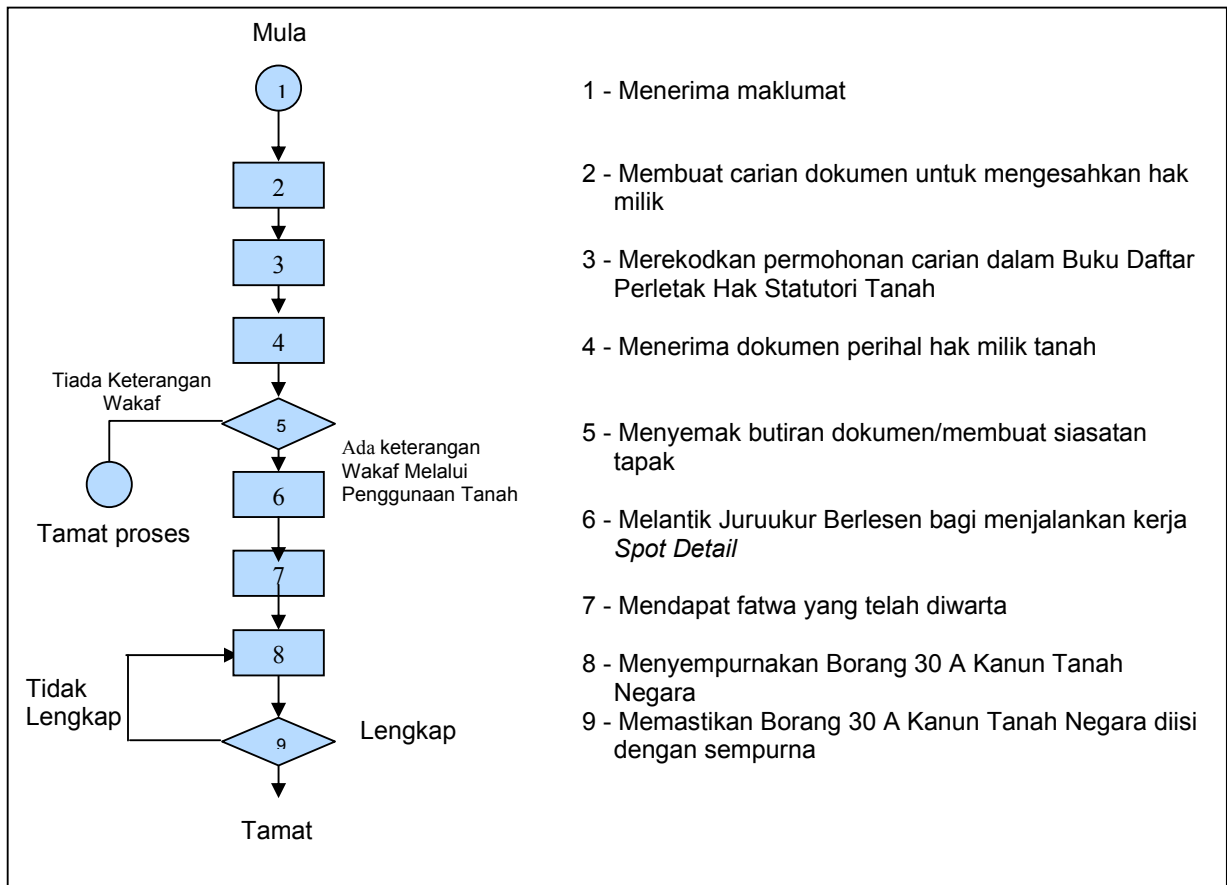


Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

c) Perletak Hak Secara Statutori Tanah Melalui Penggunaan Kepada Majlis

Proses permohonan beri milik tanah Kerajaan kepada Majlis bermula daripada menerima maklumat mengenai tanah wakaf daripada maklumat awam, Pejabat Tanah dan maklumat dalaman hingga proses selesai adalah seperti di **Carta 11**.

Carta 11
Carta Aliran Proses Perletak Hak Secara Statutori Tanah
Melalui Penggunaan Kepada Majlis



Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

d) Permohonan Pindah Milik Tanah Tempat Ibadat Islam Kepada Majlis

Permohonan pindah milik tanah tempat ibadat Islam kepada Majlis bermula daripada Majlis menerima dokumen permohonan pindah milik bagi tempat ibadat Islam daripada pemaju melalui dokumen pindah milik yang terdiri daripada Borang Pindah Hakmilik Tanah dan salinan Surat Hakmilik Tanah. Majlis juga akan menyemak dan memastikan dokumen pindah milik seperti perihal Majlis sebagai penerima milik dicatat dengan betul dan perihal tanah dicatat dengan betul mengikut Surat Hakmilik Tanah. Selain itu, Majlis akan memastikan dokumen pindah milik tanah adalah lengkap seperti butiran yang perlu diisi dalam Borang Pindah Hakmilik Tanah, Borang Pengecualian Duti Setem dan resolusi Majlis. Semua dokumen ini akan direkodkan di buku daftar tanah serahan pemaju sebelum diserahkan kepada pemaju. Dokumen pindah milik yang lengkap akan diserahkan kepada pemaju untuk

tindakan pendaftaran pindah milik tanah kepada Majlis. Pemaju akan menyerahkan kepada Majlis Suratan Hakmilik yang telah sempurna dan Majlis akan merekodkan proses pendaftaran pindah milik selesai di buku daftar tanah serahan pemaju.

15.1.6 Penjualan Tanah Untuk Diwakafkan

Majlis merancang untuk menjual tanah secara saham kaki persegi kepada orang Islam yang berminat melakukan ibadat wakaf. Penjualan tanah ini adalah tambahan kepada Masjid Sungai Batu, Teluk Kumbar, Daerah Barat Daya dan juga pembangunan semula Masjid Jamek Al-Munauwar di Jalan Kelawei, Daerah Timur Laut. Kawasan tambahan Masjid Sungai Batu adalah seluas 11,722 kaki persegi dan akan dijual pada kadar RM31 satu kaki persegi. Bagi penjualan tanah untuk pembangunan Masjid Jamek Al-Munauwar Jalan Kelawei, tanahnya adalah seluas 7,460 kaki persegi dengan kadar RM120 satu kaki persegi.

15.1.7 Sasaran Pembangunan Harta Wakaf

Majlis membuat sasaran untuk mengekal dan menambahkan jumlah pemilikan perumahan, hartanah dan bilangan masyarakat Islam dan mengukuhkan geopolitik masyarakat Islam di Pulau Pinang dengan merancang untuk membangunkan tanah wakaf. Perancangan pembangunan ini bertujuan meningkatkan sumber kewangan Majlis bagi meningkatkan status sosio ekonomi masyarakat Islam di Pulau Pinang. Majlis merancang membangunkan tanah wakaf melalui Bahagian Pembangunan Dan Pelaburan.

a) Pembangunan Tanah

Majlis mempunyai seluas 1,350 ekar tanah yang diwakafkan di Pulau Pinang. Tanah tersebut terletak di Daerah Timur Laut, Barat Daya, Seberang Perai Utara, Seberang Perai Tengah dan Seberang Perai Selatan. Keluasan tanah yang tinggi adalah di kawasan Daerah Seberang Perai Utara iaitu seluas 604.72 ekar. Sasaran Majlis untuk membangunkan tanah wakaf di Pulau Pinang adalah seperti di **Jadual 32**.

Jadual 32
Sasaran Pembangunan Tanah Majlis

Bil.	Tanah Wakaf	Cadangan Pembangunan	Anggaran Projek (RM Juta)	Peruntukan
1.	Tanah Wakaf Alimshah Walley	Pembinaan satu blok kediaman kos sederhana 6 tingkat, dewan dan tempat letak kereta di Lebuah Chulia, Daerah Timur Laut, Georgetown, Pulau Pinang.	7.9	Kerajaan Persekutuan
2.	Tanah Wakaf Khan Mohamed Jalan Perak	Cadangan pembangunan 32 unit Rumah Pangsa Kos Sederhana (700 k.p).	3	Kerajaan Persekutuan
3.	Wakaf Lorong Tampin dan Jalan Perak	Cadangan pembangunan pangsapuri kos rendah dan sederhana serta rumah teres dan rumah kedai.	-	Kerajaan Persekutuan
4.	Wakaf Sheikh Eusoff dan Wakaf Masjid Melayu Lebuah Aceh	Pembinaan Rumah Kos Rendah di Sungai Pinang, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang.	12	Usaha sama dengan Pemaju
5.	Wakaf Masjid Langgar Lebuah Pantai	Pembangunan rumah musafir di atas Lot 38, Lebuah Pantai.	-	Akaun Wakaf Masjid Langgar
6.	Tanah Wakaf Mat Saman Bukit Mertajam	Cadangan ruang niaga dan ubahsuai Surau Mat Saman.	-	Akaun Wakaf Mat Saman

Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

Nota : (-) Anggaran Projek Belum Ditetapkan

b) Pembangunan Dan Menaik Taraf Premis

Premis wakaf yang terdapat di Pulau Pinang adalah sebanyak 219 unit. Majlis merancang untuk mengubah suai dan menaik taraf premisnya yang sedia ada seperti di **Jadual 33**.

Jadual 33
Perancangan Projek Pembangunan Majlis

Bil.	Tanah Wakaf	Cadangan Pembangunan	Anggaran Projek (RM Juta)	Peruntukan
1.	Wakaf Kapitan Keling di Lebu Buckingham dan Lebu Carnavon	Cadangan pembangunan warisan Tanah Wakaf (Pakej 2) mengandungi kerja ubah suai rumah kedai sedia ada serta cadangan bangunan rumah pangsa 4 tingkat (36 unit) di Lebu Carnavon, Georgetown, Pulau Pinang.	9.0	Kerajaan Persekutuan
2.	Tanah Wakaf Masjid Melayu Lebu Aceh	Cadangan mengubah suai, membaik pulih dan pembangunan kediaman serta komersial di atas tanah wakaf Masjid Melayu Lebu Aceh, Georgetown, Pulau Pinang melibatkan 16 unit kediaman dan 14 unit kedai.	3.5	Kerajaan Persekutuan
3.	Tanah Wakaf MM Nordin	Cadangan membaik pulih dan pembangunan wakaf MM Nordin.	2.0	Kerajaan Persekutuan
4.	Wakaf Makam Kader Mohideen di Jalan Kg. Kolam, Georgetown, Pulau Pinang	Kerja pemuliharaan makam dan kerja landskap.	0.5	Kerajaan Persekutuan

Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

15.1.8 Sewa

Pada tahun 2003, Majlis merancang menyediakan perjanjian baru terhadap penyewa premis dan tanah wakaf bagi menggantikan perjanjian lama yang menetapkan tempoh perjanggiannya berdasarkan kaedah bulan ke bulan. Tempoh sewa yang ditetapkan mengikut perjanjian baru adalah selama 2 tahun. Selain itu, perjanjian ini menyatakan tarikh mula dan tamat tempoh sewaan, tarikh permulaan pembayaran sewa bulanan dan keterangan mengenai premis atau tanah berkenaan. Pada penghujung tahun 2001, Majlis merancang untuk menaikkan kadar sewa tapak kawasan Tanah Wakaf Haji Kassim dan Tanah Wakaf Sheikh Eusoff. Keluasan Tanah Wakaf Haji Kassim adalah seluas 7.41 ekar dan ada sebanyak 85 lot kediaman. Keluasan Tanah Wakaf Sheikh Eusoff di Jalan Air Itam pula adalah seluas 17 ekar dan ada sejumlah 90 unit kediaman di atasnya. Kadar sewa bagi setiap lot di 2 kawasan berkenaan adalah antara RM4.80 hingga RM5.30 sebulan. Asas pertimbangan Majlis untuk menaikkan kadar sewa tanah tersebut adalah berdasarkan kepada Laporan daripada Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta. Menurut Laporan Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta, kadar sewa tapak semasa bagi 2 kawasan tersebut adalah antara sejumlah RM30 hingga RM50 sebulan. Selain itu, kadar yang akan dikenakan haruslah tidak kurang daripada RM30 sebulan. Cadangan tersebut juga membuat pengkelasan mengikut kategori iaitu kategori A adalah rumah yang berkeadaan baik dan luas dan kategori B

adalah rumah yang saiznya kecil berbanding standard rumah kategori A. Kadar sewa bagi kategori A adalah sejumlah RM40 sebulan, manakala kadar sewa bagi kategori B adalah sejumlah RM25 sebulan. Majlis juga mencadangkan supaya pihak penyewa menandatangani perjanjian dengan Majlis.

