



DEWAN UNDANGAN NEGERI

LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA 2019 SIRI 2

AKTIVITI JABATAN/AGENSI NEGERI

PULAU PINANG

JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA



ISSN 2805-5403



Untuk maklumat selanjutnya sila hubungi:

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

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

Dibentangkan di hadapan Dewan Rakyat pada 28 September 2021

Hak Cipta Terpelihara ©

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



Dicetak Oleh
Percetakan Nasional Malaysia Berhad
Kuala Lumpur, 2021
Laman web: www.printnasional.com.my
Emel: cservice@printnasional.com.my
Tel: 603-9236 6895
Faks: 603-9222 4773



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA 2019 SIRI 2

AKTIVITI JABATAN/AGENSI NEGERI

PULAU PINANG

JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA



KANDUNGAN

KANDUNGAN

**MUKA
SURAT**

PENDAHULUAN

vii

AKTIVITI JABATAN/AGENSI NEGERI

**BAHAGIAN PERUMAHAN, PEJABAT SETIAUSAHA
KERAJAAN NEGERI PULAU PINANG**

1. Pengurusan Rumah Mampu Milik 1 - 3

MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG

2. Aktiviti Pembangunan Kawasan Bukit dan Cerun 2 - 3

PENUTUP 3 - 3

AKRONIM 4 - 3



PENDAHULUAN

PENDAHULUAN

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

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

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

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

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

2. Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Tahun 2019 Siri 2 ini hanya meliputi penguditan prestasi, yang mengandungi perkara yang telah dibangkitkan hasil daripada penguditan terhadap dua aktiviti di satu jabatan dan satu agensi Kerajaan Negeri Pulau Pinang. Penguditan terhadap aktiviti jabatan/agensi Kerajaan merupakan penguditan prestasi yang dijalankan selaras dengan Seksyen 6(d), Akta Audit 1957. Pelaksanaan penguditan berpandukan kepada piawaian penguditan antarabangsa yang dikeluarkan oleh The International Organisation of Supreme Audit Institutions (INTOSAI).

3. Pandemik Covid-19 terbukti menjadi medan yang menguji ketahanan setiap jabatan/agensi Kerajaan dan tidak terkecuali juga JAN. Di sebalik situasi luar biasa yang terjadi sejak tahun 2020, di mana Malaysia telah melalui beberapa fasa Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) dan pelaksanaan Prosedur Operasi Standard pengoperasian pejabat kerajaan yang ketat, JAN masih dapat menyiapkan LKAN Tahun 2019 Siri 2 bagi memenuhi mandat yang ditetapkan. Pada asalnya LKAN ini dijadual untuk

dibentangkan di Dewan Rakyat pada bulan Mac 2021, dan setelah itu dibentangkan pula dalam sidang Dewan Undangan Negeri. Namun disebabkan sidang Dewan Rakyat tidak dapat diadakan seperti mana jadual asal yang ditetapkan, keadaan ini turut memberi kesan terhadap jadual pembentangan LKAN. Walaupun terdapat kelewatan dalam pembentangannya di Dewan Rakyat, namun nilai penemuan Audit yang dilaporkan dalam LKAN ini masih relevan dalam menambah baik pengurusan program/aktiviti Kerajaan negeri.

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

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

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



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

Putrajaya

30 Ogos 2021



BAHAGIAN PERUMAHAN, PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PULAU PINANG

1. PENGURUSAN RUMAH MAMPU MILIK

**BAHAGIAN PERUMAHAN,
PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI
PULAU PINANG
PENGURUSAN RUMAH MAMPU MILIK**

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Pengauditan ini meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan Rumah Mampu Milik (RMM). Prestasi RMM dinilai berdasarkan kepada dua perkara iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan (outcome).
- Pencapaian output melibatkan pembinaan unit RMM berbanding sasaran. Pencapaian keberhasilan pula dinilai berdasarkan pemilikan RMM.
- Pengurusan RMM meliputi prestasi kewangan geran pembinaan RMM oleh Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC), pengurusan pendaftaran permohonan RMM, pengurusan penawaran RMM siap dibina, penjualan RMM kategori B oleh pemaju swasta, dan kes rayuan yang dipertimbangkan oleh Jawatankuasa Rayuan (JR) tetapi tidak memenuhi syarat permohonan dan pemilikan. Pengauditan meliputi tempoh tahun 2015 hingga 2019. Bagaimanapun untuk tujuan penilaian prestasi aktiviti, data tahun 2020 juga telah dianalisis bagi menggambarkan pencapaian Bahagian Perumahan yang lebih tepat setakat 31 Disember 2020.
- Pengauditan telah dijalankan di Bahagian Perumahan, PDC, Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP), Jabatan Perancang Bandar dan Desa (PLANMalaysia) serta Pejabat Tanah dan Galian (PTG). Pemilihan sampel melibatkan 36 projek RMM siap dibina di seluruh negeri Pulau Pinang bagi tujuan analisis data permohonan dan penawaran. Dua daerah telah dipilih sebagai sampel lawatan iaitu Timur Laut dan Barat Daya. Lawatan Audit melibatkan enam projek RMM di dua daerah tersebut berdasarkan jumlah penawaran yang tinggi dan aduan yang diterima adalah seperti berikut:
 - Daerah Timur Laut - projek perumahan E-Garden, Skyridge Garden, Tri Pinnacle, Taman Gema Intan, S.P. Chelliah; dan
 - Daerah Barat Daya - projek perumahan Dua Residensi.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Skim perumahan RMM merupakan satu inisiatif Kerajaan Negeri Pulau Pinang untuk menyediakan rumah kepada rakyat berpendapatan rendah yang masih belum memiliki rumah.
- Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan RMM telah diuruskan oleh Bahagian Perumahan dengan cekap dan berkesan selaras dengan objektif RMM iaitu menyediakan skim perumahan yang mampu dimiliki oleh penduduk Pulau Pinang.

Apa yang ditemui Audit?

- Pencapaian output bagi pembinaan unit RMM adalah baik kerana sebanyak 36,120 unit RMM telah berjaya disediakan berbanding sasaran yang ditetapkan iaitu sebanyak 18,000 unit RMM walaupun tempoh sasaran masih berbaki tiga tahun. Bagaimanapun, sasaran pembinaan mengikut kategori RMM tidak dapat diukur kerana pecahan sasaran unit RMM tidak ditetapkan setiap tahun dalam The Penang Paradigm – The Framework For Creating on International and Intelligent State (The Penang Paradigm). Selain itu, pencapaian keberhasilan pemilikan RMM tidak dapat diukur disebabkan Bahagian Perumahan tidak melaksanakan penilaian pencapaian keberhasilan terhadap peningkatan pemilikan RMM golongan berpendapatan rendah. Bagaimanapun, laporan media sosial telah melaporkan pencapaian pemilikan RMM dari masa ke semasa yang dilaksanakan di negeri Pulau Pinang.
- Pengurusan RMM adalah baik dari aspek prestasi kewangan geran di mana peruntukan yang disalurkan telah dibelanjakan sepenuhnya. Selain itu, proses pendaftaran permohonan RMM ke dalam sistem e-Rumah dilaksanakan dengan cekap kerana telah dikunci masuk pada hari yang sama. Penawaran RMM yang siap dibina terhadap pemohon yang layak oleh Bahagian Perumahan juga hanya dibuat selepas mendapat kelulusan Jawatankuasa Pembersihan dan Peningkatan Mutu Proses Pemilihan Perumahan Pulau Pinang (JPPPPP). Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan yang perlu diberi perhatian seperti berikut:
 - Laporan Penerimaan dan Penolakan tawaran RMM tidak dikemukakan oleh pemaju kepada Bahagian Perumahan menyebabkan status penawaran bagi 1,160 unit RMM (11.1%) daripada 10,467 unit RMM siap dibina tidak dapat ditentukan;

- sebanyak 25,684 permohonan bagi tempoh tahun 2008 hingga 2019 tidak pernah ditawarkan RMM di mana sebanyak 17,064 (66.4%) permohonan melibatkan data pemohon bagi tempoh tiga hingga 12 tahun;
- sebanyak 125 (96.2%) daripada 130 aduan yang diterima adalah berkaitan tambahan kenaikan harga rumah di antara RM27,500 hingga RM132,500 melibatkan lima projek RMM B yang dibina oleh pemaju swasta;
- berdasarkan fail aduan, pihak pemaju telah menjual petak tempat letak kereta (TLK) yang perlu disediakan kepada pemohon RMM B berdasarkan 125 daripada 130 aduan yang diterima oleh Bahagian Perumahan;
- sebanyak 25 daripada 76 permohonan *downgrade* kategori RMM yang diluluskan oleh JR bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 telah memiliki rumah;
- sebanyak 23 daripada 25 permohonan rayuan untuk memiliki RMM telah diluluskan oleh JR melibatkan pemohon yang telah memiliki RMM sebelum tahun 2008. Baki dua permohonan rayuan melibatkan pemohon yang memiliki RMM selepas tahun 2008 dan telah diluluskan oleh JR walaupun harga RMM yang dimiliki sebelum ini adalah sama seperti yang dimohon;
- sebanyak 130 penjualan RMM telah dijual tanpa kebenaran Kerajaan negeri dan permohonan hanya dikemukakan kepada Kerajaan negeri selepas RMM tersebut dijual;
- sebanyak 75 daripada 130 pembeli RMM melibatkan kes rayuan penjualan RMM dalam tempoh moratorium tidak mendaftar terlebih dahulu dalam sistem e-Rumah. Manakala sebanyak 40 daripada 130 pembeli telah mendaftar semula dalam sistem e-Rumah selepas membeli RMM tersebut walaupun Dasar Perumahan Negeri tidak memberangkan; dan
- kes rayuan yang diluluskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Rayuan tidak mempunyai *Term of Reference* yang jelas sebelum permohonan rayuan diluluskan.

BAHAGIAN PERUMAHAN, PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PULAU PINANG

1. PENGURUSAN RUMAH MAMPU MILIK

FAKTA UTAMA

Bilangan penduduk Negeri Pulau Pinang	Skim Perumahan Rumah Mampu Milik (RMM) selaras dengan Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2020 (RSNPP 2020) berkuatkuasa	Rumah Mampu Milik siap dibina bagi tempoh tahun 2008 hingga 2020
1.78 Juta	28 Jun 2007	36,120 unit
Skim Perumahan Rumah Mampu Milik	Inisiatif Kerajaan Negeri Pulau Pinang untuk menyediakan rumah kepada rakyat yang berpendapatan rendah dan masih belum memiliki rumah.	
Objektif Rumah Mampu Milik	Menyediakan skim perumahan yang mampu dimiliki oleh penduduk Pulau Pinang.	
Kategori RMM	RMM A - Rumah kos rendah berharga RM42,000. RMM B - Rumah kos sederhana rendah berharga RM72,500. RMM C - Rumah berharga antara RM150,000 hingga RM300,000.	
Bahagian Perumahan	Menyelaras, melaksana, memantau dan menilai dasar perumahan Kerajaan negeri.	
Kaedah Pelaksanaan	Pembinaan RMM dilaksanakan oleh Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC) di atas tanah kerajaan atau tanah milik Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan juga dilaksanakan oleh pemaju swasta di atas tanah milik persendirian.	

1. LATAR BELAKANG

1.1. Skim perumahan Rumah Mampu Milik (RMM) merupakan satu inisiatif Kerajaan Negeri Pulau Pinang untuk menyediakan rumah kepada rakyat berpendapatan rendah yang masih belum memiliki rumah. Objektif RMM adalah menyediakan skim perumahan yang mampu dimiliki oleh penduduk Pulau Pinang. Mengikut Laporan Jabatan Perangkaan Malaysia Pulau Pinang yang terkini iaitu pada tahun 2018, jumlah populasi penduduk negeri Pulau Pinang adalah sebanyak 1.78 juta.

1.2. Skim perumahan RMM adalah selaras dengan Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2020 (RSNPP 2020) yang diwartakan pada 28 Jun 2007 iaitu melibatkan pembinaan rumah kos rendah (RMM A) dan rumah kos sederhana rendah (RMM B). Berkuatkuasa mulai 26 Ogos 2014, Kerajaan negeri telah meluluskan Garis Panduan Penyediaan Skim Perumahan 100% Rumah Mampu Milik di mana kategori baru skim perumahan iaitu RMM C telah diwujudkan. Kategori RMM mengikut harga jualan adalah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
KATEGORI RUMAH MAMPU MILIK MENGIKUT HARGA JUALAN

BIL.	KATEGORI	HARGA JUALAN (RM)	LUAS LANTAI MINIMUM (KAKI PERSEGI)
1.	RMM A	42,000	650
2.	RMM B	72,500	700
3.	RMM C	C1	150,000
		C2	200,000
		C3	300,000
			850

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Nota: (*) - tanpa kemasan lantai berjubin

1.3. Pembinaan RMM dilaksanakan oleh dua pemaju iaitu Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC), sama ada di atas tanah kerajaan atau tanah milik Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan juga dilaksanakan oleh pemaju swasta di atas tanah milik persendirian. Jumlah keseluruhan RMM yang telah siap dibina bagi tempoh tahun 2008 hingga 2020 adalah sebanyak 36,120 unit melibatkan 123 projek.