15.1.9 Pajakan

Majlis mempunyai sebanyak 5 pajakan tanah wakaf am. Mengikut perancangan, Majlis akan menyediakan perjanjian baru terhadap semua pajakan tanah wakafnya apabila perjanjian telah tamat. Tempoh pajakan tanah tersebut adalah antara 25 hingga 99 tahun. Kadar yang akan dikenakan oleh Majlis terhadap pajakan tanah tersebut adalah mengikut kadar yang dipersetujui oleh kedua belah pihak. Rancangan memperbaharui perjanjian tersebut melibatkan tanah pajakan Majlis kepada Koperasi Melayu Pulau Pinang, Majlis Perbandaran Pulau Pinang, Amanah Capital Properties, Majlis Amanah Rakyat (MARA) dan seorang pengusaha stesen minyak.

15.1.10 Tukar Ganti Harta Wakaf (Istibdal)

Majlis akan menukar ganti harta wakaf setelah mendapat fatwa daripada Jawatankuasa Syariah yang dipengerusi oleh Mufti Kerajaan Negeri semasa Mesyuarat Majlis Agama Islam. Setelah mendapat pandangan serta kelulusan Jawatankuasa Syariah, kes Istibdal ini akan dikemukakan untuk kelulusan semasa Mesyuarat Majlis Agama Islam. Harta wakaf yang akan diambil untuk tujuan yang tertentu akan diganti oleh Majlis berdasarkan nilai yang telah diambil dengan harta yang kekal.

15.1.11 Sistem Dan Fail Harta Wakaf

Perancangan Majlis terhadap sistem dan fail harta wakaf adalah seperti berikut:

a) Sistem Perakaunan Dan Belanjawan Bersepadu

Majlis merancang untuk mengemas kini Sistem Perakaunan Dan Belanjawan Bersepadu dari segi kadar, hasil dan tunggakan sewa premis wakaf. Pada masa kini, sistem ini tidak dapat mengasingkan data mengikut status harta wakaf yang ada sama ada berstatus kediaman, komersial atau tapak. Selain itu, sistem ini akan digunakan oleh Majlis untuk menyemak status pemohon bagi permohonan penyewaan yang baru.

b) Sistem Maklumat Tanah Wakaf Negeri Pulau Pinang

Mengikut perancangan, Majlis akan membangunkan Sistem Maklumat Tanah Wakaf Negeri Pulau Pinang. Sistem ini akan merekodkan data terperinci seperti keluasan, kedudukan dan status tanah wakaf yang ada di Pulau Pinang. Majlis merancang untuk membangunkan sistem ini sejak tahun 2004.

c) Sistem Fail Harta Wakaf

Majlis merancang untuk menyediakan sistem rekod fail yang baru bagi keseluruhan harta wakaf berasaskan kepada premis kediaman, komersial dan tapak. Melalui

sistem rekod fail yang baru ini setiap premis dan tapak Majlis akan mempunyai fail individu untuk merekodkan perkara seperti surat tawaran, dokumen perjanjian dan surat menyurat berkaitan harta berkenaan.

d) Sistem Permohonan Penyewaan

Sistem permohonan penyewaan yang akan diwujudkan oleh Majlis menghendaki setiap penyewa baru memberikan butiran terperinci seperti jumlah pendapatan isi rumah, jumlah tanggungan dan sama ada memiliki rumah sendiri atau tidak. Setiap permohonan akan dipertimbangkan berdasarkan Laporan Permohonan Penyewaan Premis Kediaman Dan Komersial yang dikeluarkan melalui Sistem Permohonan Penyewaan.

15.1.12 Pewartaan Harta Wakaf

Mengikut Amalan Terbaik Pengurusan Kewangan Bagi Majlis Agama Islam, harta wakaf yang telah diluluskan pewakafannya hendaklah didaftarkan atas nama Majlis dengan dicap mengikut jenis wakaf yang ditetapkan. Semua harta wakaf hendaklah direkodkan pada daftar wakaf dan satu senarai harta berakhir pada 31 Disember setiap tahun hendaklah disediakan dan disahkan. Senarai harta ini akan diaudit dan disiarkan pada warta serta menjadi sebahagian daripada Penyata Kewangan Majlis.

15.1.13 Keperluan Kewangan

Bahagian Wakaf Majlis memperoleh hasil daripada yuran pengebumian, sewa bangunan, sewa tapak dan sewa tanah serta pajakan tanah wakaf. Anggaran hasil yang akan diperolehi bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah berjumlah RM1.68 juta. Peruntukan perbelanjaan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah berjumlah RM2.83 juta. Bahagian Wakaf akan menyumbang sejumlah 20% daripada hasil untuk perbelanjaan mengurus pentadbiran Majlis. Butiran terperinci hasil dan perbelanjaan Majlis bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 34**. Untuk pembangunan tanah wakaf, sumbernya akan disumbangkan oleh Kerajaan Persekutuan kepada agensi pelaksana.

Jadual 34
Anggaran Hasil Dan Perbelanjaan Bahagian Wakaf Majlis
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Tahun	2003 (RM)	2004 (RM)	2005 (RM)
Hasil	400,144	559,628	719,387
Perbelanjaan	1,185,980	964,496	680,192

Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

15.1.14 Keperluan Kakitangan Dan Latihan

Kakitangan dan latihan merupakan elemen yang penting bagi meningkatkan prestasi dan pencapaian agensi. Bahagian Wakaf diketuai oleh seorang Ketua Bahagian dengan dibantu oleh seorang Penolong Pegawai Tadbir, empat orang Pembantu Tadbir dan 2

orang Pemungut Sewa. Latihan yang akan diberikan kepada kakitangan Majlis adalah mengikut keperluan semasa yang akan diberi oleh agensi tertentu.

15.1.15 Kaedah Pemantauan

Pemantauan merupakan satu elemen yang penting bagi setiap organisasi untuk menjamin pentadbiran organisasi dilaksana mengikut perancangan yang disediakan. Majlis akan memantau aktiviti melalui kaedah pemantauan yang diwujudkan seperti berikut:

a) Jawatankuasa Pengurusan Harta

Jawatankuasa Pengurusan Harta adalah terdiri daripada Penasihat Undang-undang Negeri, wakil dari Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta, Jabatan Perancang Bandar Dan Desa, Pejabat Daerah Dan Tanah, Pejabat Agama Islam mengikut Daerah dan Unit Pembangunan Jabatan Agama Islam Pulau Pinang. Jawatankuasa akan membincang dan mempertimbangkan kelulusan pelbagai permohonan yang diterima daripada individu waris, individu bukan waris, syarikat swasta, agensi Kerajaan dan pelbagai pihak lain melibatkan perkara berkaitan Hartanah Baitulmal dan Harta Wakaf. Perkara yang akan dibincangkan adalah mengenai urusan pembelian, penjualan, penyewaan, pajakan, perjanjian, kes tuntutan, pengambilan tanah dan pembangunan tanah Baitulmal. Selain itu, Jawatankuasa ini juga akan terlibat untuk membuat keputusan terhadap permohonan, pentadbiran dan pengurusan harta wakaf dan baitulmal. Mengikut perancangan, Majlis akan mengadakan mesyuarat Jawatankuasa ini sebanyak 1 kali bagi tempoh 2 bulan.

b) Majlis Mesyuarat Agama Islam

Majlis Mesyuarat Agama Islam dipengerusikan oleh Yang Di Pertua Majlis dan 18 ahli Majlis. Majlis Mesyuarat Agama Islam adalah badan tertinggi yang bertindak membuat dan menggubal dasar serta peraturan Pentadbiran Agama Islam Pulau Pinang. Perkara yang akan dibincangkan adalah isu yang telah dibangkitkan semasa Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Harta, Jawatankuasa Kewangan Dan Belanjawan untuk kelulusan. Mengikut perancangan, Majlis Mesyuarat Agama Islam akan bermesyuarat 1 kali pada setiap bulan.

c) Penguatkuasaan

Bahagian yang bertanggungjawab menguatkuasakan harta wakaf Majlis adalah Bahagian Wakaf. Aktiviti penguatkuasaan adalah untuk menjaga harta wakaf daripada diceroboh atau disalahgunakan untuk tujuan yang tidak bersesuaian dengan hasrat pewakaf. Selain itu, Majlis dapat memantau kutipan sewaan dan pajakan terhadap semua harta wakaf.

Pada pandangan Audit, Majlis telah membuat perancangan yang baik untuk meningkatkan prestasi pentadbiran dan pengurusan harta wakaf.

15.2 PELAKSANAAN

Pelaksanaan yang baik berasaskan peraturan dan panduan yang ada merupakan faktor utama penentu sesuatu kejayaan. Pemeriksaan Audit terhadap pelaksanaan aktiviti pengurusan harta wakaf Majlis adalah seperti berikut:

15.2.1 Dasar Wakaf

Majlis telah menguruskan harta wakaf berpandukan dasar yang berlandaskan kepada Al-Quran dan Hadis. Selain itu, dasar wakaf juga iaitu wakaf am dan wakaf khas adalah bertujuan memelihara kebajikan dan meningkatkan ekonomi masyarakat Islam di Pulau Pinang. Pemeriksaan Audit mendapati Majlis telah menguruskan sebanyak 615 premis dan 396 tapak sewaan wakaf am serta tanah seluas 1,350 ekar mematuhi syarat perwakafan seperti yang ditetapkan dalam Al-Quran dan Hadis.

Pada pendapat Audit, Dasar Wakaf dilaksanakan selaras dengan perancangan Majlis untuk membangunkan wakaf am dan wakaf khas.

15.2.2 Undang-undang Dan Peraturan

Pemeriksaan Audit terhadap undang-undang dan peraturan yang diguna pakai oleh Majlis mendapati Majlis tidak mewartakan senarai harta wakaf seperti yang diperuntukkan di dalam Enakmen Pentadbiran Hal Ehwal Agama Islam Negeri Pulau Pinang dan Amalan Terbaik Pengurusan Kewangan Majlis Agama Islam. Tanah wakaf tersebut tidak diberi nilai dan ditunjukkan dalam Penyata Kewangan Majlis pada setiap tahun. Selain itu, Majlis telah merujuk Kanun Tanah Negara untuk mendapatkan tanah kerajaan bagi tujuan wakaf serta melindungi kepentingan awam.

Pada pendapat Audit, majlis telah mengguna pakai undang-undang dan peraturan dengan baik bagi melindungi kepentingan harta wakaf.

15.2.3 Prestasi Pewakafan Harta

Prestasi proses pewakafan harta Majlis berpandukan Kanun Tanah Negara 1965 adalah seperti berikut:

a) Pewakafan Individu

Proses mewakafkan harta oleh individu bermula dari permohonan individu mewakafkan harta hingga perletak hak hartanah tersebut kepada Majlis. Pemeriksaan Audit terhadap Daftar Pewakafan Harta Majlis mendapati Majlis menerima sebanyak 6 permohonan wakaf daripada individu pada tahun 2003. Sebanyak 3 permohonan telah dilulus dan dibuat perletakan hak, satu permohonan telah ditolak dan 2 permohonan lagi sedang diproses di peringkat Pejabat Tanah. Satu permohonan telah ditolak kerana ada sekatan kepentingan terhadap lot berkenaan. Pada tahun 2004, satu permohonan diterima, manakala pada tahun 2005, enam permohonan wakaf harta individu diterima.

b) Bermilik Tanah Kerajaan Kepada Majlis

Mengikut Seksyen 76(aa) Kanun Tanah Negara 1965 telah memperuntukkan bahawa Kerajaan Negeri boleh memberi pemilikan tanah secara kekal jika Pihak Berkuasa Negeri berpuas hati tanah itu digunakan untuk kepentingan awam. Pemeriksaan Audit terhadap Daftar dan fail Permohonan Bermilik Tanah Kerajaan mendapati Majlis membuat sebanyak 14 permohonan pemberimilikan pada tahun 2003. Permohonan tersebut terdiri daripada 5 permohonan untuk masjid, empat permohonan untuk sekolah, empat permohonan untuk kubur dan 1 permohonan untuk surau. Pada tahun 2004, sebanyak 6 permohonan telah dibuat iaitu sebanyak 3 permohonan untuk kubur, masing-masing 1 permohonan untuk kawasan tempat letak kereta, masjid dan sekolah. Manakala pada tahun 2005, sebanyak 7 permohonan dibuat terdiri daripada sebanyak 3 permohonan untuk tanah kubur, satu untuk kawasan tempat letak kereta, dua permohonan untuk masjid dan sebanyak 1 permohonan untuk sekolah.

c) Perletak Hak Secara Statutori Tanah

Perletak hak secara statutori tanah terbahagi kepada 2 kaedah iaitu melalui penggunaan dan dokumen kepada Majlis. Majlis membuat permohonan perletakkan statutori tanah kepada Pejabat Tanah melalui proses carian. Pemeriksaan Audit terhadap Daftar dan fail Perletakkan Statutori Tanah mendapati Majlis membuat sebanyak 5 permohonan perletak hak secara statutori pada tahun 2003. Permohonan tersebut terdiri daripada 1 permohonan untuk tapak masjid, sebanyak 1 permohonan untuk surau dan 3 permohonan untuk sekolah. Pada tahun 2004, tiada permohonan dilakukan oleh Majlis dan pada tahun 2005, dua permohonan dibuat untuk tanah kubur dan tanah kosong.

Semakan Audit terhadap Daftar Tanah Wakaf mendapati satu kawasan tanah wakaf telah diduduki walaupun tanpa kebenaran Majlis di Lorong India, Bukit Mertajam. Majlis telah membuat perletak hak secara statutori tanah terhadap kawasan Wakaf Masjid Bukit Mertajam atas nama Majlis pada penghujung bulan September 1990 berdasarkan Seksyen 89(2) dan 90(1) Undang-undang Pentadbiran Majlis Agama Islam Tahun 1959. Pemeriksaan Audit terhadap fail wakaf ini mendapati pewakafan tanah ini adalah untuk masjid atau wakaf khas. Lawatan Audit pada 10 November 2005 ke tanah wakaf ini mendapati sebanyak 5 binaan di atas tanah wakaf ini yang didirikan tanpa kebenaran Majlis. Binaan tersebut terdiri daripada 4 buah rumah dan sebuah stor. Berdasarkan rekod kutipan sewa dan pajak, Majlis tidak pernah mengenakan atau mengutip sewa terhadap bangunan di tanah wakaf tersebut, walaupun cukai tanah di lot berkenaan dijelaskan oleh Majlis. Pada masa kini, Majlis sedang mengambil tindakan undang-undang untuk mengeluarkan penghuni dari kawasan tanah wakaf berkenaan. Binaan yang terdapat dalam kawasan tanah wakaf ini adalah seperti di **Foto 14**.

Foto 14
Pembinaan Tanpa Kebenaran Majlis
Di Tanah Wakaf Bukit Mertajam



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 10 November 2005
Lokasi : Lorong India, Bukit Mertajam

Pada pendapat Audit, tindakan yang diambil oleh Majlis adalah tidak memuaskan untuk mengatasi masalah yang timbul di tanah wakaf.

d) Pindah Milik Tanah Tempat Ibadat Islam Kepada Majlis

Pindah milik tanah tempat ibadat Islam kepada Majlis adalah melalui penyerahan tempat ibadat oleh pemaju kepada Majlis. Pemeriksaan Audit terhadap daftar dan fail serahan tanah oleh pemaju kepada Majlis mendapati 10 tapak surau dan sebanyak 1 kawasan tempat letak kereta telah diterima pada tahun 2003, sebanyak 15 tapak surau diterima pada tahun 2004 dan sebanyak 10 tapak surau diterima oleh Majlis pada tahun 2005.

Pada pendapat Audit, prestasi proses perwakafan harta Majlis tidak dilaksanakan dengan memuaskan.

15.2.4 Prestasi Penjualan Tanah Untuk Diwakafkan

Penjualan tanah untuk diwakafkan oleh Majlis kepada orang awam adalah untuk tujuan pembinaan bangunan tambahan kepada Masjid sedia ada. Masjid yang terlibat dengan penjualan tanah untuk diwakafkan adalah seperti berikut:

a) Masjid Jamek Al-Munauwar

Masjid Jamek Al-Munauwar terletak di Jalan Kelawei, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang. Tanah ini adalah berkeluasan 7,460 kaki persegi dengan kos pembelian sejumlah RM720,000. Harga wakaf yang ditetapkan oleh Majlis untuk keluasan

tanah 1 kaki persegi adalah berjumlah RM120. Penjualan tanah untuk pewakafan ini telah dibuka kepada umum pada tahun 2004. Pemeriksaan Audit terhadap fail pewakafan Masjid tersebut mendapati tanah tersebut telah dijual sepenuhnya. Hasil yang diperolehi Majlis daripada penjualan tanah tersebut sehingga akhir tahun 2005 adalah berjumlah RM930,000.

b) Masjid Sungai Batu

Wakaf Masjid Sungai Batu terletak di Teluk Kumbar Bayan Lepas, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang. Tanah ini berkeluasan 11,722 kaki persegi. Kadar yang ditetapkan oleh Majlis untuk keluasan tanah 1 kaki persegi adalah berjumlah RM31. Penjualan tanah untuk pewakafan ini telah dibuka kepada umum pada pertengahan bulan Oktober 2002. Semakan Audit mendapati sebanyak 5,235 kaki persegi tanah atau 44.6% daripada 11,722 kaki persegi tanah telah dijual dengan harga RM189,682. Majlis memerlukan sejumlah RM363,382 untuk pembiayaan keseluruhan tanah tersebut. Hasil jualan saham tanah wakaf sejumlah RM155,000 telah dipindahkan ke Tabung Baitulmal sebagai bayaran balik sumber pembiayaan. Selain itu, hasil penjualan tanah untuk diwakafkan selepas ditolak dengan kos pembelian tanah tersebut hendaklah dikreditkan ke akaun wakaf Masjid tersebut. **Foto 15** menunjukkan keadaan Masjid Sungai Batu selepas pembinaan bangunan tambahan dilaksanakan.

Foto 15
Masjid Sungai Batu



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 27 Mei 2005

Lokasi : Teluk Kumbar Bayan Lepas, Daerah Barat Daya

Pada pendapat Audit, prestasi penjualan saham tanah wakaf Masjid Sungai Batu adalah kurang memuaskan.

15.2.5 Prestasi Sasaran Pembangunan Harta Wakaf

Majlis mempunyai 2 projek pembangunan yang sedang di peringkat pembinaan iaitu Projek Pembangunan Maahad Al-Mashoor Al-Islami dan Projek Pembangunan Masjid Alimshah Walley. Kedudukan 2 projek tersebut adalah seperti berikut:

a) Projek Pembangunan Maahad Al-Mashoor Al-Islami

Projek pembangunan Maahad Al-Mashoor Al-Islami adalah projek usaha sama antara Majlis Agama Islam dengan Syarikat Balik Pulau Utama Corporation Sdn. Bhd. (BPUC). Berdasarkan kaedah ini, Majlis bertindak sebagai tuan tanah dan syarikat bertindak sebagai pemaju. Pelantikan syarikat adalah berdasarkan kepada kaedah bina, kendali dan pindah. Syarikat menanggung segala kos pembangunan, pembinaan bangunan dan infrastruktur dan kerja pemantauan terhadap projek berkenaan. Projek ini dibina di atas Lot 247 Daerah Barat Daya, Pulau Pinang. Mengikut perjanjian, syarikat dikehendaki membuat pembinaan seperti berikut:

- i)** 1 blok bangunan pentadbiran 3 tingkat
- ii)** 1 blok bangunan akademik 4 tingkat dan kantin
- iii)** 1 blok bengkel 2 tingkat
- iv)** 1 blok kediaman guru 2 tingkat - 4 unit
- v)** 2 unit kediaman guru sesebuah 1 tingkat
- vi)** 2 unit kediaman warden 1 tingkat
- vii)** 1 blok dewan makan 1 tingkat
- viii)** 1 unit surau 1 tingkat
- ix)** 1 unit asrama lelaki 4 tingkat
- x)** 1 unit asrama perempuan 4 tingkat
- xi)** Garaj kenderaan 1 tingkat
- xii)** Astaka sukan 1 tingkat
- xiii)** 1 unit dewan serba guna 2 tingkat
- xiv)** 1 unit pondok pengawal 1 tingkat
- xv)** 4 unit wakaf 1 tingkat
- xvi)** Pusat rawatan kumbahan dan menara tangki air

Mengikut perjanjian, projek ini akan diserahkan kepada Majlis setelah 35 tahun beroperasi. Kos asal projek ini berjumlah RM37.67 juta untuk bangunan sekolah dan sejumlah RM35 juta untuk pusat komersial. Perjanjian usaha sama ini ditandatangani pada akhir bulan Julai 2003. Pemeriksaan Audit terhadap fail projek berkenaan mendapati pemaju sepatutnya telah menyiapkan kerja menanam cerucuk untuk 3 blok bangunan 4 tingkat pada pertengahan bulan Ogos 2005. Ini adalah berdasarkan tarikh memasuki tapak dan kerja menanam cerucuk yang telah diperolehi dan dimulakan oleh pemaju pada 27 Mei 2005. Bagaimanapun, lawatan Audit pada akhir bulan Ogos 2005 ke tapak projek tersebut mendapati kemajuan kerja menanam cerucuk adalah 19.2% berbanding yang sepatutnya adalah 25.9%. Oleh itu terdapat kelewatan 6.7% dari jadual asal. Mengikut perjanjian, keseluruhan projek pembinaan untuk bangunan sekolah ini perlu disiapkan pada 21 Februari 2007. Majlis telah

menamatkan khidmat syarikat Balik Pulau Utama Corporation Sdn. Bhd. (BPUC) disebabkan perkara berikut:

- i) Syarikat BPUC memungkirkan syarat perjanjian usaha sama iaitu masih belum menambah modal berbayar sebanyak RM1 juta.
- ii) Syarikat BPUC gagal menyediakan dan menyerahkan Bon Pelaksanaan kepada Majlis berdasarkan 5% daripada harga kontrak sekolah tersebut.
- iii) Kerja di tapak telah tertangguh dari bulan Ogos 2005 tanpa sebarang aktiviti yang dijalankan.
- iv) Pihak BPUC tidak menjelaskan bayaran ikhtisas kepada syarikat perunding. Oleh itu, tiada pemantauan daripada pihak perunding sekiranya kerja dilaksanakan di tapak.
- v) Tarikh menyiapkan projek sekolah ini hanya tinggal 10 bulan sahaja dan Syarikat BPUC tidak dapat meneruskan kerja kerana tidak mendapat pembiayaan.

Foto 16 menunjukkan kerja cerucuk tapak pembinaan projek Maahad Al-Mashoor Al-Islami di Daerah Barat Daya, Pulau Pinang.

Foto 16
Projek Maahad Al-Mashoor Al-Islami
Daerah Barat Daya Pulau Pinang Yang Terbangkalai



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 22 Ogos 2005

Lokasi : Lot 247 Daerah Barat Daya

b) Projek Pembangunan Wakaf Alimshah Walley

Projek Pembangunan Wakaf Alimshah Walley melibatkan pembinaan satu blok rumah pangsa kos sederhana 6 tingkat (60 unit), kerja membaik pulih masjid dan 4 unit rumah kedai. Ia merupakan projek usaha sama antara Kerajaan Persekutuan dan Majlis. Projek ini terletak di Lebuhraya Chulia Daerah Timur Laut, Georgetown. Kos projek ini adalah berjumlah RM7.90 juta dan dibiayai sepenuhnya melalui peruntukan Kerajaan Persekutuan. Peruntukan projek ini disalurkan kepada Jabatan

Pembangunan Negeri Pulau Pinang dan pelaksanaan projek ini adalah dikendalikan oleh Jabatan Kerja Raya. Lawatan Audit pada 21 April 2006 ke tapak projek mendapati pembinaan projek ini telah siap 100%. **Foto 17** menunjukkan kedudukan projek pembangunan Wakaf Alimshah Walley.