1.4. Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang (Bahagian Perumahan) bertanggungjawab sebagai urus setia pengurusan RMM. Objektif Bahagian Perumahan adalah menyelaras, melaksana, memantau dan menilai dasar perumahan Kerajaan negeri. Sehubungan itu, fungsi utama Bahagian Perumahan adalah mengendalikan urusan permohonan, pendaftaran dan pengagihan RMM. Bagi melaksanakan fungsi tersebut, Sistem Maklumat Perumahan dan Pungutan Sewa telah digunakan bagi merekodkan permohonan dan penawaran RMM. Sistem tersebut telah dinaik taraf pada tahun 2015 dan dikenali sebagai Sistem Maklumat Perumahan (e-Rumah). Proses migrasi data Sistem Maklumat Perumahan dan Pungutan Sewa ke dalam sistem e-Rumah telah dilaksanakan mulai 29 Januari 2016.

1.5. Sebanyak dua jawatankuasa telah ditubuhkan bagi pengurusan RMM iaitu Jawatankuasa Pembersihan dan Peningkatan Mutu Proses Pemilihan Perumahan Pulau Pinang (JPPPPP) dan Jawatankuasa Rayuan (JR). JPPPPP bertanggungjawab menilai dan memperakarkan nama pemohon daripada senarai menunggu permohonan RMM Kerajaan Negeri Pulau Pinang untuk ditawarkan manakala JR mempertimbang dan memutuskan status permohonan RMM yang tidak memenuhi syarat.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan RMM telah diuruskan oleh Bahagian Perumahan dengan cekap dan berkesan selaras dengan objektif RMM, iaitu menyediakan skim perumahan yang mampu dimiliki oleh penduduk Pulau Pinang.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan RMM. Prestasi RMM dinilai berdasarkan kepada dua perkara iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan (outcome). Pencapaian output melibatkan pembinaan unit RMM berbanding sasaran. Pencapaian keberhasilan pula dinilai berdasarkan pemilikan RMM. Manakala pengurusan RMM meliputi prestasi kewangan geran pembinaan RMM oleh PDC, pengurusan pendaftaran permohonan RMM, pengurusan penawaran RMM siap dibina, penjualan RMM kategori B oleh pemaju swasta, dan kes rayuan yang dipertimbangkan oleh JR tetapi tidak memenuhi syarat permohonan dan pemilikan. Pengauditan meliputi tempoh tahun 2015 hingga 2019. Bagaimanapun untuk tujuan penilaian prestasi aktiviti, data-data tahun 2020 juga telah dianalisis bagi menggambarkan pencapaian Bahagian Perumahan yang lebih tepat setakat 31 Disember 2020.

3.2. Pengauditan telah dijalankan di Bahagian Perumahan, PDC, Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP), Jabatan Perancang Bandar dan Desa (PLANMalaysia) serta Pejabat Tanah dan Galian (PTG).

3.3. Pemilihan sampel melibatkan 36 projek RMM siap dibina di seluruh negeri Pulau Pinang bagi tujuan analisis data permohonan dan penawaran. Dua daerah telah dipilih sebagai sampel lawatan iaitu Timur Laut dan Barat Daya. Lawatan Audit melibatkan enam projek RMM di dua daerah tersebut berdasarkan jumlah penawaran yang tinggi dan aduan yang diterima adalah seperti berikut:

- a. Daerah Timur Laut - projek perumahan E-Garden, Skyridge Garden, Tri Pinnacle, Taman Gema Intan, S.P. Chelliah; dan
- b. Daerah Barat Daya - projek perumahan Dua Residensi.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak fail, rekod dan dokumen berhubung pengurusan RMM serta menganalisis data sistem e-Rumah menggunakan perisian Audit Command Language (ACL). Perbincangan dan temu bual dengan pegawai yang bertanggungjawab juga diadakan bagi mendapatkan maklum balas dan penjelasan lanjut. Selain itu, lawatan Audit ke tapak projek RMM dan temu bual dengan pemohon/pemilik turut dilakukan bagi mendapatkan maklum balas berkenaan pengurusan RMM.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Perkara yang ditemui dan maklum balas Bahagian Perumahan telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 22 Disember 2020. Maklum balas terkini juga telah diterima pada 4 Januari 2021. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan yang dinyatakan dalam rumusan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Rumah Mampu Milik

5.1.1. Pencapaian Output

a. Pembinaan Unit Rumah Mampu Milik Berbanding Sasaran

- i. Penang Institute yang merupakan anak syarikat Chief Minister Incorporation (CMI) Kerajaan Negeri Pulau Pinang telah diberikan tanggungjawab menyediakan rangka kerja pembangunan Pulau Pinang bagi tempoh sepuluh tahun. Rangka kerja tersebut dikenali sebagai The Penang Paradigm-The Framework for Creating an International and Intelligent State (The Penang Paradigm). Di dalam rangka kerja tersebut, Kerajaan negeri telah menetapkan sasaran RMM sebanyak 18,000 unit yang akan dibina bagi tempoh 15 tahun iaitu dari tahun 2008 hingga 2023 di Pulau Pinang.
- ii. Jumlah keseluruhan unit RMM yang telah siap dibina bagi tempoh tahun 2008 hingga 2020 adalah sebanyak 36,120 unit melibatkan 123 projek. Ini menunjukkan **Kerajaan negeri telah melepasi sasaran pembinaan yang ditetapkan sebelum tahun 2023 iaitu penambahan sebanyak 18,120 unit RMM (100.7%)**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 2** serta **Gambar 1** hingga **Gambar 4**.

JADUAL 2
BILANGAN UNIT RMM SIAP DIBINA BERBANDING SASARAN
BAGI TEMPOH TAHUN 2008 HINGGA 2020

TAHUN	JUMLAH		SASARAN BAGI TEMPOH TAHUN 2008 HINGGA 2023	LEBIHAN SASARAN UNIT YANG TELAH DICAPAI
	BIL. PROJEK	UNIT RMM SIAP DIBINA		
2008 - 2014	82	19,268	18,000	18,120
2015	6	1,742		
2016	6	2,196		
2017	7	2,343		
2018	16	3,948		
2019	1	238		
2020	5	6,385		
JUMLAH	123	36,120	18,000	18,120

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

GAMBAR 1



Projek Tri Pinnacle, Daerah Barat Daya
- Projek Siap Dibina
(19.06.2020)
(Sumber: <https://www.propsocial.my/property/6574/tanjung-tokong/tri-pinnacle>)

GAMBAR 2



Projek Taman Skyridge, Daerah Timur Laut
- Projek Siap Dibina
(19.06.2020)
(Sumber: <https://www.penangpropertytalk.com/2016/09/taman-skyridge>)

GAMBAR 3



Projek Jiran Residensi, Daerah Seberang Perai Utara
- Projek Dalam Pembinaan
(19.06.2020)
(Sumber: http://www.pmm.gov.my/jiran-residensi/index_en.html)

GAMBAR 4



Projek Dua Residensi, Daerah Barat Daya
- Sedang Menunggu Certificate of Completion and Compliance (CCC)
(19.06.2020)
(Sumber: <https://hartabumi.com/properties/duo-residensi>)

- iii. Semakan Audit selanjutnya mendapat **sasaran pembinaan mengikut kategori RMM tidak dapat diukur kerana pecahan sasaran unit mengikut kategori RMM tidak ditetapkan setiap tahun dalam The Penang Paradigm.**

Maklum Balas Bahagian Perumahan yang Diterima pada 3 November 2020

Pada masa ini Kerajaan negeri melalui Penang 2030 telah menyasarkan sebanyak 22,000 unit rumah skim sewa beli menjelang 2030 melalui Pelaksanaan Kempen Pemilikan Rumah/*Home Ownership Campaign* Negeri Pulau Pinang Tahun 2020 dan Dasar Rangsangan Sektor Hartanah Peringkat Negeri Pulau Pinang Tahun 2020 bagi membolehkan pembeli rumah di negeri ini mendapatkan rumah sebagai inisiatif membantu rakyat. Inisiatif ini membolehkan pembeli yang sukar membuat pinjaman bank memiliki rumah mereka di samping mengalu-alukan penyertaan pemaju untuk meningkatkan bekalan RMM bagi projek masing-masing. Perancangan sehingga tahun 2020 meliputi sebanyak 24 projek bagi RMM A, 19 projek bagi RMM B dan

39 projek bagi RMM C. Ini mengambil kira jumlah perancangan pemajuan sebanyak 82 projek keseluruhannya.

Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang sebagai jentera pembangunan Kerajaan negeri telah diamanatkan untuk turut menyediakan RMM. Dana sejumlah RM580 juta dan beberapa bidang tanah kerajaan telah diserah kepada PDC sebagai modal pelaksanaan inisiatif ini bagi rangka kerja selama 15 tahun. Pecahan mengikut tahun tidak disediakan kerana mengambil kira PDC membangunkan sesuatu projek RMM berdasarkan permintaan kategori RMM dan tanah yang sesuai, input permintaan berdasarkan analisis data raya di bawah Bahagian Perumahan turut memainkan faktor penting. Sekiranya terdapat permintaan yang tinggi di sesuatu daerah, maka pihak PDC akan meneliti perkara tersebut dan akan membuat cadangan dalam MMK untuk mendapatkan kelulusan dan keputusan dasar.

Semua tapak RMM bawah PDC adalah tanah Kerajaan negeri. Kerajaan negeri telah memberikan beberapa tanah kerajaan bagi setiap daerah di Pulau Pinang. PDC telah mengenal pasti setiap tanah tersebut dan kategori RMM yang akan dibangunkan malah setengah tanah telah dikemukakan pelan kebenaran merancang dan diluluskan. Hanya menunggu kebenaran MMK untuk memulakan kerja sahaja tertakluk kepada permintaan. Keluasan tanah ini akan menentukan bilangan unit yang akan dibina, semakin luas tanah maka bilangan unit adalah tinggi dan jangka masa pembangunan akan mengambil masa tiga sehingga empat tahun untuk disiapkan. Ini menyebabkan penyediaan pecahan setiap tahun tidak dapat disediakan.

Bekalan RMM banyak disumbangkan oleh pemaju swasta, syarikat berkaitan kerajaan dan agensi Kerajaan Persekutuan yang tidak dapat dirancang untuk dimasukkan sebagai unjuran pembinaan mengikut tahun. Pemaju ini membina RMM sama ada melalui pematuhan penyediaan RMM A dan B bagi pemajuan perumahan biasa di bawah Dasar Penyediaan Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah Kerajaan Negeri Pulau Pinang yang dinyatakan di dalam Dasar Perumahan Negeri dan juga Garis Panduan Penyediaan Skim Perumahan 100% Rumah Mampu Milik.

Pendapat Audit | **Pencapaian pembinaan unit RMM adalah baik kerana melebihi sasaran yang telah ditetapkan walaupun tempoh sasaran masih berbaki tiga tahun.**

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan - Pemilikan Rumah Mampu Milik

- a. Manual Prosedur Kerja (MPK) Bahagian Perumahan menetapkan hanya pemohon dalam senarai menunggu RMM Kerajaan Negeri Pulau Pinang yang diperakuan oleh JPPPPP sahaja yang akan ditawarkan untuk memiliki RMM. Penawaran dibuat oleh Bahagian Perumahan setelah projek RMM memperoleh Lesen Permit Pengiklanan Pembangunan (APDL). APDL merupakan kebenaran yang diberi oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan kepada pemaju untuk mengiklan dan menjual rumah/hartanah yang dibangunkan.
- b. Penawaran bagi pemilikan RMM dibuat berdasarkan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh MPK Bahagian Perumahan, antaranya pemohon mestilah warganegara Malaysia, berumur 21 tahun ke atas, lahir dan menetap serta bekerja di Pulau Pinang dan had pendapatan bulanan isi rumah. Semua syarat tersebut adalah terpakai bagi setiap kategori RMM kecuali syarat pendapatan bulanan isi rumah pemohon. Bagi kategori RMM A, pendapatan bulanan isi rumah pemohon mestilah tidak melebihi RM2,500 manakala bagi kategori RMM B, pendapatan bulanan isi rumah adalah antara RM2,501 hingga RM3,500. Seterusnya, bagi kategori RMM C, pendapatan bulanan isi rumah adalah antara RM3,501 hingga RM12,000.
- c. Cadangan pencapaian keberhasilan pemilikan RMM telah dinyatakan dalam Buku Bajet Perjanjian Program Negeri Pulau Pinang bagi tempoh tahun 2015 hingga 2020 iaitu meningkatkan pemilikan RMM oleh golongan berpendapatan rendah. Semakan Audit mendapati cadangan pencapaian keberhasilan pemilikan RMM yang dinyatakan itu hanya meliputi kategori RMM A dan RMM B, manakala bagi kategori RMM C tidak ditetapkan. Semakan Audit seterusnya mendapati, **Bahagian Perumahan tidak melaksanakan penilaian pencapaian keberhasilan terhadap peningkatan pemilikan RMM golongan berpendapatan rendah. Oleh itu, pihak Audit tidak dapat mengukur pencapaian keberhasilan pemilikan RMM bagi kategori RMM A dan RMM B seperti yang dinyatakan dalam Buku Bajet Perjanjian Program Negeri Pulau Pinang.**
- d. Walaupun pencapaian keberhasilan pemilikan RMM tidak dapat diukur, analisis Audit telah dilaksanakan terhadap data pemilikan RMM menggunakan data e-Rumah, Bahagian Perumahan bagi tempoh tahun 2008 hingga 2020. Analisis Audit terhadap data pemilikan RMM bagaimanapun hanya dapat dilaksanakan bagi tahun 2015 hingga 2020 manakala bagi tahun 2008 hingga 2014 tidak dapat dilaksanakan kerana data e-Rumah, Bahagian Perumahan tidak dikemas

kini. Selain itu, maklumat pemilikan RMM daripada pemaju juga tidak diperoleh disebabkan ketiadaan rekod bagi projek yang telah lama dibina.