Foto 17
Projek Pembangunan Wakaf Alimshah Walley



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 21 April 2006
Lokasi : Pangsapuri di Lebuh Chulia

Pada pendapat Audit, Projek Pembangunan Maahad Al-Mashoor Al-Islami merupakan sebuah projek terbengkalai.

c) Kawasan Bangunan Warisan Atas Tanah Wakaf

Beberapa bangunan wakaf yang terdapat di sekitar Masjid Kapitan Keling, Masjid Lebuh Aceh dan Masjid Alimshah adalah merupakan bangunan yang mempunyai kepentingan sejarah. Pembangunan semula atau pemuliharaan bangunan ini adalah tertakluk kepada Garis Panduan Rekabentuk Untuk Kawasan Pemuliharaan Dalaman dalam Bandar Georgetown yang diguna pakai untuk beberapa kawasan tertentu di dalam Bandar. Bangunan dan tanah wakaf di kawasan pemuliharaan ini sebenarnya masih boleh diubahsuai dan dibangunkan mengikut garis panduan yang ada. Matlamat utama pembangunan di kawasan ini bukan hanya bertujuan untuk

memulihara persekitaran yang sedia ada tetapi juga bertujuan untuk meningkatkan nilai tanah dan bangunan itu sendiri. Premis perniagaan di dalam kawasan pemuliharaan ini terutamanya di sekitar Masjid Kapitan Keling dan Masjid Lebuah Aceh, boleh dibangunkan sebagai satu pembangunan bersepadu (*integrated development*) yang mengekalkan ciri sejarah sama ada dari segi seni bina dan aktiviti. Lawatan Audit pada pertengahan bulan Oktober 2005 ke bangunan warisan yang terletak di atas tanah wakaf mendapati bangunan ini telah usang. Keadaan bangunan di kawasan ini perlu dibaiki dan dipulihara untuk memaksimumkan potensi ekonomi yang boleh dijana melalui aktiviti perniagaan. Bangunan kediaman perlu diperbaiki untuk menggalak dan memperbanyakkan kependudukan Islam di kawasan bandar. **Foto 18** menunjukkan keadaan bangunan warisan di Jalan Lebuah Aceh.

Foto 18
Bangunan Warisan Yang Tidak Diselenggara



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 19 Oktober 2005
Lokasi : Jalan Lebuah Aceh

Pada pendapat Audit, Majlis tidak menyenggara dengan memuaskan bangunan warisan yang terletak di kawasan Wakaf Lebuah Aceh.

15.2.6 Sewaan

Majlis mempunyai sebanyak 219 premis dan 396 tapak sewaan. Pemeriksaan Audit terhadap pengurusan sewaan mendapati:

a) Peruntukan Perjanjian

Perjanjian merupakan dokumen penting yang mengikat antara penyewa dan pemajak dengan Majlis. Sekiranya dokumen ini tidak disediakan, Majlis tidak dapat mengambil sebarang tindakan terhadap sebarang pelanggaran syarat oleh penyewa dan pemajak tanah Majlis. Pemeriksaan Audit terhadap 100 fail premis sewaan dan pajakan mendapati sebanyak 76 fail premis tidak mempunyai dokumen perjanjian.

Hanya 14 perjanjian telah ditandatangani oleh penyewa daripada 24 perjanjian yang ada. Selain itu, Majlis tidak menyediakan dokumen perjanjian terhadap 84 lot tapak di Tanah Wakaf Haji Kassim dan sebanyak 114 lot tapak di Tanah Wakaf Sheikh Eusoff.

b) Sewa Kecil Tanah Wakaf

Mengikut perjanjian, penyewa atau pemajak tanah wakaf Majlis tidak boleh menyerah hak, menyewa kecil atau menyerahkan pemilikan atau kedudukan atau penggunaan premis tersebut atau sebahagian daripadanya kepada pihak ketiga tanpa mendapat kebenaran bertulis daripada Majlis. Pemeriksaan Audit terhadap 4 fail sewaan di kawasan Tanah Wakaf Sheikh Eusoff mendapati penyewa berkenaan telah membuat sewaan kecil terhadap premisnya. Penyewa kecil telah menjalankan perniagaan penjualan kereta dan bengkel kereta. Pemeriksaan juga mendapati pihak Majlis sedang mengambil tindakan undang-undang terhadap semua penyewa kecil dan penyewa berdaftar. Keadaan premis yang membuat sewaan kecil semasa lawatan Audit ke Tanah Wakaf Sheikh Eusoff adalah seperti di **Foto 19**.

Foto 19
Sewaan Kecil Tanpa Kebenaran Majlis



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 27 Mei 2005

Lokasi : Wakaf Sheikh Eusoff, Jalan Air Itam

c) Deposit

Majlis hendaklah mengenakan deposit kepada semua premis sewa yang dimilikinya. Deposit dapat melindungi Majlis sekiranya penyewa gagal menjelaskan sewa bulanan. Pemeriksaan Audit terhadap 100 fail sewa premis wakaf mendapati penyewa bagi 15 buah premis sahaja membuat bayaran deposit berjumlah RM13,679 kepada Majlis. Premis tersebut adalah premis yang terlibat dengan pertukaran hak milik atau penyewa baru.

d) Tunggakan Sewa Harta Wakaf

Pada tahun 2003, Majlis mempunyai tunggakan sewa harta wakaf berjumlah RM359,240, pada tahun 2004 sejumlah RM314,472 dan pada tahun 2005 berjumlah RM193,224. Pemeriksaan Audit terhadap rekod tunggakan sewa harta wakaf bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti berikut:

i) Kutipan Dan Tunggakan Mengikut Kawasan

Majlis mempunyai sebanyak 26 kawasan harta wakaf yang disewa. Analisis Audit terhadap Laporan Terperinci Sewaan Tahunan dan Laporan Penyewa mengikut kawasan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 35**.

Jadual 35
Kutipan Dan Tunggakan Sewa Mengikut Kawasan Wakaf
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Bil.	Nama Wakaf	2003		2004		2005	
		Kutipan (RM)	Tunggakan (RM)	Kutipan (RM)	Tunggakan (RM)	Kutipan (RM)	Tunggakan (RM)
1.	Masjid Kapitan Keling	123,185	113,564	116,998	127,690	144,170	98,130
2.	Masjid Lebuah Acheh	166	14,969	72	7,254	102	5,109
3.	Masjid Kapitan Keling Bersendirian	6,180	59,608	7,730	39,701	5,645	12,349
4.	Masjid Haji Kassim	12,709	41,522	9,133	25,331	9,960	13,323
5.	Masjid Langgar	4,332	6,000	8,527	1,805	7,749	0
6.	Masjid Nagore	14,925	12,095	14,138	12,627	12,818	2,607
7.	Masjid Syed Abdul Rahman Bilfakheh	2,520	5,040	2,000	5,560	3,000	2,670
8.	Masjid York Road	2,822	1,546	4,176	0	1,380	1,896
9.	Rumah Pangsa Kadersah	93,013	33,947	95,976	22,638	67,599	26,846
10.	Masjid Alimshah Walley	10,347	11,482	9,332	7,212	1,908	1,000
11.	Masjid Abdul Kader	2,561	0	2,031	2,057	998	2,235
12.	Masjid Sheikh Eusoff	32,878	54,132	39,850	43,253	27,228	21,169
13.	Lorong Seratus Tahun	3,229	767	2,496	2,832	2,995	1,001
14.	Ismail Karim	24,000	0	12,000	12,000	18,000	0
15.	Wakaf-wakaf lain	16,822	4,568	20,092	4,512	15,133	4,889
Jumlah		349,689	359,240	344,551	314,472	318,685	193,224

Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

Analisis Audit mendapati tunggakan sewa harta Majlis mengikut kawasan mengalami penurunan pada tahun 2004 iaitu penurunan sejumlah RM44,768 atau 12.5% berbanding sejumlah RM359,240 pada tahun 2003. Pada tahun 2005, jumlah tunggakan sewa adalah sejumlah RM193,224. Sebahagian penurunan tunggakan ini adalah disebabkan sebanyak 102 unit premis dan 87 tapak di kawasan Wakaf Masjid Kapitan Keling telah dikosongkan untuk kerja pembangunan.

ii) Tunggakan Mengikut Kategori Premis Sewaan

Majlis mempunyai sebanyak 108 premis kediaman, 129 premis perniagaan dan 397 tapak kediaman. Premis ini disewa pada kadar antara RM3 hingga RM2,000 sebulan. Pemeriksaan Audit terhadap Laporan Terperinci Sewaan Tahunan harta wakaf Majlis mendapati tunggakan sewaan harta wakaf mengikut kategori sewaan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 36**.

Jadual 36
Tunggakan Mengikut Kategori Sewaan
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Bil.	Kategori	2003 (RM)	2004 (RM)	2005 (RM)
1.	Kediaman	90,027	72,887	54,006
2.	Komersial	213,190	173,089	95,311
3.	Tapak	56,023	68,496	43,907
Jumlah		359,240	314,472	193,224

Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

Analisis Audit terhadap tunggakan mengikut jenis sewaan mendapati tunggakan bagi kediaman mengalami penurunan sejumlah RM17,140 atau 19% pada tahun 2004 berbanding tahun 2003. Tunggakan bagi kategori komersial juga mengalami penurunan sebanyak RM40,101 atau 18.8% pada tahun 2004. Manakala bagi sewaan tapak pula, tunggakan sewa mengalami peningkatan sebanyak RM12,473 atau 22.3% pada tahun 2004. Manakala pada tahun 2005, tunggakan sewa mengikut kategori mengalami penurunan sejumlah RM121,248 atau 38% berbanding tahun sebelumnya. Penurunan berlaku adalah kerana Majlis telah mengeluarkan notis pengosongan premis kepada penghuni yang menyewa di kawasan bandar di mana kawasan tersebut akan dibangunkan oleh Majlis.

iii) Tunggakan Sewa Mengikut Usia

Pemeriksaan Audit terhadap 100 fail sewa premis Majlis mendapati tunggakan sewa harta wakaf Majlis mengikut usia bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 37**.

Jadual 37
Tunggakan Mengikut Usia
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Usia Tunggakan (Tahun)	Bilangan Premis	Jumlah Tunggakan (RM)
1 Ke bawah	13	18,425
1 Hingga 3	26	337,363
3 Hingga 6	38	370,597
6 Ke atas	23	124,456
Jumlah	100	850,842

Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

Analisis Audit terhadap 100 fail menunjukkan tunggakan sewa mengikut usia untuk tempoh 3 hingga 6 tahun mencatat kes yang tertinggi iaitu 38 kes dengan tunggakan berjumlah RM370,597. Tunggakan untuk tempoh 1 tahun ke bawah mencatat paras terendah iaitu 13 kes dengan tunggakan berjumlah RM18,425. Pemerhatian Audit terhadap minit mesyuarat Jawatankuasa mendapati masalah tunggakan sewa tidak pernah dibincangkan.

e) Kajian Semula Kadar Sewa

Pada tahun 2002, Majlis telah membuat kajian semula terhadap kadar sewa di Tanah Wakaf Sheikh Eusoff dan Wakaf Haji Kassim. Mengikut perancangan, kadar yang dicadangkan terhadap penyewa di 2 kawasan tersebut adalah sejumlah RM25 untuk rumah berkategori B dan RM35 bagi rumah berkategori A. Pemeriksaan Audit mendapati Majlis telah mengenakan kadar sewa seperti yang dirancang kepada penyewa di 2 kawasan tersebut mengikut kadar yang dibuat oleh Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta. Bagaimanapun, penyewa di kawasan tanah wakaf berkenaan memohon pengurangan kadar sewa yang dikenakan. Bagaimanapun, Mesyuarat Majlis Agama pada bulan Ogos 2005 telah bersetuju mengurangkan kadar sewa bagi 2 kawasan harta wakaf kepada RM20. **Foto 20** dan **21** menggambarkan kategori rumah A dan B.

Foto 20
Kadar Sewa RM35 Bagi Kategori Rumah
Jenis A



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
 Tarikh : 10 November 2005
 Lokasi : Wakaf Sheikh Eusoff, Jalan Air Itam

Foto 21
Kadar Sewa RM25 Bagi Kategori
Rumah Jenis B



Pada pendapat Audit, prestasi tunggakan sewaan Majlis adalah tidak memuaskan memandangkan jumlah tunggakan masih tinggi.

15.2.7 Prestasi Pajakan Tanah Wakaf Am

Majlis telah memajak 5 tanah wakaf kepada Agensi Kerajaan, badan korporat dan individu seperti berikut:

a) Koperasi Melayu Pulau Pinang Berhad

Koperasi Melayu Pulau Pinang Berhad (Koperasi) terletak di Wakaf Jalan Perak. Perjanjian pajakan telah ditandatangani oleh Majlis dan Koperasi pada tahun 1972 bagi tempoh 99 tahun dan dibahagikan tempohnya seperti di **Jadual 38**.

Jadual 38
Pembahagian Tempoh Pajakan
Antara Majlis Dan Koperasi Bagi Tempoh 99 Tahun

Perjanjian	Tempoh (Tahun)	Mula	Tamat	Setahun Pajakan (RM)
Pertama	30	1.12.1972	31.11.2002	1,300
Kedua	30	1.12.2002	31.11.2005	1,300
		1.12.2005	31.11.2032	1,625
Ketiga	30	1.12.2032	31.11.2038	1,625
		1.12.2038	31.11.2062	2,031
Akhir	09	1.12.2062	31.11.2071	2,031

Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

Tanah wakaf ini dimajukan oleh Koperasi dengan membina rumah pangsa 5 tingkat berharga dari RM40,000 hingga RM90,000 untuk 290 unit dan semua unit ini telah dijual. Majlis kemudian bersetuju untuk melanjutkan tempoh pajakan untuk 30 tahun lagi mulai bulan Disember 2002 sehingga November 2032 dan premium yang dicadangkan oleh Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta adalah sejumlah RM2,700 sebulan. Berdasarkan Fasal 4(b) Perjanjian Pajakan, Majlis tidak boleh mengenakan kadar sewa baru kecuali mendapat persetujuan pihak Koperasi. Fasal 4(b) juga menyebut Majlis boleh mengkaji semula tempoh pajak sekiranya pihak Koperasi bersetuju dan pihak Koperasi juga berhak untuk tidak bersetuju mengenai tempoh dan kadar sewa selain yang ada dalam pajakan terdahulu. Pihak Majlis pula berhak menolak permohonan Koperasi untuk memperbaharui tempoh pajakan sekiranya pihak koperasi gagal membayar sewa atau melanggar syarat-syarat yang ditetapkan dalam perjanjian pajakan. Pemeriksaan Audit mendapati kadar ini tidak dinaikkan kerana pihak Koperasi tidak bersetuju dengan kadar baru yang dicadangkan oleh Majlis walaupun kadar yang dicadangkan oleh Majlis adalah berdasarkan Laporan Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta.

Pada pendapat Audit, kadar yang dikehendaki oleh Majlis kepada koperasi tidak memuaskan.

b) Majlis Perbandaran Pulau Pinang

Majlis telah memberi pajakan tanah wakaf Masjid Kapitan Keling di Lebuah Ah Quee, Daerah Timur Laut Pulau Pinang seluas 5,001 kaki persegi kepada Majlis Perbandaran Pulau Pinang (Majlis Perbandaran) mulai awal bulan Mac 1957 dan tamat pada awal bulan Mac 2056 iaitu tempoh pajakan selama 99 tahun. Bagi tempoh pajakan 33 tahun yang pertama kadar pajakan setahun yang dikenakan adalah berjumlah RM1,200. Pajakan tahun yang pertama berakhir pada tahun 1990. Kadar pajakan kedua dan ketiga tidak melebihi RM1,500 dan RM2,000. Di atas tanah ini, Majlis Perbandaran telah mendirikan sebuah bangunan 3 tingkat yang terdiri daripada tingkat bawah ruang pejabat dan tingkat 1 dan 2 untuk ruang kediaman yang disewakan. Pihak Majlis dan Majlis Perbandaran telah mengadakan rundingan untuk menaikkan kadar sewa pajakan tanah. Kadar pajakan yang ditetapkan dalam perjanjian pada tahun 1957 tidak setimpal dengan nilai semasa. Kedudukan tanah ini yang strategik di hadapan Masjid Kapitan Keling amatlah bernilai dari segi ekonomi bagi Majlis untuk memajukannya semula bagi faedah umat Islam khususnya. Justeru itu, Majlis telah memohon nilai kadar sewa tapak daripada Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta. Nilai kadar sewa yang diberi oleh Jabatan ialah RM26,500 setahun. Pada bulan September 2003, kedua pihak telah bersetuju kadar sewa pajakan tanah ini dinaikkan kepada RM12,000 setahun. Sehingga laporan ini ditulis, Majlis Perbandaran belum menjelaskan tunggakan sewa tapak bagi tahun 2004 dan 2005 berjumlah RM24,000.

c) Majlis Amanah Rakyat

Majlis telah membuat perjanjian dengan Majlis Amanah Rakyat (MARA) bagi memajak tanah wakaf di 3 lot di Daerah Timur Laut. Perjanjian telah dibuat pada bulan Jun 1989. Tempoh pajakan adalah selama 30 tahun mulai tahun 1987 hingga 2017 pada kadar RM2,000 sebulan. Mengikut perjanjian tersebut, sebagai balasan kepada Majlis pihak Majlis Amanah Rakyat telah memperuntukkan 2 unit premis kepada Majlis dengan kadar sewa bulanan untuk 2 unit premis berkenaan berjumlah RM1,750 sebulan. Pemeriksaan Audit mendapati MARA menjelaskan sewa tapak dengan kemas kini.

d) Amanah Capital Properties

Perjanjian pembangunan telah dimeterai antara Majlis dan Amanah Capital Properties pada bulan September 1995. Pihak Amanah Capital Properties telah bersetuju untuk membina bangunan setinggi 21 tingkat. Berdasarkan Fasal 4.1 Perjanjian, Majlis bersetuju memberi pajakan selama 99 tahun kepada pihak Amanah Capital Properties apabila Sijil Kelayakan Menduduki dikeluarkan. Sebagai balasan kepada pajakan ini, Majlis mendapat 2 tingkat bangunan ini. Fasal 4.4 Perjanjian pula memperuntukkan Amanah Capital Properties mengurus dan menyenggara bangunan dan pihak Majlis perlu membuat bayaran perkhidmatan sejumlah RM9,149 sebulan. Pajakan selama 99 tahun bermula dari bulan Julai 1998 sehingga bulan Julai 2097.

Foto 22 menunjukkan bangunan yang menempatkan pejabat Majlis Agama Islam Pulau Pinang.

Foto 22

Menara UMNO Dibina Atas Tanah Wakaf



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 21 April 2006

Lokasi : Bangunan UMNO, Jalan Macalister

Pada pendapat Audit, perjanjian ini merugikan pihak Majlis kerana Majlis tidak mempunyai kuasa pentadbiran terhadap tanah wakaf tersebut dan pengurusan bangunan ini boleh bertukar tangan kepada pihak lain.

e) Stesen Minyak Shell Jalan Perak

Stesen minyak ini terletak di Jalan Perak dan dipajak kepada Syarikat Shell Malaysia Trading Sdn. Bhd. oleh Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang. Pajakan ini bermula dari bulan Januari 1983 sehingga bulan Disember 2017. Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta menetapkan premium yang perlu dibayar kepada Majlis adalah sejumlah RM750,000 bagi tempoh 25 tahun. Majlis Mesyuarat Agama pada mesyuarat pertama telah menetapkan bayaran adalah sejumlah RM543,210. Pada mesyuarat yang kedua, pihak Majlis dan Syarikat Shell telah bersetuju dengan kadar premium sejumlah RM500,000. Bayaran premium sejumlah RM20,000 setahun telah dibayar secara purata pada setiap awal tahun. Hasil sewaan telah dimasukkan ke dalam Wakaf Masjid Kapitan Keling.

Pada pendapat Audit, Majlis telah memajak dan membangun tanah wakaf dengan memuaskan. Bagaimanapun, kadar pajakan yang dikenakan masih rendah.

15.2.8 Tukar Ganti Harta Wakaf (Istibdal)

Harta wakaf am yang akan diambil untuk tujuan yang tertentu akan diganti oleh Majlis berdasarkan nilai yang telah diambil dengan harta yang kekal. Pemeriksaan Audit terhadap tukar ganti harta wakaf mendapati perkara seperti berikut:

a) Pengambilan Balik Tanah Untuk Pembinaan Kompleks Tun Abdul Razak (KOMTAR)

Pada tahun 1974, Pihak Berkuasa Negeri telah meluluskan pengambilan balik tanah seluas 0.5 ekar yang terletak di Lot 23 dan Lot 24, Lebu Teik Soon untuk pembinaan Kompleks Tun Abdul Razak (KOMTAR). Tanah tersebut menempatkan Sekolah Menengah Al-Mashoor dan ditadbir oleh Lembaga Amanah. Sebagai tapak ganti (Istibdal), tanah seluas 124,260 kaki persegi atau 2.85 ekar yang terletak di Lot 95, Daerah Timur Laut telah diberi oleh Kerajaan Negeri untuk tapak baru sekolah ini. Bagaimanapun, hakmilik tanah ini didaftar atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dan Kementerian Pelajaran telah membina sekolah tersebut serta mengambil alih pentadbiran sekolah tersebut. Selain itu, Kerajaan Negeri juga telah memberi tanah seluas 31 ekar di Lot 247, Daerah Barat Daya sebagai ganti tapak sekolah tersebut. Hakmilik tanah ini didaftarkan pada 24 Oktober 1997 atas nama Majlis sebagai tanah istibdal. Majlis telah bersetuju untuk mendirikan Maahad Al-Mashoor Al-Islami di tapak tersebut. Pada masa kini, Maahad Al-Mashoor ditempatkan secara sementara di bangunan Wakaf Masjid Ridwaniah, Sungai Batu, Teluk Kumbar sebelum dipindahkan ke Lot 247, Daerah Barat Daya.

Pada pendapat Audit, Majlis gagal menyediakan kemudahan perbelanjaan seperti yang dirancang.

b) Pampasan Tukar Ganti Harta Wakaf

Setiap tanah wakaf yang telah dibuat pengambilan oleh Kerajaan Negeri akan dibayar pampasan mengikut kadar atas keluasan tanah yang diambil. Bagi tanah wakaf yang terlibat dengan pengambilan tanah, Majlis perlu mengganti tanah wakaf berkenaan dengan nilai yang telah diambil dengan harta yang kekal. Pemeriksaan Audit terhadap senarai pampasan pengambilan tanah mendapati Majlis telah menerima pampasan pengambilan tanah sejumlah RM2.84 juta dan Majlis belum lagi menggantikan tanah yang telah diambil. Selain itu, Majlis sepatutnya memasukkan kembali wang pampasan untuk istibdal tanah wakaf berkenaan ke akaunnya dan tidak memasukkannya ke akaun wakaf lain seperti yang diamalkan sekarang. Butir terperinci adalah seperti di **Jadual 39**.

Jadual 39
Pampasan Pengambilan Balik Tanah (Istibdal) Oleh Kerajaan Negeri
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Bil.	Wakaf	Jumlah (RM)
1.	Masjid Permatang Tok Jaya	118,737
2.	Masjid Permatang Tok Jaya	40,479
3.	Masjid Jamek Permatang Dalam	48,552
4.	Masjid Sungai Lokan	340,658
5.	Masjid Acheen Street	1,501,114
6.	Masjid Sheikh Eusoff	199,764
8.	Masjid Permatang Tok Jaya	49,171
9.	Masjid Permatang Tok Jaya	13,403
10.	Masjid Papan Kampung Pertama	16,000
11.	Masjid Papan Kampung Pertama	5,464
12.	Masjid Timah	91,198
13.	Lain-lain Wakaf	412,160
Jumlah		2,836,702

Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

Pada pendapat Audit, Majlis tidak melaksanakan tukar ganti harta wakaf atau istibdal dengan memuaskan bagi menyambung hasrat pewakaf yang terputus apabila tanah tersebut telah diambil.