- e. Analisis Audit terhadap data e-Rumah bagi tempoh tahun 2015 hingga 2020 mendapati sebanyak 10,957 unit (65%) RMM telah dimiliki berbanding sebanyak 16,852 unit RMM yang telah siap dibina. Analisis Audit selanjutnya terhadap **data pemilikan RMM mendapati peratus pemilikan tertinggi melibatkan RMM A berbanding RMM B iaitu masing-masing sebanyak 94.7% dan 71.8%. Bagi RMM C pula, peratus pemilikan adalah paling rendah iaitu sebanyak 39.2% kerana terdapat projek yang siap dibina pada tahun 2020 masih belum dibuat penawaran sepenuhnya.** Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 3.**

JADUAL 3
STATUS PEMILIKAN RMM BERBANDING UNIT SIAP DIBINA
BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA TAHUN 2020

KATEGORI RMM	BILANGAN UNIT RMM			RMM DIMILIKI (%)
	RMM SIAP DIBINA	RMM DIMILIKI	BAKI RMM	
A	5,047	4,780	267	94.7
B	4,756	3,413	1,343	71.8
C	7,049	2,764	4,285	39.2
JUMLAH	16,852	10,957	5,895	65.0

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

- f. Semakan Audit seterusnya mendapati **walaupun penilaian pencapaian keberhasilan tidak dilaksanakan oleh Bahagian Perumahan, laporan media sosial telah melaporkan pencapaian pemilikan RMM dari masa ke semasa yang dilaksanakan di negeri Pulau Pinang.** Butiran lanjut seperti dalam **Gambar 5** hingga **Gambar 7.**

GAMBAR 5



- Majlis Penyerahan Kunci (4 Februari 2021)
- (Sumber: Utusan Malaysia)

GAMBAR 6



- Majlis Penyerahan Kunci (7 Mei 2018)
- (Sumber: Twitter PDC@pdcpenang)



GAMBAR 7

- Sasaran RMM Menjelang 2030
(5 Oktober 2020)
- (Sumber: Buletin Mutiara)

Pendapat Audit | **Pencapaian keberhasilan dari aspek pemilikan RMM tidak dapat diukur disebabkan Bahagian Perumahan tidak melaksanakan penilaian terhadap peningkatan pemilikan RMM oleh golongan berpendapatan rendah.**

5.2. Pengurusan Rumah Mampu Milik

5.2.1. Prestasi Kewangan Geran Pembinaan RMM oleh PDC

- a. Pembinaan RMM oleh PDC dilaksanakan di atas tanah kerajaan atau tanah milik Pihak Berkuasa Tempatan. Kerajaan Negeri Pulau Pinang telah menyalurkan geran Skim Perumahan RMM kepada PDC berjumlah RM580 juta bagi tempoh tahun 2012 hingga 2016 melalui Jabatan Kewangan Negeri. Geran ini disalurkan bagi tujuan pembinaan 11 projek RMM PDC bagi kategori RMM B dan RMM C di daerah Seberang Perai Utara, Seberang Perai Tengah, Seberang Perai Selatan dan Barat Daya negeri Pulau Pinang. Pada 18 Disember 2018 dan 23 Disember 2019, Kerajaan negeri telah memohon balik sejumlah RM170 juta daripada RM580 juta geran yang disalurkan iaitu masing-masing berjumlah RM100 juta dan RM70 juta. Jumlah geran yang diterima dan ditarik balik mengikut rekod aliran tunai RMM PDC sehingga 31 Disember 2019 adalah seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
PRESTASI KEWANGAN GERAN PEMBINAAN RMM
OLEH PDC SEHINGGA 31 DISEMBER 2019

BUTIRAN	JUMLAH (RM Juta)
Geran Diterima	580.00
Dividen (<i>Money Market Fund</i>)	6.57
Penjualan RMM	129.65
JUMLAH PENDAPATAN	716.22
Tolak: Perbelanjaan	
Kos Pembinaan dan Kos Awalan	367.49

BUTIRAN	JUMLAH (RM Juta)
Bayaran Perunding	2.25
Bayaran Balik Geran Kepada Kerajaan Negeri	170.00
Bayaran Premium Tanah	41.21
Bayaran lain	10.40
JUMLAH PERBELANJAAN	591.35
BAKI	124.87

Sumber: Rekod Aliran Tunai RMM Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC)

- b. Baki rekod aliran tunai RMM PDC sehingga 31 Disember 2019 adalah berjumlah RM124.87 juta. Prestasi pendapatan berbanding perbelanjaan bagi geran pembinaan RMM PDC adalah seperti berikut:

i. Aliran Tunai Pendapatan

- Selain daripada terimaan geran Kerajaan negeri berjumlah RM580 juta, hasil penjualan RMM PDC berjumlah RM129.65 juta merupakan penyumbang utama pendapatan dalam rekod aliran tunai RMM PDC. Jumlah ini merupakan hasil jualan bagi tiga daripada lima projek RMM PDC yang siap dibina iaitu Bandar Cassia Fasa 1, Dua Residensi dan Jiran Residensi. Berdasarkan Laporan Jualan RMM PDC sehingga 31 Disember 2019, keseluruhan jualan bagi tiga projek RMM PDC berjumlah RM154.11 juta. Daripada jumlah jualan tersebut, baki yang belum diterima berjumlah RM24.46 juta. Hasil jualan yang diterima direkodkan berdasarkan *Schedule of Payment of Purchase Price* dalam perjanjian jual beli. Selain terimaan tersebut, PDC juga merekodkan keuntungan dividen daripada tiga syarikat pelaburan berjumlah RM6.57 juta.

ii. Aliran Tunai Perbelanjaan

- Sehingga 31 Disember 2019, sejumlah RM367.49 juta telah dibelanjakan melibatkan kos pembinaan lima projek RMM PDC berjumlah RM311.41 juta dan bayaran kerja awalan bagi enam projek RMM PDC berjumlah RM56.08 juta. Lima projek RMM PDC yang telah siap dibina ialah Bandar Cassia Fasa 1, 2, 3, Dua Residensi dan Jiran Residensi manakala enam projek RMM PDC melibatkan bayaran kerja awalan ialah Bandar Cassia Fasa 4, 7 dan 8, Cecil Residensi, Ampang Jajar dan Mak Mandin.

- Selain itu, PDC juga telah membuat bayaran premium tanah berjumlah RM41.21 juta melibatkan tujuh projek RMM PDC iaitu Bandar Cassia Fasa 1, 2, 3, 4, 7, 8 dan Cecil Residensi serta bayaran perunding berjumlah RM2.25 juta bagi projek RMM PDC Bandar Cassia, Dua Residensi dan Jiran Residensi. Bayaran lain berjumlah RM10.40 juta adalah yuran pengurusan projek, jualan dan pemasaran serta kos *overhead* melibatkan projek RMM antaranya Bandar Cassia Fasa 1, 2, 3, Dua Residensi, Jiran Residensi dan Cecil Residensi.

Maklum Balas Bahagian Perumahan yang Diterima pada 4 Januari 2021

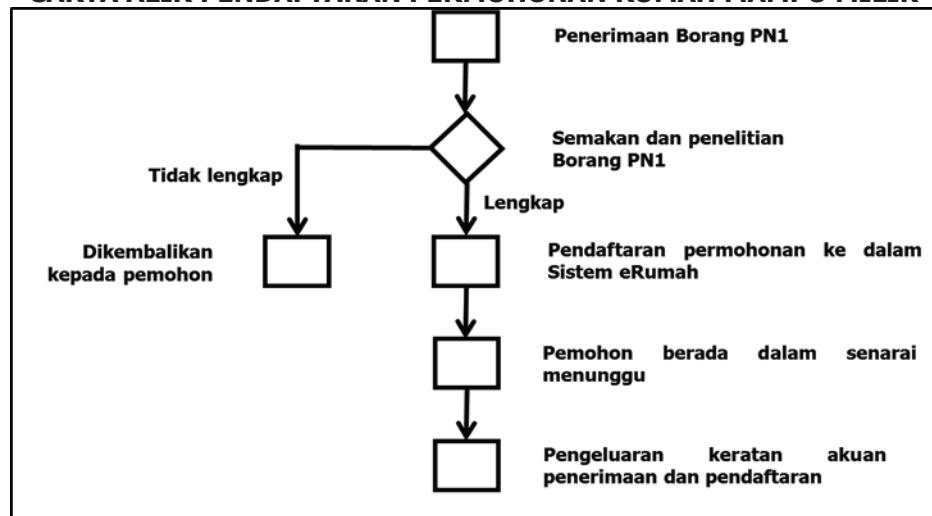
Berdasarkan Mesyuarat Penyelarasan Pembinaan RMM, Kerajaan negeri memutuskan untuk menubuhkan Lembaga Perumahan Negeri bagi mengantikan Bahagian Perumahan. Bagi projek yang belum dilaksanakan seperti projek Ampang Jajar akan dilaksanakan oleh Lembaga Perumahan Negeri manakala fasa seterusnya di Bandar Cassia akan diteruskan oleh PDC.

Pendapat Audit | Prestasi kewangan geran RMM adalah baik di mana peruntukan yang disalurkan telah dibelanjakan sepenuhnya.

5.2.2. Pengurusan Pendaftaran Permohonan Rumah Mampu Milik

- a. Berdasarkan MPK Bahagian Perumahan, pengurusan pendaftaran RMM oleh Bahagian Perumahan bermula dengan proses permohonan yang diterima. Permohonan RMM boleh dibuat secara dalam talian e-Rumah atau mengisi borang secara manual berdasarkan kelayakan di Bahagian Perumahan. Proses pendaftaran Borang Permohonan Satu Unit RMM (Borang PN1) hanya dibuat selepas semua dokumen permohonan telah dikemukakan dengan lengkap. Selain itu, permohonan juga perlu melepassi syarat kelayakan RMM yang telah ditetapkan dan seterusnya didaftarkan ke dalam sistem e-Rumah. Piagam Pelanggan Bahagian Perumahan pula menetapkan permohonan pendaftaran RMM yang lengkap diproses dalam tempoh satu hari daripada tarikh diterima. Carta alir pendaftaran permohonan RMM adalah seperti dalam **Rajah 1**.

RAJAH 1
CARTA ALIR PENDAFTARAN PERMOHONAN RUMAH MAMPU MILIK



Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

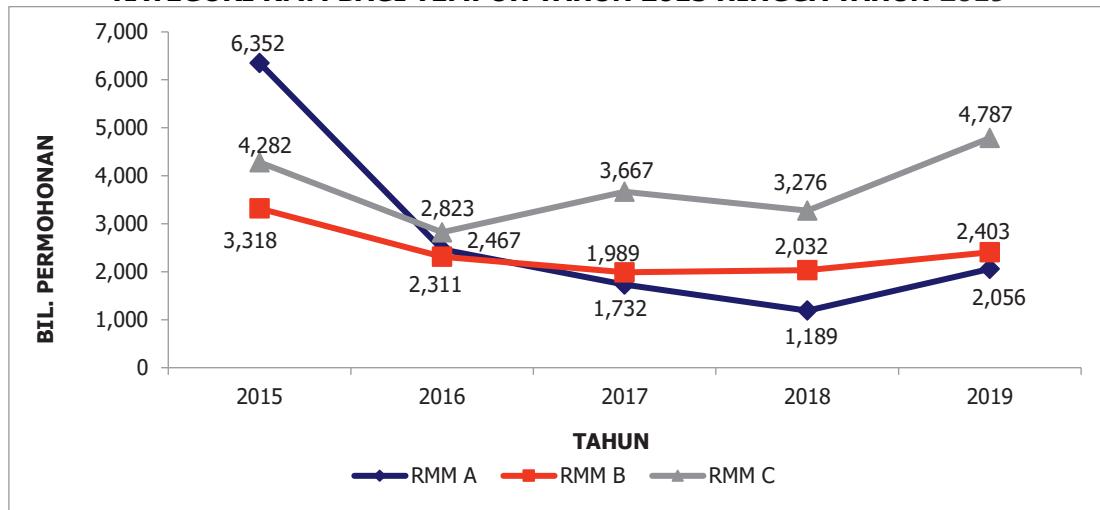
- b. Analisis Audit terhadap data e-Rumah bagi tempoh tahun 2015 hingga 2019 mendapati sebanyak 44,684 permohonan RMM telah didaftarkan iaitu 13,952 (tahun 2015), 7,601 (tahun 2016), 7,388 (tahun 2017), 6,497 (tahun 2018) dan 9,246 (tahun 2019). Berlaku penurunan permohonan yang didaftarkan pada tahun 2019 berbanding 2015 iaitu sebanyak 4,706 permohonan atau 33.7%. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 5** dan **Carta 1**.