15.2.9 Pewartaan Tanah Wakaf

Tanah wakaf merupakan harta Majlis yang berharga yang sepatutnya ditunjukkan dalam Penyata Kewangan. Pemeriksaan Audit mendapati Majlis tidak mewartakan keseluruhan tanah wakafnya seperti kehendak Enakmen Pentadbiran Hal Ehwal Agama Islam Negeri Pulau Pinang dan Amalan Terbaik Pengurusan Kewangan Majlis Agama Islam iaitu senarai harta ini perlu diaudit dan diwartakan serta menjadi sebahagian daripada

Penyata Kewangan Majlis. Selain itu, tanah wakaf ini tidak diberi nilai dan tidak ditunjukkan dalam Penyata Kewangan Majlis pada setiap tahun.

Pada pendapat Audit, Majlis tidak mematuhi keperluan Enakmen Pentadbiran Hal Ehwal Agama Islam Negeri Pulau Pinang dan Amalan Terbaik Pengurusan Kewangan Majlis Agama Islam untuk mewartakan tanah wakaf.

15.2.10 Sistem Rekod Harta Wakaf

Sistem rekod harta wakaf adalah meliputi pengurusan fail sewaan dan pajakan, perakaunan dan belanjawan bersepadu, permohonan penyewaan dan maklumat tanah wakaf. Pemeriksaan Audit terhadap sistem dan rekod tersebut mendapati perkara seperti berikut:

a) Sistem Perakaunan Dan Belanjawan Bersepadu

Sistem Perakaunan Dan Belanjawan Bersepadu merekodkan semua butiran berkaitan premis yang disewa dan dipajak. Semakan Audit terhadap sistem ini mendapati butiran yang direkodkan adalah seperti kod perihal premis, nama penyewa berserta alamat, kadar sewa, baki awal dan baki akhir. Sistem ini direkodkan mengikut kod program atau amanahnya iaitu seperti amanah wakaf Masjid Kapitan Keling atau wakaf Masjid Abdul Kader. Berdasarkan sistem ini, Majlis dapat mengetahui jumlah hasil dan tunggakan sewa premis dan pajakan tanah wakaf. Selain itu, pada penghujung bulan setiap suku tahun satu bil peringatan dikeluarkan kepada penyewa yang mempunyai tunggakan.

b) Sistem Maklumat Tanah Wakaf Negeri Pulau Pinang

Harta wakaf Majlis hendaklah direkodkan ke dalam daftar bagi tujuan kawalan dan mengenal pasti tanah untuk dimajukan. Semakan Audit mendapati Majlis telah mengambil langkah untuk menyenaraikan semua harta wakaf yang ada surat hak milik dalam simpanannya di pangkalan data Sistem Maklumat Tanah Wakaf Negeri Pulau Pinang yang telah dibangunkan pada tahun 2004. Hasil penggunaan sistem ini, Majlis telah merekodkan keseluruhan tanah yang telah dikenal pasti iaitu sejumlah 1,007 lot tanah wakaf seluas 1,350 ekar, sebanyak 219 premis wakaf dan 396 sewaan tapak. Senarai tanah wakaf bagi setiap daerah di Pulau Pinang yang telah dikenal pasti melalui sistem tersebut adalah seperti di **Jadual 40**.

Jadual 40
Senarai Harta Wakaf Bagi Setiap Daerah Di Pulau Pinang

Bil.	Daerah	Bilangan Lot	Luas Tanah (Ekar)	Premis Wakaf	Sewaan Tapak
1.	Timur Laut	115	107.80	218	338
2.	Barat Daya	110	153.52	-	-
3.	Seberang Perai Utara	435	604.72	1	58
4.	Seberang Perai Tengah	241	318.20	-	-
5.	Seberang Perai Selatan	106	165.76	-	-
Jumlah		1,007	1,350.00	219	396

Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

c) Sistem Fail Harta Wakaf

Majlis sedang mengemaskinikan semua fail sewaan dan pajakan tanah wakaf mengikut kategori, unit dan lot yang terlibat. Pemeriksaan Audit terhadap 100 fail sewaan dan pajakan tanah wakaf mendapati sistem fail harta wakaf Majlis tidak diasingkan mengikut status kegunaan harta wakaf berkenaan. Semua fail berkenaan sedang dikemaskinikan mulai tahun 2004.

d) Sistem Permohonan Penyewaan

Majlis mula menggunakan Sistem Permohonan Penyewaan pada tahun 2004. Melalui sistem ini, setiap permohonan sewaan premis direkodkan ke Sistem Permohonan Penyewaan sebelum dibentangkan ke Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Harta. Pada mesyuarat berkenaan Ahli Jawatankuasa memilih penyewa yang memenuhi kriteria yang telah ditetapkan seperti berpendapatan kurang daripada RM1,500 sebulan dan belum menyewa premis Majlis. Laporan daripada sistem ini mencatatkan nama pemohon, alamat dan kadar sewa yang mampu dibayar. Pemeriksaan Audit mendapati sistem ini berfungsi sebagai rekod untuk keseluruhan senarai permohonan sewaan dan sumber rujukan kepada Majlis sekiranya berlaku kes tunggakan.

Pada pendapat Audit, pengurusan sistem dan fail harta wakaf di Majlis kurang memuaskan.

15.2.11 Prestasi Kewangan

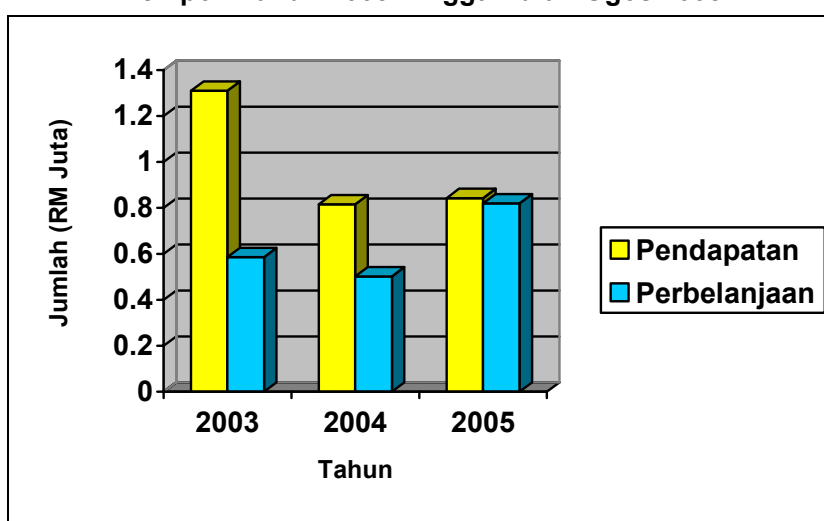
Hasil dan perbelanjaan bagi pengurusan harta wakaf bagi tempoh tahun 2003 hingga tahun 2005 adalah seperti di **Jadual 41** dan **Carta 12**.

Jadual 41
Hasil Dan Perbelanjaan Bahagian Wakaf Majlis
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Tahun	2003 (RM)	2004 (RM)	2005 (RM)
Hasil	1,310,393	815,590	842,350
Perbelanjaan	585,666	501,613	820,007

Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

Carta 12
Carta Hasil Dan Perbelanjaan Bahagian Wakaf Majlis Bagi
Tempoh Tahun 2003 Hingga Bulan Ogos 2005



Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

Analisis Audit mendapati hasil wakaf Majlis pada tahun 2003 adalah sejumlah RM1.31 juta, pada tahun 2004 adalah sejumlah RM0.82 juta dan tahun 2005 sejumlah RM0.85 juta. Pada tahun 2004, hasil Majlis mengalami penurunan sebanyak 37.8% atau RM494,803 berbanding hasil tahun 2003. Perbelanjaan Majlis pada tahun 2003 adalah sejumlah RM0.59 juta, pada tahun 2004 adalah sejumlah RM0.50 juta dan pada tahun 2005 adalah sejumlah RM0.82 juta. Perbelanjaan Majlis pada tahun 2005 mengalami peningkatan sejumlah RM318,394 atau 63.5% berbanding tahun 2004. Hasil Majlis mengalami penurunan yang ketara bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 kerana tindakan yang diambil oleh Majlis untuk mengosongkan premis-premis yang terlibat di kawasan Wakaf Masjid Kapitan Keling. Perbelanjaan Majlis meningkat bagi tempoh tahun 2004 hingga 2005 adalah disebabkan kenaikan dalam yuran pentadbiran Bahagian Wakaf.

a) Perbelanjaan Di Bawah Tanggungan Bahagian Wakaf

Bahagian Wakaf Majlis telah membelanjakan sebanyak RM0.12 juta pada tahun 2003, RM0.74 juta pada tahun 2004 dan RM0.79 juta pada tahun 2005 dari Akaun Lain-lain Wakaf. Bayaran ini ditanggung oleh Majlis bagi bayaran cukai tanah ke atas

semua tapak tanah wakaf dan juga bayaran cukai taksiran bangunan dan rumah kediaman kepunyaan Majlis yang telah disewakan. Butiran terperinci adalah seperti di **Jadual 42**.

Jadual 42
Bayaran Cukai Tanah Dan Cukai Taksiran Hartanah Wakaf
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Tahun	2003 (RM)	2004 (RM)	2005 (RM)
Cukai Tanah	58,440	16,335	15,174
Cukai Taksiran	58,755	58,291	65,400
Jumlah	117,195	74,626	80,574

Sumber : Rekod Majlis Agama Islam Pulau Pinang

Pada pendapat Audit, bayaran ini tidak sepatutnya dikenakan di bawah tanggungan Akaun Lain-Lain Wakaf.

Pada pendapat Audit, prestasi kewangan Bahagian Wakaf Majlis adalah memuaskan.

15.2.12 Keperluan Kakitangan Dan Latihan

Pengurusan Bahagian Wakaf dipimpin oleh Pengurus Baitulmal. Bahagian ini mempunyai sebanyak 6 orang kakitangan yang terdiri daripada 5 kakitangan tetap dan seorang kakitangan kontrak. Bahagian ini berfungsi menguruskan premis/bangunan komersial dan kediaman wakaf, menguruskan tanah wakaf khas (tanah masjid, surau, perkuburan) dan tanah wakaf am, menguruskan sewaan tapak serta isu penyewa tapak atas tanah wakaf dan menguruskan proses pengambilalihan pentadbiran tanah daripada pemegang amanah terdahulu. Pemeriksaan Audit terhadap carta organisasi dan senarai tugas Bahagian mendapati hanya seorang pegawai ditugaskan menjalankan penguatkuasaan terhadap isu berkaitan harta wakaf. Selain itu, pegawai di Bahagian ini kurang didedahkan dengan kursus yang berkaitan dengan pengurusan harta wakaf. Bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005, hanya seorang pegawai menghadiri kursus yang berkaitan dengan pengurusan harta wakaf .

Pada pendapat Audit, Pengurusan Sumber Manusia oleh Majlis masih kurang memuaskan. Jumlah kakitangan yang sedia ada tidak dapat mengawal bilangan harta wakaf yang meningkat dari setahun ke setahun berdasarkan projek pembangunan yang dirancang oleh Majlis.

Pada pendapat Audit, pelaksanaan pengurusan harta wakaf oleh Majlis masih kurang memuaskan.

15.3 PEMANTAUAN

Majlis memantau harta wakaf di Pulau Pinang melalui kaedah seperti berikut:

15.3.1 Jawatankuasa Pengurusan Harta

Jawatankuasa Pengurusan Harta telah mengadakan mesyuarat sebanyak 4 kali pada tahun 2003, satu kali pada tahun 2004 dan 1 kali bagi suku pertama tahun 2005. Perkara yang dibincangkan adalah mengenai pengurangan kadar sewa, permohonan melanjutkan tempoh penyewaan dan permohonan untuk menyewa tapak wakaf.

15.3.2 Majlis Mesyuarat Agama Islam

Majlis Mesyuarat Agama Islam telah bermesyuarat sebanyak 8 kali pada tahun 2003, sebanyak 6 kali pada tahun 2004 dan sebanyak 8 kali pada tahun 2005. Namun begitu, pemeriksaan Audit terhadap minit Mesyuarat Majlis Mesyuarat Agama mendapati perkara berkaitan masalah penduduk tanah wakaf dan tunggakan sewa harta wakaf yang meningkat tidak dibincangkan oleh Majlis Mesyuarat Agama Islam.

15.3.3 Penguatkuasaan

Bahagian Wakaf Majlis bertanggungjawab menguatkuasakan Harta Wakaf Majlis. Bahagian ini bertindak terhadap aduan yang dikemuka berdasarkan keutamaan perkara yang diadakan. Pemerhatian Audit terhadap perkara ini mendapati Majlis tidak menjalankan tindakan penguatkuasaan yang berkesan kerana hanya seorang pegawai yang ditugaskan untuk melaksanakannya. Cadangan pembangunan perlu mempunyai kaedah pengawalan untuk mengekalkan kegunaan yang dirancangkan dan menghalang pencerobohan daripada berlaku. Sehubungan dengan itu, pernyataan amaran perlu disertakan untuk mengelakkan pencerobohan ke atas tanah tersebut. Majlis juga perlu meletakkan syarat bahawa setiap orang Islam yang berminat untuk menduduki tanah wakaf atau menjalankan sebarang bentuk pembangunan, sama ada kecil atau besar, di atas tanah tersebut perlu mendapatkan kebenaran daripada pihak Majlis.

Pada pendapat Audit, mekanisme pemantauan yang diwujudkan oleh Majlis tidak dilaksanakan dengan baik. Selain itu, tiada satu pasukan penguatkuasaan yang ditubuhkan oleh Majlis untuk menjamin keselamatan harta wakaf daripada diceroboh atau disalahgunakan.

16. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT

Berdasarkan kepada penemuan Audit, pada keseluruhannya pengurusan harta wakaf tidak diurus dengan cekap dan berkesan kerana Majlis masih tidak dapat menyelesaikan isu kajian semula kadar sewa tapak wakaf dan masih lagi belum mengambil tindakanewartakan harta wakaf seperti kehendak Enakmen Pentadbiran Hal Ehwal Agama Islam Negeri Pulau Pinang. Selain itu, jumlah tunggakan sewa harta Majlis adalah masih tinggi jika dibandingkan jumlah kutipan yang sepatutnya dikutip. Demi mencapai objektif wakaf dari pandangan Majlis iaitu memelihara kebajikan, kedudukan dan ekonomi masyarakat Islam di Pulau Pinang adalah disyorkan Majlis mengambil tindakan berikut:

- a) Mengatasi kekurangan kakitangan di Bahagian Wakaf, terutama jawatan Pengutip Sewa yang bertanggungjawab menghantar bil sewa pada setiap bulan dan Pegawai Penguatkuasa yang bertanggungjawab memantau secara fizikal harta wakaf.
- b) Mengisi jawatan Pengurus Baitulmal yang bertanggungjawab terhadap pentadbiran harta wakaf dan Baitulmal yang telah lama kosong.
- c) Mewujudkan jawatan Akauntan yang masih belum diwujudkan seperti yang disarankan oleh Amalan Terbaik Majlis Agama Islam Pulau Pinang.
- d) Mengadakan sesi penerangan dan kerjasama dengan kariah masjid untuk menerangkan peranan Majlis mengendalikan urusan tanah wakaf kepada penduduk seperti mengumumkannya pada khutbah Jumaat dan radio. Proses pendidikan melalui penerangan ini perlu dilaksanakan kepada semua masyarakat Islam dan tidak terhad untuk kawasan yang akan dibangunkan sahaja.
- e) Bagi kawasan yang mempunyai cadangan pembangunan, Majlis perlu mengadakan sesi penerangan tentang pembangunan yang akan dijalankan supaya kerjasama dan input dari penduduk boleh diambil kira di dalam cadangan tersebut.
- f) Majlis hendaklah memperjelaskan kepada masyarakat awam yang terlibat secara langsung dengan pendudukan di atas tanah wakaf tentang hak dan peranannya dalam pembangunan tanah wakaf untuk manfaat umat Islam keseluruhannya.
- g) Majlis hendaklah memantau semua projek yang sedang dilaksanakan oleh pihak swasta mengikut masa yang ditetapkan kerana jika projek ini tidak dilaksanakan mengikut jadual, ia akan merugikan pihak Majlis dari segi kegunaan tanah wakaf tersebut.
- h) Dengan kaedah pembangunan dan pemuliharaan yang betul, hartanah di kawasan ini dapat ditingkatkan nilainya berdasarkan pembaharuan yang dibuat.
- i) Majlis hendaklah mengkaji kadar dan perjanjian pajakan supaya bersesuaian dengan kadar nilai semasa dan demi menjaga kepentingan tanah wakaf.
- j) Majlis perlu mendirikan papan tanda di atas tapak tanah wakaf untuk memastikan masyarakat awam diberi peringatan bahawa tanah tersebut adalah tanah wakaf.

BAHAGIAN II

PERKARA AM

BAHAGIAN II PERKARA AM

17. PENDAHULUAN

Bagi memastikan tindakan pembetulan diambil oleh Jabatan dan Agensi Negeri terhadap perkara yang dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara yang lalu, pemeriksaan susulan telah dijalankan di Jabatan dan Agensi berkenaan. Pemeriksaan susulan merangkumi perkara yang dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2004.

Bagi Jawatankuasa Kira-kira Wang Negeri pula, adalah menjadi tanggungjawab Jawatankuasa ini untuk membincangkan perkara yang dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara setelah laporan dibentangkan di Dewan Undangan Negeri. Jawatankuasa juga berhak memanggil Jabatan terlibat untuk memberi penjelasan mengenai perkara yang dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara.

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

18.1 JABATAN KEBUN BUNGA

Pengurusan Taman Botani

Pada keseluruhannya, pengurusan taman botani adalah kurang memuaskan. Jabatan ada menyediakan perancangan pengurusan taman. Bagaimanapun, Jabatan tidak menetapkan sasaran pengunjung ke taman dan perancangan kursus dan latihan tidak disediakan kepada kakitangan. Jabatan tidak memberi penekanan terhadap aktiviti botani, hortikultur dan penyelidikan yang merupakan komponen utama sebuah Taman Botani. Selain itu, Jabatan perlu menubuhkan Unit Penyelidikan Dan Latihan selain menambah bilangan pegawai yang mempunyai kepakaran dalam bidang teknikal. Penyenggaraan pokok dan rumah pokok serta koleksi tumbuhan dalam Taman Botani adalah kurang memuaskan. Jabatan perlu menyenggara sistem inventori tumbuhan dengan lengkap dan sistematik untuk merekod maklumat tumbuhan bagi tujuan penyelidikan. Pelaksanaan projek perluasan dan pembangunan taman botani lewat dan tidak mengikut perancangan yang ditetapkan. Jabatan perlu menjalankan penyeliaan yang berkesan terhadap pelaksanaan projek dan mewujudkan pasukan penguatkuasaan dalam kawasan Taman Botani. Selain itu, pemantauan terhadap pengurusan taman tidak dilakukan dengan sempurna.

Kedudukan Masa Kini

Untuk menyediakan statistik pencapaian sasaran pengunjung, jabatan sedang menimbang untuk mengguna kaedah bancian dan akan menjalankan bancian sekerap yang boleh.

Sistem inventori tumbuhan telah dikemaskinikan dan untuk melancarkan urusan ini, Jabatan sedang berusaha untuk mendapatkan seorang pegawai sains atau ahli botani secara kontrak. Jabatan juga mengadakan latihan *in-house* di mana kakitangan yang berpotensi dan berminat dengan ilmu perkebunan akan dihantar bertugas di Rumah-Rumah Pokok, Tapak Semaian Jualan, Tapak Semaian Hiasan dan Unit Hiasan.

18.2 JABATAN PERTANIAN

Program Pembangunan Industri Pemprosesan Makanan

Jabatan Pertanian Negeri Pulau Pinang bertanggungjawab memberi perkhidmatan dalam bidang pertanian di samping meningkatkan pengeluaran hasil pertanian dan kemahiran petani. Jabatan merancang memberikan peluang kepada pengusaha tani luar bandar meneroka industri pemprosesan makanan melalui Program Pembangunan Industri Pemprosesan Makanan. Pengauditan terhadap program ini mendapati ia tidak dilaksanakan dengan cekap dan berkesan. Objektif program untuk melahirkan pengusaha berpendapatan minimum RM1,000 satu bulan belum tercapai sepenuhnya. Pelaksanaan program perlu diperbaiki dengan memberi penekanan kepada penambahbaikan dari segi penyediaan garis panduan, kriteria pemilihan peserta, tatacara permohonan dan proses perjanjian. Pemantauan terhadap pelaksanaan program juga adalah tidak memuaskan. Jabatan perlu mengambil langkah bersepadu mengatasi masalah pada peringkat perancangan, pelaksanaan dan pemantauan.

Kedudukan Masa Kini

Tindakan pembedahan dan langkah penambahbaikan sedang diambil terhadap perkara yang dibangkitkan.

18.3 MAJLIS SUKAN NEGERI

Program Latihan Sukan

Majlis ada merancang 6 projek kemudahan sukan bagi tempoh tahun 2002 hingga 2004 bagi meningkatkan kemudahan latihan sukan. Pihak Audit mendapati hanya 1 projek yang sedang dilaksanakan iaitu Dewan Serbaguna bernilai RM200,000 untuk sukan gimnastik. Kegagalan mendirikan dan menaik taraf kemudahan sukan menyebabkan program latihan tidak dapat dijalankan dengan sempurna dan latihan terpaksa dijalankan di tempat terbuka seperti di tempat letak kereta, tempat rekreasi dan di jalan raya. Majlis telah mengemukakan permohonan 41 jawatan di bawah penyusunan semula Majlis dan penambahan 7 unit baru bagi mengurus dan menjalankan aktiviti dan program sukan.

Kedudukan Masa Kini

- a) Majlis telah menyiapkan projek Dewan Serbaguna untuk sukan gimnastik dan gimrama. Projek Pusat Latihan Judo dan Kompleks Sukan Titi Mukim untuk sukan takraw dan badminton telah dinaik taraf. Dua projek iaitu Kompleks Sukan Majlis di

Batu Uban, Daerah Timur Laut dan Bangunan Pusat Kegiatan Sukan Air di Telok Air Tawar, Daerah Seberang Perai Utara masih belum dilaksanakan.

- b) Permohonan penambahan jawatan di Majlis di peringkat kelulusan Jabatan Perkhidmatan Awam.

18.4 MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG

Pengurusan Pengenaan Dan Kutipan Cukai Taksiran

Secara keseluruhannya, pengurusan pengenaan dan kutipan cukai taksiran oleh Majlis kurang memuaskan. Antara kelemahan yang dikenal pasti ialah kelewatan memproses kelulusan pelan bangunan dan permohonan tukar guna, sistem komputer yang usang dan jumlah tunggakan cukai taksiran yang tinggi.

Kedudukan Masa Kini

- a) Majlis sedang berusaha untuk mewujudkan satu sistem yang lebih berkesan melalui *Electronic-Local Authority Management System* di samping menaik taraf sistem komputer yang sedia ada.
- b) Majlis telah mengambil tindakan bagi mengurangkan jumlah tunggakan dengan mengenakan tindakan undang-undang dan menambah kakitangan Belip bagi menjalankan operasi harian kutipan cukai taksiran.