JADUAL 5
BILANGAN PERMOHONAN BARU YANG DIDAFTARKAN
MENGIKUT KATEGORI RMM BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA TAHUN 2019

TAHUN	KATEGORI RMM			JUMLAH	
	BILANGAN PERMOHONAN RMM (UNIT)				
	A	B	C		
2015	6,352	3,318	4,282	13,952	
2016	2,467	2,311	2,823	7,601	
2017	1,732	1,989	3,667	7,388	
2018	1,189	2,032	3,276	6,497	
2019	2,056	2,403	4,787	9,246	
JUMLAH	13,796	12,053	18,835	44,684	

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

CARTA 1
BILANGAN PERMOHONAN BARU YANG DIDAFTARKAN MENGIKUT KATEGORI RMM BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA TAHUN 2019



Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang

- c. Peningkatan dan penurunan permohonan RMM yang didaftarkan dalam sistem e-Rumah adalah disebabkan faktor seperti kategori RMM, lokasi pembinaan RMM dan kemudahan infrastruktur yang disediakan di kawasan pembangunan RMM tersebut. Bagi permohonan pendaftaran RMM C, pertambahan ketara adalah disebabkan projek perumahan RMM C baru diwujudkan pada tahun 2014.
- d. Semakan Audit selanjutnya mendapati hanya permohonan yang lengkap telah diterima dan didaftarkan ke dalam sistem e-Rumah. Semakan Audit menggunakan perisian Audit Command Language (ACL) terhadap tarikh penerimaan Borang PN1 berbanding tarikh pendaftaran permohonan ke dalam sistem e-Rumah mendapati telah dikunci masuk permohonan ke dalam sistem e-Rumah pada hari yang sama.

Maklum Balas Bahagian Perumahan yang Diterima pada 3 November 2020

Pelancaran sesuatu projek di kawasan tertentu yang mendapat perhatian turut menyumbang kepada peningkatan pendaftaran. Antara sebab berlakunya pengurangan bilangan pendaftaran permohonan baru bagi RMM B dan pertambahan bagi RMM C pada tahun 2015 sehingga 2017 adalah disebabkan RMM C bermula pada tahun 2014. Pengemaskinian maklumat pendapatan pemohon yang tidak melayakkan RMM B menyumbang kepada penurunan permohonan bagi RMM B. Pengemaskinian naik taraf permohonan RMM B kepada RMM C dari tahun 2015 sehingga 2019 menunjukkan pertambahan pada setiap tahun. Kekurangan bekalan projek RMM B sedia ada pada tahun tersebut juga menyebabkan berlakunya peningkatan permohonan RMM C seperti projek S.P. Chelliah di daerah Timur Laut dan Ramah Pavillion di daerah Barat Daya.

Pendapat Audit | Pendaftaran permohonan adalah baik kerana Bahagian Perumahan telah mengambil kira permohonan yang lengkap dan memenuhi syarat kelayakan sahaja mengikut kehendak MPK. Selain itu, proses pendaftaran permohonan RMM ke dalam sistem e-Rumah dilaksanakan dengan cekap kerana telah dikunci masuk pada hari yang sama.

5.2.3. Pengurusan Penawaran Rumah Mampu Milik Siap Dibina

a. Penawaran Melebihi Unit Rumah Mampu Milik Siap Dibina

- i. MPK Bahagian Perumahan menetapkan penawaran kepada pemohon dalam senarai menunggu dibuat selepas mendapat perakuan JPPPPP. Penawaran RMM kepada pemohon yang layak hanya dibuat oleh Bahagian Perumahan setelah projek RMM memperoleh APDL.
- ii. Bagi tempoh tahun 2015 hingga 2019, sebanyak 36 projek RMM telah memperoleh APDL melibatkan 10,467 unit telah siap dibina iaitu 4,947 unit RMM A, 3,640 unit RMM B dan 1,880 unit RMM C. Dalam tempoh yang sama, sebanyak 15,356 pemohon yang diluluskan oleh JPPPPP telah diberi tawaran oleh Bahagian Perumahan yang terdiri daripada 8,335 pemohon bagi RMM A, 4,536 pemohon bagi RMM B dan 2,485 pemohon bagi RMM C. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
BILANGAN PENAWARAN DAN UNIT RMM SIAP DIBINA MENGIKUT KATEGORI RMM BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2019

TAHUN	KATEGORI RMM					
	BILANGAN UNIT SIAP DIBINA			BILANGAN PEMOHON YANG DITAWARKAN		
	A	B	C	A	B	C
2015	962	780	0	3,842	1,738	1,062
2016	1,462	734	0	1,914	1,572	705
2017	1,699	644	0	946	353	555
2018	759	1,417	1,772	861	378	132
2019	65	65	108	772	495	31
JUMLAH	4,947	3,640	1,880	8,335	4,536	2,485
JUMLAH KESELURUHAN	10,467			15,356		

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

- iii. Bilangan pemohon yang ditawarkan iaitu seramai 15,356 pemohon adalah melebihi bilangan unit RMM siap dibina iaitu sebanyak 10,467 unit. Bilangan penawaran melebihi bilangan unit dibina adalah disebabkan penawaran perlu dibuat semula kepada pemohon lain yang berkelayakan. Penawaran semula dibuat kerana terdapat pemohon yang ditawarkan sebelum ini tidak diluluskan pinjaman, gagal dihubungi dan tidak berminat dengan lokasi RMM yang ditawarkan.

Maklum Balas Bahagian Perumahan yang Diterima pada 3 November 2020

Konsep penawaran RMM adalah berdasarkan baki unit dan senarai menunggu yang ada di mana pada peringkat awal permulaan projek maksima 100% unit akan diberi tawaran manakala penawaran berikut atau seterusnya adalah berdasarkan baki yang semakin berkurangan. Selain itu, jumlah projek yang dilancarkan dan memohon senarai nama pembeli adalah berbeza dari tahun ke tahun.

Pendapat Audit | **Penawaran RMM yang siap dibina terhadap pemohon yang layak oleh Bahagian Perumahan adalah baik kerana penawaran hanya dibuat selepas mendapat kelulusan JPPPPP. Penawaran juga dibuat semula kepada pemohon lain yang berkelayakan sekiranya terdapat penawaran yang tidak berjaya.**

b. Status Penawaran bagi Rumah Mampu Milik Siap Dibina Tidak Dapat Ditentukan

- i. MPK Bahagian Perumahan menetapkan surat tawaran perlu dikeluarkan oleh Bahagian Perumahan kepada pemohon yang berjaya setelah mendapat kelulusan JPPPPP dan disalinkan kepada pemaju. Seterusnya pemaju perlu melaporkan status penawaran RMM dengan mengemukakan Laporan Penerimaan dan Penolakan tawaran RMM kepada Bahagian Perumahan.
- ii. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2015 hingga 2019, sebanyak 8,758 unit daripada 10,467 unit RMM siap dibina telah berjaya ditawarkan melibatkan pengeluaran sebanyak 15,356 surat tawaran kepada pemohon yang berjaya. Semakan Audit selanjutnya bagaimanapun mendapati **status penawaran bagi 1,160 unit RMM (11.1%) daripada 10,467 unit RMM siap dibina iaitu melibatkan 689 unit RMM A dan 471 unit RMM B tidak dapat ditentukan**. Ini adalah disebabkan

Laporan Penerimaan dan Penolakan tawaran RMM bagi 13 daripada 36 projek RMM siap dibina tidak dikemukakan oleh pemaju kepada Bahagian Perumahan. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
STATUS UNIT RMM SIAP DIBINA
BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA TAHUN 2019

BIL.	STATUS	BILANGAN RMM A (Unit)	BILANGAN RMM B (Unit)	BILANGAN RMM C (Unit)	JUMLAH (Unit)
1.	Pemohon Memiliki RMM	4,018	3,061	1,679	8,758
2.	Tiada Maklumat Tawaran	689	471	0	1,160
3.	Dalam Proses Tawaran	214	107	201	522
4.	Ditangguh Tawaran	24	0	0	24
5.	Rosak	2	0	0	2
6.	Kes Mahkamah	0	1	0	1
JUMLAH RMM SIAP DIBINA		4,947	3,640	1,880	10,467

Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang

iii. Semakan Audit seterusnya terhadap fail projek mendapati Bahagian Perumahan tidak mengeluarkan surat peringatan kepada pemaju. Kegagalan pemaju mengemukakan Laporan Penerimaan dan Penolakan tawaran RMM menyebabkan maklumat pemohon yang menerima atau menolak penawaran tidak dapat dikemaskini dalam sistem e-Rumah.

Maklum Balas Bahagian Perumahan yang Diterima pada 3 November 2020

Penawaran oleh Bahagian Perumahan hanya akan dibuat kepada RMM yang telah memperolehi APDL. Ia akan didaftar dan dikategorikan sebagai projek aktif untuk ditawarkan kepada senarai menunggu mengikut daerah. Tawaran kali pertama adalah sepenuhnya iaitu sebanyak mana unit RMM yang ada di projek berkenaan dan jumlah senarai menunggu mengikut kaum yang ada. Penawaran kali seterusnya pula adalah berdasarkan baki unit yang dilaporkan kembali oleh pemaju.

Penjanaan senarai menunggu aktif daripada sistem e-Rumah dan senarai keutamaan daripada Mesyuarat Jawatankuasa Rayuan akan dibentangkan di dalam JPPPPP dan penyenaraian pendek pemohon yang layak akan disediakan. Seterusnya, penyenaraian senarai pemohon yang berjaya akan dihantar kepada pemaju yang terlibat dan surat tawaran akan dihantar kepada pemohon berjaya.

Pemaju kemudian akan memberikan laporan status penawaran (penerimaan/penolakan) kepada Bahagian Perumahan. Maklumat pemohon yang menerima tawaran akan dikemaskini dalam sistem e-Rumah manakala pemohon yang menolak tawaran akan kembali ke senarai menunggu. Syarat yang ditetapkan adalah pemohon boleh menolak sebanyak dua kali sahaja dan sekiranya melebihi dua kali, rekod pemohon akan dikemaskini sebagai pemohon baru.

Pengemaskinian rekod pemohon yang menerima tawaran dan diluluskan oleh pihak bank (sudah ada rumah) akan dibuat dalam sistem e-Rumah bagi mengelakkan pemohon ditawarkan RMM semula.

Pendapat Audit **Pemantauan oleh Bahagian Perumahan terhadap penyerahan Laporan Penerimaan dan Penolakan tawaran RMM daripada pemaju kurang berkesan. Ini menyebabkan sebanyak 1,160 unit RMM siap dibina (11.1%) tidak diketahui status penerimaan tawaran.**

c. Pemohon yang Tidak Pernah Ditawarkan Rumah Mampu Milik

- i. Sistem Maklumat Perumahan, Bahagian Perumahan atau (e-Rumah) yang dinaik taraf pada tahun 2015 digunakan oleh Bahagian Perumahan bagi merekodkan permohonan dan penawaran RMM.
- ii. Berdasarkan data dari sistem e-Rumah tersebut, **sebanyak 25,684 permohonan bagi tempoh tahun 2008 hingga 2019 tidak pernah ditawarkan RMM di mana sebanyak 17,064 (66.4%) permohonan melibatkan data pemohon bagi tempoh tiga hingga 12 tahun.** Semakan Audit mendapati pemohon tidak mengemaskini maklumat peribadi selepas tiga tahun menunggu penawaran seperti yang ditetapkan oleh Bahagian Perumahan menyebabkan pemohon gagal dihubungi sekiranya terdapat penawaran RMM. Semakan Audit juga mendapati Bahagian Perumahan tidak melaksanakan pemutihan data bagi pemohon yang tidak mengemaskini maklumat peribadi. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 8.**

JADUAL 8
PERMOHONAN DALAM SENARAI MENUNGGU DAN
TIDAK PERNAH DITAWARKAN RMM BAGI TEMPOH TAHUN 2008 HINGGA 2019

BIL.	KATEGORI RMM	BILANGAN PERMOHONAN RMM/TEMPOH MENUNGGU				
		KURANG DARI 3 TAHUN	3 TAHUN - 5 TAHUN	6 TAHUN - 8 TAHUN	9 TAHUN - 12 TAHUN	JUMLAH KESELURUHAN
1.	Rumah Mampu Milik A (RM42,000)	1,487	1,479	1,754	447	5,167
2.	Rumah Mampu Milik B (Maksima RM72,500)	3,911	3,426	5,313	1,042	13,692
3.	Rumah Mampu Milik C1 (Maksima RM150,000)	878	359	0	0	1,237
4.	Rumah Mampu Milik C2 (Maksima RM200,000)	903	2,162	985	0	4,050
5.	Rumah Mampu Milik C3 (Maksima RM300,000)	1,441	89	8	0	1,538
JUMLAH		8,620	7,515	8,060	1,489	25,684

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Maklum Balas Bahagian Perumahan yang Diterima pada 4 Januari 2021

Data pengumuran bagi tempoh menunggu menunjukkan RMM B mencatatkan jumlah keseluruhan tertinggi. Kekurangan bekalan projek RMM B sedia ada terutamanya di Daerah Timur Laut menyebabkan berlakunya peningkatan tempoh menunggu. Selain itu, migrasi sistem berlaku dengan pemindahan data lama ke sistem baru. Syarat telah menetapkan bahawa pemohon perlu mengemaskini permohonan setiap tiga tahun sekali dan didapati bahawa kebanyakan pemohon gagal untuk mengemaskini permohonan. Senarai menunggu yang tidak dikemaskini boleh dibersihkan namun Kerajaan negeri memutuskan untuk membuat hebahan mengemaskini permohonan pada tahun 2018. Bahagian Perumahan telah mengambil tindakan menyiarkan hebahan tersebut di dalam Buletin Mutiara namun kurang mendapat sambutan. Bahagian Perumahan akan meneruskan tindakan penyiaran hebahan di Portal Rasmi Bahagian Perumahan bagi memastikan tindakan kemas kini pemohon diambil.

Pendapat Audit	Pengurusan data permohonan e-Rumah tidak memuaskan kerana pemutihan data tidak pernah dibuat terhadap data permohonan yang tidak dikemas kini dalam tempoh tiga hingga 12 tahun.
-----------------------	---

5.2.4. Penjualan Rumah Mampu Milik Kategori B oleh Pemaju Swasta

a. Harga Jualan RMM B Melebihi Harga yang Ditawarkan oleh Bahagian Perumahan

- i. Dasar Sektoral RSNPP 2020 menetapkan harga rumah kos rendah (RMM A) dan rumah kos sederhana rendah (RMM B) adalah mengikut lokasi dan keluasan saiz ruang lantai. Selaras dengan dasar ini, Dasar Perumahan Negeri menyediakan skim perumahan yang mampu dimiliki oleh penduduk dengan menetapkan harga rumah RMM A bernilai RM42,000 manakala rumah kos RMM B bernilai RM72,500.
- ii. Semakan Audit terhadap fail aduan Bahagian Perumahan berkaitan RMM mendapati sehingga tahun 2019, sebanyak 130 aduan telah diterima oleh Bahagian Perumahan sejak fail aduan mula diselenggara pada tahun 2016. **Sebanyak 125 (96.2%) daripada 130 aduan yang diterima adalah berkaitan tambahan kenaikan harga rumah antara RM27,500 hingga RM132,500 melibatkan lima projek RMM B yang dibina oleh pemaju swasta.** Punca kenaikan harga RMM B yang dinyatakan oleh pengadu dalam aduan mereka adalah disebabkan penjualan tempat letak kereta, pakej pengubahsuaian rumah dan penambahan harga RM1,000 bagi setiap tingkat. Baki lima (3.8%) aduan diterima adalah berkaitan bayaran kerja pengubahsuaian kepada pemaju, pembatalan pembelian, pinjaman bank ditolak dan pembayaran balik deposit.
- iii. Sebanyak 47 (37.6%) daripada 125 aduan berkaitan kenaikan harga rumah RMM B telah dipilih bagi tujuan pengesahan. **Seramai 30 pengadu telah mengesahkan menerima tawaran dan membeli RMM B melebihi harga RM72,500 iaitu melibatkan tambahan harga antara RM27,500 hingga RM132,500.** Tujuh pengadu yang lain terpaksa menolak tawaran disebabkan kegagalan mendapatkan pinjaman daripada institusi kewangan manakala sepuluh pengadu tidak dapat dihubungi.
- iv. **Pihak Audit bagaimanapun tidak dapat mengesahkan tambahan kenaikan harga RMM B seperti yang dinyatakan oleh 37 pengadu tersebut kerana surat tawaran tidak dikeluarkan oleh pemaju kepada pemohon yang berjaya. Surat tawaran RMM B kepada pemohon yang berjaya hanya dikeluarkan oleh Bahagian Perumahan dan harga yang**

ditawarkan berjumlah RM72,500 seperti yang ditetapkan oleh Dasar Perumahan Negeri.

- v. Pihak Audit seterusnya telah mengesahkan tambahan kenaikan harga RMM B melalui Surat Perjanjian Jual Beli yang dikemukakan oleh 13 daripada 37 pengadu tersebut. Berdasarkan temu bual pihak Audit dengan pengadu yang dipilih, harga RMM yang ditawarkan oleh pemaju kepada pemohon hanya dimaklumkan ketika dipanggil untuk menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli. Pemohon terpaksa menerima tawaran tersebut kerana lokasi yang dimohon adalah sama seperti yang ditawarkan, berdekatan dengan tempat kerja, kemudahan fasiliti seperti sekolah, pasar raya dan lain-lain serta hilang keutamaan dalam senarai menunggu sekiranya menolak tawaran tersebut. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
BILANGAN ADUAN BERKAITAN KENAIKAN HARGA RUMAH RMM B
YANG DIBINA OLEH PEMAJU BAGI TEMPOH TAHUN 2016 HINGGA 2019

BIL.	NAMA PROJEK	BILANGAN ADUAN	BILANGAN PENGADU		
			TERIMA TAWARAN	TOLAK TAWARAN	TIDAK DAPAT DIHUBUNGI
1.	E-Garden	57	20	0	2
2.	Taman Gema Intan	26	5	1	1
3.	S.P. Chelliah	7	3	1	2
4.	Skyridge Garden	9	2	2	2
5.	Tri Pinnacle	26	0	3	3
JUMLAH		125	30	7	10

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

b. Penjualan Tempat Letak Kereta RMM Kategori B oleh Pemaju

- i. Garis Panduan Penyediaan Tempat Letak Kereta (Garis Panduan) menetapkan keperluan menyediakan Tempat Letak Kereta (TLK) oleh pemaju bagi semua RMM jenis rumah pangsa/apartment/kondominium. Pemaju juga perlu menyediakan tambahan 10% TLK daripada bilangan petak TLK yang diluluskan untuk pelawat dan orang kelainan upaya (OKU). Pemaju tidak dibenarkan menjual petak TLK bagi RMM, pelawat dan OKU. Bagaimanapun, pemaju boleh menjual lebihan petak TLK yang disediakan. Mengikut Garis Panduan, bilangan petak TLK yang perlu disediakan untuk RMM B oleh pemaju adalah pada nisbah 3:4 iaitu tiga petak TLK bagi setiap empat unit rumah. Penetapan ini berkuatkuasa mulai 18 Jun 2009 seperti

yang diputuskan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 4/2009. Berkuatkuasa 1 Januari 2014, kadar nisbah bagi petak TLK RMM B telah dikemaskini kepada 1:1 iaitu satu petak TLK bagi setiap satu unit rumah.

- ii. Sebanyak enam projek RMM B telah dipilih iaitu E-Garden, Taman Gema Intan, S.P. Chelliah, Skyridge Garden, Tri Pinnacle dan Dua Residensi. Bilangan petak TLK bagi projek E-Garden dan Taman Gema Intan telah ditetapkan pada nisbah 3:4 iaitu tiga petak TLK bagi setiap empat unit rumah. Manakala bilangan petak TLK bagi projek S.P. Chelliah, Skyridge Garden, Tri Pinnacle dan Dua Residensi telah ditetapkan pada nisbah 1:1 iaitu satu petak TLK bagi setiap satu unit rumah. Berdasarkan kadar nisbah tersebut, bilangan petak TLK yang perlu disediakan bagi projek E-Garden adalah sebanyak 107 TLK berbanding 142 unit RMM manakala Taman Gema Intan adalah sebanyak 57 TLK berbanding 75 unit RMM. Bagi projek S.P. Chelliah, Skyridge Garden, Tri Pinnacle dan Dua Residensi, bilangan petak TLK yang perlu disediakan adalah bersamaan dengan bilangan unit RMM iaitu sebanyak 770, 183, 458 dan 346 unit. Berdasarkan kepada kebenaran merancang yang diluluskan, keseluruhan bilangan petak TLK yang perlu disediakan oleh pemaju bagi enam projek tersebut adalah sebanyak 1,921 unit. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
BILANGAN TEMPAT LETAK KERETA YANG PERLU DISEDIAKAN OLEH PEMAJU

BIL.	NAMA PROJEK	BILANGAN				
		UNIT RMM	KADAR TLK 3 : 4	KADAR TLK 1 : 1	TLK UNTUK PEMBELI	TLK 10% UNTUK PELAWAT DAN OKU
1.	E-Garden	142	107	Tidak Berkenaan	171	-
2.	Taman Gema Intan	75	57		57	-
3.	S.P. Chelliah	770	Tidak Berkenaan	770	770	77
4.	Skyridge Garden	183		183	183	19
5.	Tri Pinnacle	458		458	458	46
6.	Dua Residensi	346		346	346	35
JUMLAH		1,974	164	1,757	1,985	177

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

- iii. Semakan Audit terhadap fail aduan mendapat **pihak pemaju telah menjual petak TLK yang perlu disediakan kepada pemohon RMM B berdasarkan 125 daripada 130 aduan yang diterima oleh Bahagian Perumahan**. Aduan tersebut melibatkan lima daripada

enam projek RMM B iaitu E-Garden (57 aduan), Taman Gema Intan (26 aduan), S.P. Chelliah (tujuh aduan), Skyridge Garden (sembilan aduan) dan Tri Pinnacle (26 aduan). **Pihak Audit bagaimanapun tidak dapat mengesahkan bilangan sebenar petak TLK yang dijual oleh pemaju kepada pembeli kerana maklumat berkaitan penjualan petak TLK tidak dikemukakan kepada Bahagian Perumahan.**

- iv. Berdasarkan MPK, Bahagian Perumahan sepatutnya memanjangkan aduan tersebut kepada pemaju yang berkenaan untuk tindakan penyelesaian dalam tempoh tujuh hari dari tarikh surat dikeluarkan. Pihak Audit bagaimanapun tidak dapat mengesahkan tarikh surat dikeluarkan dan tindakan pemaju ke atas aduan yang dikemukakan kerana Bahagian Perumahan tidak menyelenggara daftar aduan. Selain itu, semakan Audit mendapati pemaju hanya mengemaskini status penerimaan atau penolakan penjualan RMM B kepada Bahagian Perumahan tanpa menjawab tindakan penyelesaian terhadap aduan yang dikemukakan. Ini menyebabkan aduan yang dikemukakan tidak diselesaikan dan pembeli terpaksa membeli RMM B dengan harga yang lebih tinggi berbanding harga yang ditawarkan oleh Bahagian Perumahan. Kenaikan harga RMM B oleh pemaju swasta yang tidak dikawal oleh Bahagian Perumahan boleh menjelaskan usaha Kerajaan negeri untuk menyediakan rumah yang mampu dimiliki oleh rakyat negeri Pulau Pinang. Bahagian Perumahan sepatutnya lebih peka dengan peraturan dalam garis panduan TLK yang telah diluluskan.

Maklum Balas Bahagian Perumahan yang Diterima pada 3 November 2020

Bahagian Perumahan telah pun mengambil tindakan yang sewajarnya terhadap aduan yang diterima sama ada melalui surat, e-mel, panggilan telefon mahupun aduan yang diterima melalui kaunter Bahagian Perumahan secara terus oleh pengadu. Bagi aduan yang melibatkan kenaikan harga rumah disebabkan oleh penjualan lot TLK dan kos pengubahsuaian rumah yang melibatkan pakej tambahan, Bahagian Perumahan bertindak selaku perantara di mana pemaju berkenaan akan dipanggil dan memberi penjelasan kepada JPPPPP agar penyelesaian berimbang diambil antara pemaju dan pembeli dan dilapor kembali. Antara penyelesaian yang dapat dibuat adalah menurunkan harga TLK, mengurangkan pakej naik taraf atau membatalkan pakej naik taraf.

Pendapat Audit | Pengurusan penjualan RMM B oleh pemaju swasta tidak memuaskan kerana tidak mematuhi harga yang telah ditetapkan oleh Dasar Perumahan Negeri. Selain itu, pemaju RMM B juga telah mengambil kira penjualan petak TLK yang sepatutnya tidak boleh dimasukkan dalam harga jualan RMM B.

5.2.5. Kes Rayuan yang Dipertimbangkan oleh Jawatankuasa Rayuan Tetapi Tidak Memenuhi Syarat Permohonan dan Pemilikan

- a. Jawatankuasa Rayuan (JR) diwujudkan bagi membincangkan kes-kes rayuan yang tidak memenuhi syarat permohonan dan pemilikan. Keanggotaan JR terdiri daripada YB Exco Perumahan sebagai pengurus dan empat orang Ahli Dewan Undangan Negeri sebagai ahli JR serta Bahagian Perumahan sebagai urusetia. Antara *Term of Reference* (TOR) JR adalah seperti berikut:
 - i. mempertimbang dan memutuskan status permohonan RMM yang tidak memenuhi syarat;
 - ii. mempertimbang dan mengesyorkan rayuan keutamaan kes kategori setinggan dan perintah pindah, ibu dan bapa tunggal, orang kelainan upaya dan penjawat awam kepada JPPPPP;
 - iii. mempertimbang dan memperakarkan senarai ahli keluarga induk dan kembangan bagi kes permohonan keutamaan kategori setinggan dan perintah pindah; dan
 - iv. mempertimbang dan meluluskan permohonan pindah milik RMM yang masih dalam tempoh moratorium.
- b. Semakan Audit terhadap minit Mesyuarat Jawatankuasa Rayuan (MJR) bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 mendapati JR telah mengadakan mesyuarat sebanyak 17 kali dalam tempoh tersebut melibatkan 814 rayuan seperti dalam **Jadual 11**. Antara perkara yang dibincangkan meliputi permohonan tidak memenuhi syarat kelayakan, rayuan setinggan dan perintah pindah serta permohonan pindah milik RMM.