19. PERKARA YANG DIBANGKITKAN DALAM LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA YANG BELUM SELESAI

Pemeriksaan telah dibuat terhadap perkara yang dibangkitkan dalam Laporan Audit pada tahun 2003 dan tahun sebelumnya untuk menentukan sama ada tindakan susulan telah diambil terhadap perkara berkenaan. Hasil daripada pemeriksaan Audit mendapati tindakan susulan yang sewajarnya telah diambil terhadap kelemahan yang dibangkitkan kecuali perkara berikut:

19.1 PEJABAT DAERAH DAN TANAH DAERAH BARAT DAYA

Pengurusan Pemberimilikan Tanah

Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya memproses permohonan pemberimilikan tanah daripada individu, syarikat swasta dan Agensi Kerajaan Negeri. Hak milik hendaklah dikeluarkan ke atas tanah yang diluluskan pemberimilikan mengikut kuasa di bawah Kanun Tanah Negara. Pada keseluruhannya, pengurusan pemberimilikan tanah adalah memuaskan. Bagaimanapun, penekanan harus diberi untuk mengatasi kelemahan dari segi kelewatan mendaftar hak milik.

Kedudukan Masa Kini

- a) Daripada 145 permohonan pemberimilikan tanah yang diterima bagi tempoh tahun 2001 hingga 2003, sebanyak 104 permohonan telah selesai diproses dan dilulus, sebanyak 32 permohonan ditolak/ditarik balik dan 9 permohonan belum dilulus.
- b) Daripada 104 permohonan yang diluluskan hanya 60 permohonan yang telah selesai diproses sehingga pendaftaran Hak Milik Tetap.

19.2 PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI

Pembangunan Pelancongan Bukit Bendera

Pembinaan kereta api Bukit Bendera dimulakan pada tahun 1920. Sejak tahun tersebut beberapa pembangunan telah dijalankan oleh Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri. Jabatan merancang menaik taraf bangunan Pejabat Pentadbiran Keretapi Bukit Bendera serta membaik pulih Stesen Keretapi Bukit Bendera. Perancangan untuk membaharui landasan kereta api, meninggikan terowong dan menggantikan sistem brek pada koc dianggarkan berjumlah RM16 juta tidak dapat dibuat kerana ketiadaan peruntukan kewangan. Pemantauan terhadap pembangunan Bukit Bendera adalah kurang berkesan. Ini adalah disebabkan Laporan Kerja yang dilaksanakan oleh pelbagai Agensi tidak dikemukakan kepada Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri selaku penyelar. Walaupun sebuah Jawatankuasa Pembangunan Dan Penyelaras Pembangunan Bukit Bendera diwujudkan, tetapi fungsi dan peranannya kurang berkesan. Sekiranya aktiviti pentadbiran dan operasi Bukit Bendera diletakkan di bawah satu pentadbiran, ianya akan memberi impak yang positif kerana pengawalan yang berterusan dapat dijalankan.

Kedudukan Masa Kini

Walaupun perancangan untuk membaharui landasan kereta api, meninggikan terowong dan menggantikan brek pada koc yang dianggarkan berjumlah RM16 juta tidak dapat dibuat kerana ketiadaan peruntukan kewangan, namun pada tahun 2003 dan 2004 penukaran ' *The Design, Supply Installation And Commissioning of Penang Hill Railway Electrical Drive System*' dan semua kerja penukaran kabel telah dilaksanakan dengan kos RM3.45 juta. Bagi tujuan meninggikan terowong pula, disebabkan keadaan terowong masih lagi kukuh seperti yang dinyatakan oleh pihak Jabatan Kerja Raya, maka peruntukan yang dipohon dalam RMK9 adalah untuk kerja penyenggaraan dan jumlah yang dianggarkan adalah RM200,000.

Bagi memastikan pemantauan terhadap pembangunan pelancongan Bukit Bendera dapat dijalankan dengan berkesan, Jawatankuasa Pembangunan Dan Penyelaras Pembangunan Bukit Bendera akan diaktifkan semula. Unit Keretapi Bukit Bendera bertindak selaku urus setia akan mengadakan mesyuarat setiap bulan bagi memudahkan kawalan dan penyelarasan terhadap kerja pembangunan yang dilaksanakan oleh agensi terlibat. Maklumat berkaitan pembangunan Bukit Bendera juga akan dikemukakan kepada Jawatankuasa Pengurusan Dan Pembangunan Bukit Bendera di mana Jabatan Perancang Bandar Dan Desa akan bertindak selaku urus setia. Selain itu, Jawatankuasa Penyelaras

Antara Jabatan akan ditubuhkan dan dipengerusikan oleh Ketua Penolong Setiausaha Kerajaan Negeri bagi memantau aktiviti pembangunan Bukit Bendera dengan lebih berkesan.

19.3 MAJLIS AGAMA ISLAM NEGERI PULAU PINANG

Pengurusan Pungutan Dan Agihan Zakat

Pemantauan pungutan dan agihan zakat di peringkat Majlis adalah lemah kerana tiada unit atau bahagian dibentuk untuk memantau secara khusus pengurusan zakat di Negeri Pulau Pinang. Pihak Majlis perlu mengkaji semula enakmen dan peraturan zakat dan fitrah bagi memastikan perjalanan operasi zakat dan fitrah diuruskan dengan cekap dan berkesan.

Kedudukan Masa Kini

- a) Pihak Majlis belum menubuhkan unit atau bahagian tertentu untuk memantau perjalanan pengurusan zakat di Negeri Pulau Pinang.
- b) Penasihat Undang-undang Negeri sedang mengkaji Peraturan Pungutan Zakat Dan Fitrah 1979.

19.4 MAJLIS PERBANDARAN PULAU PINANG

Pengurusan Hartanah

Majlis perlu mengkaji semula kadar sewaan premis yang dikenakan kerana kadar sewa ini tidak pernah dikaji dan ada perbezaan kadar sewa antara premis.

Kedudukan Masa Kini

Majlis sehingga kini sedang merancang untuk mengkaji semula kadar sewa premis pada tahun 2006.

19.5 PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG

Projek Pembinaan Dan Pengurusan Perumahan Dan Kedai

Sehingga bulan Disember 2001, projek Perbadanan yang merangkumi sejumlah 414 unit kediaman dan sejumlah 129 unit rumah kedai belum dijual. Projek yang terlibat adalah di Batu Kawan, Kompleks Mayang Mall, Rumah Kedai/Pejabat di Bukit Tengah dan Desa Cemara Seberang Jaya. Perbadanan menanggung jumlah tunggakan melibatkan pengurusan perumahan berjumlah RM16.77 juta. Selain itu, sebanyak 1,590 unit permohonan hak milik strata belum dikemukakan kepada Pejabat Tanah Dan Galian, manakala sejumlah 2,222 unit masih sedang diproses untuk kelulusan Pejabat Tanah Dan Galian yang melibatkan kawasan Bayan Baru, Seberang Jaya dan Georgetown.

Kedudukan Masa Kini

- a) Sehingga bulan Disember 2005, kedudukan bilangan unit yang belum dijual bagi projek kediaman adalah sebanyak 89 unit manakala komersial/kedai adalah 6 unit. Bagaimanapun, Perbadanan masih lagi berusaha menggiatkan penjualan baki unit kediaman dan kedai yang masih belum dapat dijual.
- b) Tunggakan pengurusan perumahan sehingga Disember 2005 adalah berjumlah RM10.73 juta.
- c) Perbadanan belum menerima sejumlah 941 unit permohonan hak milik strata daripada Pejabat Tanah Dan Galian.

19.6 MAJLIS AGAMA ISLAM NEGERI PULAU PINANG

Pengurusan Tanah Dan Bangunan Baitulmal

Pada tahun 1996, seluas 20,175 ekar tanah telah dijual dengan harga RM3.16 juta. Sejumlah RM913,000 daripada harga tersebut belum dijelaskan oleh pembeli walaupun hak milik telah ditukar.

Kedudukan Masa Kini

Baki bayaran jualan tanah sejumlah RM913,000 belum selesai. Majlis sedang mengadakan perbincangan dengan Syarikat Perumahan Negara mengenai kes ini.

19.7 PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG

Pengurusan Tanah

Pengurusan sewa pajakan mendapati 4 daripada 14 pemajak tidak membayar sewa pajakan sejak tahun 1992 yang melibatkan bayaran sejumlah RM8.58 juta. Selain itu, sejumlah RM500,000 wang deposit terlebih dibayar kepada sebuah syarikat dan sejumlah RM300,849 cukai tanah yang didahulukan bagi tempoh tahun 1982 hingga 1999 belum diperolehi balik.

Kedudukan Masa Kini

- a) Perbadanan telah merujuk 3 kes daripada 14 pemajak yang mempunyai tunggakan sewa bernilai RM8.48 juta kepada mahkamah dan menunggu keputusan mahkamah. Bagaimanapun, satu kes lagi tidak dikenakan tindakan mahkamah kerana kontrak yang dimeterai hanya sekadar kontrak dari bulan ke bulan dan gagal mematuhi syarat utama kontrak selama 3 tahun yang ditawarkan iaitu menyediakan surat jaminan bank.
- b) Perbadanan telah menghantar notis menuntut bayaran deposit berjumlah RM500,000. Perintah Pengguguran Syarikat telah dikeluarkan oleh mahkamah pada 28 Januari 2005. Susulan daripada perintah tersebut, Perbadanan telah memfailkan Borang Bukti Hutang sejumlah RM500,000 dengan faedah sebanyak 8% setahun dengan Jabatan Pemegang Harta Malaysia.

- c) Kutipan balik sejumlah RM239,884 cukai tanah yang didahulukan oleh Perbadanan sedang dibuat oleh anak syarikat Perbadanan.

20. PEMBENTANGAN LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA MENGENAI AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI

Perkara 107(2) Perlembagaan Persekutuan mengkehendaki Laporan Ketua Audit Negara mengenai Akaun Awam Kerajaan Negeri dibentangkan di Dewan Undangan Negeri. Sehubungan itu, Laporan Ketua Audit Negara bagi tahun 2004 telah dibentangkan pada 7 Disember 2005.

21. MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG NEGERI

Sepanjang tahun 2005, Jawatankuasa Kira-kira Wang Negeri telah bermesyuarat 6 kali membincangkan Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2004. Selaras dengan peranan Jawatankuasa untuk menegakkan Akauntabiliti Awam, jawatankuasa hendaklah lebih kerap bermesyuarat untuk membincangkan laporan Audit yang terkini, membuat lawatan ke tapak projek dan anak angkat Kerajaan Negeri, memantau keberkesanan jawatankuasa yang ditubuhkan oleh Kerajaan Negeri, mengkaji kes lama yang belum selesai dan memastikan syor-syor jawatankuasa diambil tindakan oleh Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri. Perkara yang dibincangkan semasa mesyuarat Jawatankuasa adalah seperti di **Jadual 43**.

Jadual 43

Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negeri Mengenai Aktiviti Jabatan Dan Agensi Kerajaan Negeri Tahun 2004

Tarikh	Perkara	Jabatan/Agensi
23.2.2005	Taklimat mengenai Pengurusan Projek Perumahan oleh Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang.	Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang
31.3.2005	Taklimat mengenai Projek Pengindahan Dan Rekreasi oleh Majlis Perbandaran Seberang Perai.	Majlis Perbandaran Seberang Perai
14.6.2005	Taklimat mengenai Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2003 dan Kedudukan Masa Kini Laporan Ketua Audit Negara.	Jabatan Audit Negara
1.8.2005	Lawatan ke Tapak Pelupusan Sampah Ampang Jajar dan Pulau Burung.	Majlis Perbandaran Seberang Perai
23.9.2005	Taklimat mengenai Program Naik Taraf Jalan oleh Jabatan Kerja Raya.	Jabatan Kerja Raya
22.11.2005	Taklimat mengenai Operasi Dan Penyelenggaraan Kereta Api Bukit Bendera.	Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri

Sumber: Rekod Jabatan Audit Negara Pulau Pinang

PENUTUP

PENUTUP

Secara keseluruhannya program/aktiviti telah dirancang dengan baik, namun daripada aspek pelaksanaan dan pemantauannya, masih ada beberapa kelemahan yang jika tidak diperbetulkan boleh menjejaskan pencapaian objektif yang telah ditetapkan.

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

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

JABATAN AUDIT NEGARA

Putrajaya

26 Jun 2006