JADUAL 11
KES RAYUAN YANG DIPERTIMBANGKAN OLEH JAWATANKUASA RAYUAN
BAGI TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA 2019

BIL.	PERIHAL	BILANGAN KES RAYUAN											
		LULUS			TOLAK			TANGGUH			JUMLAH		
		2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
1.	Jual Dalam Tempoh Moratorium	45	42	25	7	6	7	2	2	6	54	50	38
2.	Downgrade	38	50	51	1	3	0	1	1	0	40	54	51
3.	Bekerja Di Luar Pulau Pinang	25	18	25	1	1	1	0	1	0	26	20	26
4.	Telah Memiliki Rumah	70	95	86	38	29	24	10	18	6	118	142	116
5.	Lain-lain*	35	18	20	2	0	0	2	1	1	39	19	21
JUMLAH		213	223	207	49	39	32	15	23	13	277	285	252
JUMLAH KESELURUHAN		643			120			51			814		

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

Nota: *Lain-lain – tukar nama pembeli, bercerai, terima notis pindah, tambah nama pembeli, mempunyai tanah, orang kelainan upaya

- c. MPK Bahagian Perumahan menetapkan semua borang Permohonan Satu Unit RMM (PN1) perlu disertakan dokumen permohonan yang lengkap sebelum didaftarkan dalam sistem e-Rumah. Syarat kelayakan bagi permohonan RMM adalah seperti:
- i. warganegara Malaysia;
 - ii. berumur 21 tahun ke atas pada tarikh permohonan;
 - iii. anak kelahiran Pulau Pinang atau bermastautin di Pulau Pinang;
 - iv. pengundi berdaftar di Pulau Pinang;
 - v. bekerja di Pulau Pinang;
 - vi. pendapatan suami dan isteri seperti dinyatakan dalam **Jadual 12** mengikut kategori RMM;

JADUAL 12
SYARAT KELAYAKAN PENDAPATAN ISI RUMAH
MENGIKUT KATEGORI RMM

PENDAPATAN ISI RUMAH				
RMM A	RMM B	RMM C1	RMM C2	RMM C3
Tidak melebihi RM2,500	RM2,501 hingga RM3,500	RM3,501 hingga RM8,000	RM8,001 hingga RM10,000	RM10,001 hingga RM12,000

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

- vii. bagi permohonan RMM A dan RMM B, pemohon dan pasangan tidak memiliki mana-mana rumah di mana-mana negeri di Malaysia; atau
 - viii. bagi permohonan RMM C1, RMM C2 dan RMM C3, pemohon dan pasangan yang telah memiliki rumah selepas tahun 2008, layak memohon dengan syarat pemilikan rumah sebelumnya adalah berharga di bawah harga RMM yang dipohon; dan
 - ix. untuk kategori penjawat awam, pemohon perlu mengemukakan surat sokongan daripada Ketua Jabatan masing-masing.
- d. Semakan Audit terhadap keputusan MJR bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 mendapati perkara seperti berikut:
- i. **Kelulusan *Downgrade* Kategori RMM Mengambil Kira Komitmen Peribadi Bulanan Pemohon**
 - Semakan Audit mendapati sebanyak **76 permohonan downgrade kategori RMM telah diluluskan oleh JR bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019**. Analisis Audit terhadap data sistem e-Rumah menunjukkan **25 daripada 76 permohonan downgrade telah memiliki rumah tersebut**.
 - Kelulusan permohonan rayuan tersebut bukan sahaja mengambil kira potongan Kumpulan Wang Simpanan Pekerja, Pertubuhan Keselamatan Sosial dan insurans majikan tetapi juga potongan pinjaman (peribadi, Perbadanan Tabung Pendidikan Tinggi Nasional dan kenderaan) serta jumlah tanggungan pemohon. Antara jumlah tanggungan pemohon yang diambil kira adalah belanja isi rumah, insurans peribadi, kad kredit, sewa rumah, bil utiliti, bayaran taska dan persekolahan, perubatan, bayaran

pengangkutan serta bayaran pusat asuhan anak bagi tujuan kelulusan. Selain itu, semakan Audit juga mendapati tiada kriteria tertentu yang diguna pakai bagi tujuan penentuan pendapatan isi rumah oleh JR dalam meluluskan semua permohonan *downgrade* tersebut.

Maklum Balas Bahagian Perumahan yang Diterima pada 4 Januari 2021

Penambahbaikan telah dibuat melalui MJR Bil.1/2020 di mana Pengurus telah menetapkan RM500 sebagai penanda aras melebihi pendapatan yang berkelayakan.

ii. Kelulusan Terhadap Pemohon yang Telah Memiliki RMM

- Mengikut syarat kelayakan permohonan RMM, pemohon dan pasangannya yang telah memiliki rumah di mana-mana negeri di Malaysia sebelum tahun 2008, tidak layak memohon RMM di negeri Pulau Pinang. Selain itu, bagi pemohon dan pasangannya yang telah memiliki RMM selepas tahun 2008 boleh memohon RMM C dengan syarat harga rumah yang dimohon lebih tinggi dari harga rumah yang dimiliki.
- Semakan Audit mendapati sebanyak **23 daripada 25 permohonan rayuan untuk memiliki RMM telah diluluskan oleh JR melibatkan pemohon yang telah memiliki RMM sebelum tahun 2008. Manakala baki dua permohonan rayuan melibatkan pemohon yang memiliki RMM selepas tahun 2008 dan telah diluluskan oleh JR walaupun harga RMM yang dimiliki sebelum ini adalah sama seperti yang dimohon.**

iii. Penjualan RMM Dalam Tempoh Moratorium Tanpa Kebenaran Kerajaan Negeri

- Dasar Perumahan Negeri menyatakan, RMM A dan RMM B yang dibina oleh Kerajaan negeri dan swasta tidak boleh dijual dalam tempoh sepuluh tahun dari tarikh pembelian kecuali dengan kebenaran daripada Kerajaan negeri.
- Semakan Audit terhadap kes rayuan pindah milik dalam tempoh moratorium mendapati sebanyak **130 RMM telah dijual tanpa kebenaran Kerajaan negeri. Permohonan hanya**

dikemukakan oleh penjual kepada Kerajaan negeri selepas RMM tersebut dijual kepada pembeli bagi tujuan pindah milik.

- Berdasarkan keputusan MJR, sebanyak **109 daripada 130 permohonan pindah milik telah diluluskan atas pelbagai sebab manakala 14 telah ditolak dan tujuh ditangguh keputusan**. Antara sebab kelulusan pindah milik diberi adalah penjual tidak lagi menduduki RMM tersebut, berpindah ke rumah keluarga, telah membeli rumah yang lain, mengalami masalah kewangan, telah mengambil wang pendahuluan daripada pembeli, mempunyai masalah hutang yang serius, masalah kesihatan, penjual akan berpindah ke luar negara, terpaksa menjual bagi tujuan pembahagian harta pusaka dan membayar hutang yang lain. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
KEPUTUSAN MESYUARAT TERHADAP PERMOHONAN PINDAH MILIK RMM
YANG DIJUAL TANPA KEBENARAN KERAJAAN NEGERI
BAGI TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA 2019

TAHUN	BILANGAN KEPUTUSAN MESYUARAT (PINDAH MILIK)			JUMLAH PENJUALAN RMM
	LULUS	TOLAK	TANGGUH	
2017	43	3	1	47
2018	41	5	1	47
2019	25	6	5	36
JUMLAH	109	14	7	130

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang

- Dasar Perumahan Negeri juga menetapkan penjualan RMM dalam tempoh moratorium hanya boleh dibuat kepada pembeli yang telah berdaftar dengan Bahagian Perumahan untuk pertimbangan bagi memastikan syarat kelayakan telah dipatuhi. Pembeli perlu mendaftar dalam sistem e-Rumah sebelum membeli RMM dan tidak boleh mendaftar semula dalam sistem e-Rumah selepas membeli RMM tersebut. Semakan Audit mendapati sebanyak **75 daripada 130 pembeli RMM melibatkan kes rayuan penjualan RMM dalam tempoh moratorium tidak mendaftar terlebih dahulu di dalam sistem e-Rumah. Manakala sebanyak 40 daripada 130 pembeli telah mendaftar semula dalam sistem**

e-Rumah selepas membeli RMM tersebut walaupun Dasar Perumahan Negeri tidak membenarkan.

- e. Semakan Audit seterusnya mendapati **kes rayuan yang diluluskan oleh MJR tidak mempunyai TOR yang jelas sebelum permohonan rayuan diluluskan**. Ini menyebabkan pemohon yang memenuhi syarat kelayakan memiliki RMM terpaksa bersaing dengan pemohon kes rayuan yang tidak memenuhi syarat kelayakan.

Maklum Balas Bahagian Perumahan yang Diterima pada 4 Januari 2021

Bagi projek RMM A dan B tempoh moratorium telah ditetapkan selama sepuluh tahun dari tarikh tandatangan perjanjian jual beli, manakala bagi projek RMM C tempoh moratorium ditetapkan selama lima tahun dari tarikh tandatangan perjanjian jual beli. Namun demikian, pertimbangan ke atas penjualan boleh dilakukan sekiranya pemohon mempunyai masalah kewangan seperti perlu membiayai kos rawatan yang tinggi terutamanya pesakit kronik yang diakui sah oleh Pegawai Perubatan. Selain itu, pemohon tidak mampu membiayai potongan pinjaman perumahan akibat kehilangan pekerjaan dan pemohon yang telah membuat keputusan untuk bermastautin di luar Pulau Pinang turut dipertimbangkan.

Pendapat Audit	Pengurusan kes rayuan tanpa TOR yang jelas menyebabkan pemohon yang memenuhi syarat kelayakan memiliki RMM terpaksa bersaing dengan pemohon kes rayuan yang tidak memenuhi syarat kelayakan.
-----------------------	---

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dapat dirumuskan bahawa prestasi output adalah baik, bagaimanapun pencapaian keberhasilan Rumah Mampu Milik tidak dapat diukur kerana penilaian peningkatan pemilikan RMM golongan berpendapatan rendah tidak dilaksanakan. Seterusnya, inisiatif Kerajaan Negeri Pulau Pinang untuk menyediakan rumah yang mampu dimiliki oleh penduduk masih belum tercapai sepenuhnya kerana terdapat beberapa kelemahan yang ditemui semasa pengauditan dilaksanakan. Antara kelemahannya adalah tiada maklumat tawaran bagi 1,160 unit (11.1%) daripada 10,467 unit RMM yang siap dibina, tiada pemutihan data permohonan yang tidak pernah dikemas kini dalam tempoh tiga tahun dan ke atas dan

penjualan Rumah Mampu Milik kategori B. Kelemahan lain termasuk penjualan tempat letak kereta oleh pemaju swasta dan ketiadaan *Term of Reference* Jawatankuasa Rayuan yang jelas sebagai panduan bagi kes rayuan.

7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang pada masa hadapan dan objektif RMM dapat dicapai, adalah disyorkan supaya Bahagian Perumahan mengambil tindakan seperti berikut:

- 7.1. memastikan indikator untuk penilaian output dan pencapaian keberhasilan diperincikan bagi semua kategori RMM supaya pencapaian objektif RMM dapat diukur;
- 7.2. memastikan data pendaftaran, penawaran dan pemilikan RMM dalam sistem e-Rumah lengkap, tepat dan sentiasa dikemas kini;
- 7.3. memastikan harga jualan RMM dan tempat letak kereta adalah mengikut dasar dan garis panduan yang telah ditetapkan; dan
- 7.4. memastikan *Term of Reference* Jawatankuasa Rayuan sedia ada ditambahbaik dan diperincikan dengan jelas sebagai panduan dalam meluluskan kes rayuan.



MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG

2. AKTIVITI PEMBANGUNAN KAWASAN BUKIT DAN CERUN

MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG
AKTIVITI PEMBANGUNAN KAWASAN
BUKIT DAN CERUN

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Pengauditan melibatkan penilaian terhadap aktiviti pembangunan kawasan bukit dan cerun dengan aras ketinggian 76 meter ke atas dengan kecerunan melebihi 25° yang meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan aktiviti.
- Pengauditan meliputi tempoh tahun 2016 hingga 2019. Bagaimanapun untuk tujuan penilaian prestasi aktiviti, data-data tahun 2020 juga telah dianalisis.
- Prestasi aktiviti dinilai berdasarkan dua perkara iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan (outcome).
- Pengurusan aktiviti pula dinilai terhadap enam perkara iaitu perancangan pembangunan negeri; aktiviti pertanian di kawasan bukit dan cerun; mekanisme pemantauan struktur bangunan di kawasan bukit dan cerun; program pemutihan projek kategori *eco-tourism*; penyediaan garis panduan pemutihan; serta penggunaan aset dalam aktiviti pemantauan dan penguatkuasaan.
- Pengauditan melibatkan Jabatan Perancangan Pembangunan, Jabatan Kejuruteraan, Jabatan Kawalan Bangunan dan Unit Undang-Undang Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP).

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Mengikut Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2020, tekanan pembangunan yang tinggi di bahagian Pulau menyebabkan kawasan tanah bukit yang berketinggian melebihi 76 meter semakin terancam.
- Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada aktiviti pembangunan kawasan bukit dan cerun di negeri Pulau Pinang oleh MBPP telah diurus dengan cekap dan berkesan, selaras dengan objektif dan undang-undang serta peraturan yang berkuat kuasa.

**Apa yang
ditemui
Audit?**

- Pembangunan di kawasan bukit dengan aras ketinggian 76 meter ke atas (kecerunan melebihi 25°) bagi sembilan permohonan dikawal oleh MBPP dengan cara memastikan permohonan pembangunan hanya diluluskan setelah semua syarat-syarat teknikal dipatuhi.
- Aktiviti pembangunan kawasan bukit dan cerun masih belum mencapai objektif bagi merancang dan melaksanakan pembangunan yang seimbang dan memelihara kawasan sensitif alam sekitar kerana wujud beberapa kelemahan seperti berikut:
 - draf Rancangan Tempatan Pulau Pinang (Pulau) 2020 masih belum diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Pulau Pinang sehingga melewati tempoh pemakaian rancangan tempatan;
 - permohonan kebenaran merancang bagi 14 (93%) daripada 15 permohonan telah diproses dan diputuskan melebihi tempoh yang ditetapkan iaitu 108 hari. Kelewatan adalah antara lapan hingga 683 hari dari tarikh keputusan sepatutnya dikeluarkan;
 - tindakan penguatkuasaan ke atas 11 daripada 36 lot tanah yang melibatkan aduan awam berkaitan aktiviti pertanian tidak dapat dilaksanakan kerana Undang-Undang Kecil (Kerja Tanah), Pulau Pinang 1975 mengecualikan kerja tanah bagi tujuan pertanian;
 - mekanisme pemantauan Jabatan Kawalan Bangunan terhadap pembinaan struktur bangunan di kawasan bukit dan cerun kurang cekap dan berkesan. Ini kerana terdapat satu struktur menara telekomunikasi dan tiga struktur bangunan dibina tanpa kebenaran MBPP. Susulan Audit terhadap satu struktur bangunan tanpa kebenaran di atas Lot 199 mendapati tindakan sumari (tindakan perobohan dan rampasan) tidak diambil oleh MBPP walaupun telah dibangkitkan dalam LKAN Negeri Pulau Pinang Tahun 2014 Siri 3. Penemuan ini dibangkitkan semula pada tahun 2020 kerana tindakan susulan tidak diambil sejak permohonan pelan bangunan ditolak pada 27 Februari 2018;
 - sehingga tarikh pengauditan, dua pengusaha yang telah diberikan kelulusan di bawah program pemutihan belum mengemukakan permohonan pelan bangunan seperti yang disyaratkan;

- tempoh masa tertentu bagi setiap tindakan yang perlu diambil oleh tujuh pengusaha di bawah program pemutihan tidak dinyatakan secara khusus. Ini menyebabkan aktiviti pemutihan tidak dapat dilaksanakan dengan segera memandangkan struktur bangunan tersebut dibina di kawasan sensitif alam sekitar dan masih menjalankan operasi;
- implikasi ketidakpatuhan pengusaha terhadap syarat yang dinyatakan di bawah program pemutihan tidak dinyatakan;
- MBPP tidak menyediakan Jadual Pemantauan Berkala Melalui Dron di kawasan bukit dan cerun menyebabkan pihak Audit tidak dapat mengesahkan lokasi yang sepatutnya dipantau oleh MBPP; dan
- MBPP didapati hanya merekod pemantauan di buku log, namun tidak menyediakan laporan pemantauan kerja tanah melalui CCTV dan dron untuk tujuan rekod dan tindakan susulan.

MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG

2. AKTIVITI PEMBANGUNAN KAWASAN BUKIT DAN CERUN

FAKTA UTAMA

Objektif Aktiviti

Merancang dan melaksanakan pembangunan yang seimbang dan memelihara Kawasan Sensitif Alam Sekitar.

Tahun 2016-2019

Sembilan kebenaran merancang melibatkan pembangunan di kawasan bukit dan cerun telah diluluskan oleh Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP).

14,083 hektar

Kawasan Sensitif Alam Sekitar meliputi 46% daripada kawasan pentadbiran MBPP seluas 30,577 hektar.

Kelulusan

Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) meluluskan kebenaran merancang setelah mendapat ulasan dan nasihat daripada Jabatan Teknikal berkaitan pembangunan kawasan bukit dan cerun.

Status Kerja Tanah

Satu kerja tanah telah siap. Empat kerja tanah sedang dilaksanakan. Tiga kerja tanah belum bermula. Satu belum memohon kerja tanah.

Program Pemutihan Kategori *Eco-Tourism*

Status Pembinaan Struktur Bangunan

Tiga pembinaan struktur bangunan sedang dilaksanakan. Enam belum memohon pembinaan struktur bangunan.

Melibatkan tujuh pembinaan struktur tanpa kebenaran di kawasan bukit. Lima (71.4%) pengusaha telah mendapat kelulusan pelan bangunan dan membayar lesen permit sementara pada kadar RM7,200 setahun.

1. LATAR BELAKANG

1.1. Negeri Pulau Pinang berkeluasan 104,868 hektar, terdiri daripada bahagian pulau dan juga tanah besar. Bentuk muka bumi negeri Pulau Pinang menunjukkan sebahagian besar kawasan berbukit berada di bahagian pulau dengan puncak tertinggi iaitu Bukit Bendera (Penang Hill) mencapai ketinggian 833 meter (2,733 kaki) di atas permukaan laut. Selain mempunyai kawasan berbukit, bahagian pulau juga menempatkan ibu negeri Pulau Pinang iaitu George Town yang mempunyai kedudukan penduduk merangkumi 46% daripada bilangan penduduk negeri Pulau Pinang (Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia 2010). Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang bertanggungjawab mentadbir dan menyediakan perkhidmatan di bahagian pulau ialah Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP). MBPP pada mulanya dikenali sebagai Majlis Perbandaran Pulau Pinang ditubuhkan pada 15 Disember 1976 di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), sebelum dinaik taraf sebagai bandaraya pada 1 Januari 2015.

1.2. Pentadbiran kawasan MBPP adalah berlandaskan Rancangan Pembangunan Negeri iaitu Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang (RSNPP) 2020 dan Pelan Strategik Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) 2016-2020. Antara objektif Pelan Strategik MBPP 2016-2020 adalah merancang dan melaksanakan pembangunan yang seimbang dan memelihara alam sekitar.

1.3. Mengikut Fasal (5) dan (6) Perkara 91 Perlembagaan Persekutuan serta Seksyen 3 Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172), Pihak Berkuasa Negeri boleh memberi arahan kepada Jawatankuasa atau mana-mana pihak berkuasa perancang tempatan bagi sebarang perancangan pemajuan dan penggunaan semua tanah dan bangunan dalam kawasan PBT. Mengikut tafsiran di Seksyen 2 Akta yang sama, pihak berkuasa perancang tempatan adalah PBT manakala Jawatankuasa adalah Jawatankuasa Perancang Negeri. Selaras dengan Seksyen 4 Akta 172, Jawatankuasa Perancang Negeri Pulau Pinang (JPNPP) dipengerusikan oleh Ketua Menteri manakala PLANMalaysia@Pulau Pinang sebagai urusetia JPNPP.

1.4. Kawasan pentadbiran MBPP adalah seluas 30,577 hektar di mana 14,083 hektar (46%) adalah Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) seperti yang ditetapkan oleh RSNPP 2020. Kawasan tanah bukit pada aras ketinggian 76 meter (250 kaki) ke atas dengan kecerunan melebihi 25° merupakan salah satu daripada kawasan pengekalan dan pemeliharaan di bawah KSAS. Semua kawasan tanah bukit di negeri Pulau Pinang yang mempunyai kecerunan melebihi 25° dikawal selia mengikut *The Penang Safety Guideline for Hillsite Development* 2012. Garis panduan ini dikeluarkan oleh Jabatan Perancang Bandar dan Desa Pulau Pinang (PLANMalaysia@Pulau Pinang) bersama Pihak Berkuasa Tempatan Pulau Pinang. Sebanyak 40% kawasan tanah bukit di bahagian pulau adalah pada aras ketinggian 76 meter (250 kaki) ke atas dengan kecerunan melebihi 25° . Oleh itu, kawasan tanah bukit ini dikelaskan sebagai Kelas 3 (Zon Risiko Tinggi) dan Kelas 4 (Zon Risiko Sangat Tinggi) seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
KATEGORI TANAH BUKIT MENGIKUT KELAS DAN DARJAH KECERUNAN

KELAS	DARJAH KECERUNAN	KATEGORI TANAH BUKIT
1	<15°	Zon Risiko Rendah
2	15° – 25°	Zon Risiko Sederhana
3	25° – 35°	Zon Risiko Tinggi
4	>35°	Zon Risiko Sangat Tinggi

Sumber: *Safety Guideline for Hillsite Development* 2012

1.5. Pengurusan pembangunan kawasan bukit dan cerun di kawasan MBPP melibatkan tiga jabatan, iaitu Jabatan Perancangan Pembangunan, Jabatan

Kejuruteraan dan Jabatan Kawalan Bangunan. Fungsi setiap jabatan adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
FUNGSI JABATAN DI MBPP
DALAM PENGURUSAN PEMBANGUNAN BUKIT DAN CERUN

BIL.	JABATAN	FUNGSI
1.	Perancangan Pembangunan	Mengurus permohonan kebenaran merancang sehingga mendapat keputusan kelulusan kebenaran merancang.
2.	Kejuruteraan	Mengurus permohonan pelan kerja tanah sehingga mendapat keputusan kelulusan pelan kerja tanah.
3.	Kawalan Bangunan	Mengurus permohonan pelan bangunan sehingga mendapat keputusan kelulusan pelan bangunan.

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

1.6. Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Negeri Pulau Pinang Tahun 2014 Siri 3 telah melaporkan penemuan Audit berkaitan pembinaan tujuh struktur tanpa kebenaran di kawasan tanah bukit. Teguran Audit tersebut adalah selaras dengan Seksyen 72(1) Akta 133 yang memberi kuasa kepada PBT untuk mengambil tindakan terhadap kesalahan mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran PBT. Hasil daripada penemuan Audit tersebut, JPNPP pada 20 Disember 2016 telah memberi kelulusan khas kepada tujuh pengusaha untuk mengekalkan struktur terlibat tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada aktiviti pembangunan kawasan bukit dan cerun telah diuruskan oleh MBPP dengan cekap dan berkesan selaras dengan objektif dan undang-undang serta peraturan yang berkuat kuasa.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan aktiviti pembangunan di kawasan bukit dan cerun. Tumpuan Audit adalah kawasan yang mempunyai ketinggian 76 meter ke atas dengan kecerunan melebihi 25° . Prestasi aktiviti dinilai berdasarkan dua perkara iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan (outcome). Pengurusan aktiviti pula meliputi enam perkara iaitu perancangan pembangunan negeri; aktiviti pertanian di kawasan bukit dan cerun; mekanisme pemantauan struktur bangunan di kawasan bukit dan cerun; program pemutihan projek kategori *eco-tourism*; penyediaan garis panduan pemutihan; serta

penggunaan aset dalam aktiviti pemantauan dan penguatkuasaan. Pengauditan telah dijalankan di MBPP melibatkan Jabatan Perancangan Pembangunan, Jabatan Kejuruteraan, Jabatan Kawalan Bangunan dan Unit Undang-Undang. Pengauditan meliputi tempoh tahun 2016 hingga 2019. Bagaimanapun untuk tujuan penilaian prestasi aktiviti, data-data tahun 2020 juga telah dianalisis bagi menggambarkan pencapaian MBPP yang lebih tepat setakat 31 Disember 2020.

3.2. Lawatan Audit melibatkan 18 lokasi di kawasan bukit dan cerun bagi daerah Timur Laut dan Barat Daya, Pulau Pinang. Pecahan lokasi adalah seperti berikut:

- a. empat lokasi pembangunan di kawasan bukit dan cerun pada aras ketinggian 76 meter ke atas serta berkecerunan melebihi 25° ;
- b. dua lokasi kerja tanah tanpa kebenaran melibatkan aktiviti pertanian;
- c. lima lokasi struktur bangunan tanpa kebenaran; dan
- d. tujuh lokasi struktur yang telah diberikan kelulusan di bawah pemutihan kategori *eco-tourism*.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak fail, rekod dan dokumen serta menganalisis data. Pihak Audit juga telah mendapatkan maklumat dan khidmat nasihat kepakaran daripada PLANMalaysia@Pulau Pinang, Jabatan Mineral dan Geosains Malaysia Kedah/Perlis/Pulau Pinang (JMGKPP), Jabatan Ukur dan Pemetaan Negeri Pulau Pinang (JUPEM), Jabatan Pertanian Negeri Pulau Pinang dan Jabatan Perhutanan Negeri Pulau Pinang. Perbincangan dan temu bual dengan pegawai yang bertanggungjawab juga diadakan bagi mendapatkan maklum balas dan penjelasan lanjut berhubung isu berbangkit.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Perkara yang ditemui dan maklum balas MBPP telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 1 Oktober 2020. Maklum balas terkini telah diterima pada 20 Oktober 2020. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan adalah seperti berikut:

5.1. Prestasi Aktiviti Pembangunan di Kawasan Bukit dan Cerun

5.1.1. Pencapaian Output

a. Kawalan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Cerun

- i. Mengikut Seksyen 5(1) dan (4) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), tiap-tiap pihak berkuasa tempatan (PBT) hendaklah menjadi pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) bagi kawasan PBT itu, dan bertanggungjawab kepada Jawatankuasa Perancang Negeri. Selain itu, Seksyen 6 Akta 172 menjelaskan fungsi PBPT antaranya mengawal selia serta merancang pemajuan dan penggunaan semua tanah dan bangunan dalam kawasannya.
- ii. Berdasarkan Rancangan Fizikal Negara (RFN) Ke-2, pembangunan di peringkat negeri adalah berpandukan kepada Rancangan Struktur Negeri (RSN), yang mana penyediaannya mengambil kira dasar-dasar yang ditetapkan oleh kerajaan negeri masing-masing. RSN seterusnya diterjemahkan dalam bentuk rancangan pemajuan tempatan oleh PBT melalui Rancangan Tempatan (RT) dan Rancangan Kawasan Khas yang memperincikan secara spesifik pengagihan guna tanah mengikut keperluan kawasan PBT dan masyarakat tempatan.
- iii. RT merupakan satu komponen rancangan pemajuan dalam Akta 172 yang menyediakan asas bagi kawalan pembangunan secara terperinci dan spesifik di peringkat tempatan. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati **Rancangan Tempatan Pulau Pinang (RTPP) (Pulau) 2020 masih di peringkat draf dan belum mendapat kelulusan JPNPP setakat bulan Disember 2020.**
- iv. Pihak Audit dimaklumkan oleh pihak MBPP, walaupun RTPP (Pulau) 2020 belum dilulus dan belum diwartakan, pembangunan di kawasan pentadbiran MBPP termasuk di kawasan bukit dan cerun dikawal berdasarkan mekanisme seperti berikut:
 - MBPP menggunakan pakai Pelan Dasar yang telah diluluskan pada 13 September 1996 oleh JPNPP. Antara fungsi Pelan Dasar adalah sebagai asas untuk kawalan kegunaan tanah di negeri Pulau Pinang sehingga seluruh negeri diliputi oleh RT. Selain itu, ia juga merupakan asas kepada perancangan terperinci tata susunan, kegunaan tanah,

ketumpatan, nisbah plot, pemeliharaan, penyediaan kemudahan masyarakat dan aktiviti awam.

- Memandangkan RTPP (Pulau) 2020 masih belum dilulus dan diwartakan, perkara berhubung kebenaran merancang untuk kawasan pentadbiran MBPP adalah tertakluk kepada Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2020 (RSNPP 2020). Dalam hal ini, kebenaran merancang yang dipertimbangkan oleh MBPP melibatkan pemajuan di kawasan bukit dan cerun juga tertakluk kepada pemakaian dan pematuhan RSNPP 2020. Selain itu, Kerajaan Negeri Pulau Pinang telah menetapkan supaya semua kawasan tanah bukit di negeri Pulau Pinang yang mempunyai kecerunan melebihi 25° dikawal selia mengikut *Safety Guideline for Hillslope Development* 2012.
- v. Semakan Audit selanjutnya mendapati sebelum sesuatu pembangunan di kawasan bukit dan cerun diluluskan, terdapat jawatankuasa-jawatankuasa tertentu yang bertanggungjawab untuk menilai dan mempertimbangkan permohonan pembangunan tersebut. Antara jawatankuasa yang terlibat adalah Jawatankuasa Tanah Berisiko, Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) dan Jawatankuasa Perancang Negeri. Sebagai contoh, Laporan Geoteknik oleh Jawatankuasa Tanah Berisiko telah digunakan sebelum mempertimbangkan kelulusan kebenaran merancang bagi pembangunan di kawasan bukit yang berkecerunan melebihi 25° .
- vi. Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2020, Jabatan Perancangan Pembangunan MBPP telah menerima 1,151 permohonan kebenaran merancang, di mana 12 (1%) adalah melibatkan kawasan bukit dengan aras ketinggian 76 meter ke atas (kecerunan melebihi 25°). Daripada 1,151 permohonan kebenaran merancang yang diterima, sebanyak 770 permohonan telah diluluskan dan 117 telah ditolak kerana tidak menepati syarat kebenaran merancang yang ditetapkan oleh MBPP. Sebanyak 84 permohonan ditangguhkan kerana terdapat isu teknikal yang belum dipatuhi oleh pemohon manakala sebanyak 180 permohonan kebenaran merancang telah ditarik balik oleh pemohon sendiri. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
**PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG BAGI SEMUA ARAS KETINGGIAN DAN
KELAS KECERUNAN BAGI TEMPOH TAHUN 2016 HINGGA 2020**

TAHUN	BILANGAN PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG				
	DITERIMA	DILULUSKAN	DITOLAK	DITARIK BALIK	DITANGGUH
2016	266	190	35	41	0
2017	287	196	41	47	1
2018	245	167	21	43	9
2019	215	137	11	32	20
2020	138	58	9	17	54
JUMLAH	1,151	770	117	180	84

Sumber: Jabatan Perancangan Pembangunan, Majlis Bandaraya Pulau Pinang

vii. Bagi aras ketinggian 76 meter ke atas, semakan Audit mendapati sembilan permohonan kebenaran merancang diluluskan manakala tujuh ditolak oleh Jawatankuasa Pusat Setempat (OSC) bagi tempoh tahun 2016 hingga 2020. Kebenaran merancang tersebut adalah bagi tujuan melaksanakan projek perumahan pangsapuri mampu milik, kondominium, pangsapuri perkhidmatan (service apartment) dan rumah berkembar tiga tingkat. Tiga daripada lima permohonan yang diluluskan pada tahun 2016 adalah melibatkan permohonan kebenaran merancang yang diterima pada tahun 2015. Satu daripada dua permohonan yang telah ditolak pada tahun 2016 juga melibatkan permohonan kebenaran merancang yang diterima pada tahun 2015. Antara sebab permohonan ditolak ialah terdapatnya **isu teknikal yang tidak dipatuhi**. **Antara isu teknikal tersebut adalah tidak mendapat kelulusan Laporan Geoteknik oleh Jawatankuasa Tanah Berisiko Negeri Pulau Pinang, ketidakpatuhan terhadap Laporan Kajian Impak Lalu Lintas (Traffic Impact Assesment) dan tidak mendapat pengesahan JPNPP**. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
**STATUS PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG MELIBATKAN
ARAS KETINGGIAN 76 METER KE ATAS DENGAN KECERUNAN MELEBIHI 25°**

TAHUN	BILANGAN PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG	
	DILULUSKAN	DITOLAK
2016	5*	2**
2017	3	3
2018	0	1
2019	1	0
2020	0	1
JUMLAH	9	7

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Nota: (*) - 3 yang diluluskan melibatkan permohonan yang diterima pada tahun 2015

(**) - 1 yang ditolak melibatkan permohonan yang diterima pada tahun 2015

viii. Piagam Pelanggan Jabatan Perancangan Pembangunan MBPP menetapkan permohonan kebenaran merancang diproses dan diputuskan dalam tempoh 108 hari dari tarikh permohonan diterima. Semakan Audit terhadap Borang Rekod Permohonan Kebenaran Merancang melalui Portal OSC mendapati **14 (93%) daripada 15 permohonan kebenaran merancang telah diproses dan diputuskan melebihi tempoh yang ditetapkan iaitu 108 hari. Kelewatan adalah antara lapan hingga 683 hari dari tarikh keputusan sepatutnya dikeluarkan.** Butirannya adalah seperti dalam **Jadual 5.**

**JADUAL 5
TEMPOH MASA PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG DIPROSES
BAGI TAHUN 2016 HINGGA 2019**

BIL.	NOMBOR FAIL	TARIKH		TEMPOH (HARI)	
		PERMOHONAN	KEPUTUSAN JAWATANKUASA OSC	KEPUTUSAN (a)	KELEWATAN (b)=(a)-108
PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG YANG DILULUSKAN					
1.	MPPP/OSC/PM(2807)/15(LB)	05.08.2015	01.03.2016	209	101
2.	MPPP/OSC/PM(2910)/15(LB)	08.12.2015	21.06.2016	196	88
3.	MPPP/OSC/PM(2896)/15(LB)	27.11.2015	23.08.2016	270	162
4.	MPPP/OSC/PM(3023)/16(LB)	10.05.2016	29.11.2016	203	95
5.	MPPP/OSC/PM(3026)/16(LB)	12.05.2016	29.11.2016	201	93
6.	MPPP/OSC/PM(3124)/16(LB)	26.08.2016	14.03.2017	200	92
7.	MPPP/OSC/PM(3137)/16(LB)	30.08.2016	11.07.2017	315	207
8.	MPPP/OSC/PM(3316)/17(LB)	30.05.2017	21.11.2017	175	67
9.	MPPP/OSC/PM(3172)/16(LB)	08.11.2016	08.01.2019	791	683
PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG YANG DITOLAK					
10.	MPPP/OSC/PM(2823)/15(LB)	19.08.2015	26.01.2016	160	52
11.	MPPP/OSC/PM(2949)/16(LB)	01.02.2016	18.10.2016	260	152
12.	MPPP/OSC/PM(3193)/16(LB)	16.12.2016	11.04.2017	116	8
13.	MPPP/OSC/PM(3140)/16(LB)	06.09.2016	23.05.2017	259	151
14.	MPPP/OSC/PM(3216)/17(LB)	18.01.2017	25.04.2017	97	-
15.	MBPP/OSC/PM(3635)/18(LB)	31.07.2018	04.12.2018	126	18

Sumber: Urusetia Pusat Setempat (OSC), Majlis Bandaraya Pulau Pinang

ix. Antara punca kelewatan adalah disebabkan pemohon membuat rayuan pengecualian bayaran pemajuan, bantahan penduduk dan penyerahan notis secara bertulis kepada pemunya tanah berjiran. Selain itu, kelewatan juga disebabkan MBPP menunggu Laporan Geoteknik dan Laporan Kajian Impak Lalu Lintas (Traffic Impact Assesment) diluluskan.

Maklum Balas MBPP yang Diterima pada 10 Ogos 2021 dan 20 Oktober 2020

Kelulusan permohonan kebenaran merancang bagi pembangunan di aras ketinggian 76 meter ke atas dengan kecerunan melebihi 25° adalah berdasarkan kepada syarat teknikal yang ditetapkan. Antara syarat tersebut adalah mendapat kelulusan Laporan Geoteknik oleh Jawatankuasa Tanah Berisiko Negeri Pulau Pinang, kepatuhan terhadap Laporan Kajian Impak Lalu Lintas (*Traffic Impact Assessment*) dan sebagainya.

Tempoh pemprosesan 108 hari adalah melalui arahan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan yang kemudiannya diterapkan sebagai Piagam Pelangan Jabatan Perancangan Pembangunan MBPP. Antara sebab kelewatan kelulusan permohonan kebenaran merancang adalah Laporan Geoteknik mengambil masa untuk diluluskan, pemohon membuat pindaan tajuk, Laporan Kajian Impak Lalu Lintas (TIA) mengambil masa untuk diluluskan, bantahan penduduk (lot berjiran) dan rayuan teknikal serta pengecualian bayaran pemajuan oleh pemohon.

Pendapat Audit	<p>Pembangunan di kawasan bukit dengan aras ketinggian 76 meter ke atas (kecerunan melebihi 25°) dikawal oleh MBPP dengan cara memastikan permohonan pembangunan hanya diluluskan setelah semua syarat-syarat teknikal dipatuhi. Namun begitu, pengawalan yang lebih baik boleh dilaksanakan sekiranya rancangan pembangunan MBPP, terutamanya di kawasan bukit dan cerun, dapat berpandukan kepada RTPP (Pulau) 2020 yang sah (diwartakan). Ini akan memastikan objektif pembangunan seimbang dan keperluan mengekalkan kelestarian alam sekitar dapat dicapai. Selain itu, proses kelulusan permohonan kebenaran merancang tidak cekap. Hal ini kerana 93% permohonan kebenaran merancang melibatkan aras ketinggian 76 meter ke atas dengan kecerunan melebihi 25° yang diterima dalam tempoh tiga tahun lewat diproses dan diputuskan. Kelewatan adalah antara lapan hingga 683 hari.</p>
-----------------------	--

b. Status Kerja Tanah dan Pembinaan Struktur

- i. Bagi tempoh tahun 2016 sehingga 2019, MBPP telah meluluskan sembilan permohonan kebenaran merancang melibatkan tujuh pemaju bagi

pembangunan di aras ketinggian 76 meter ke atas dengan kecerunan melebihi 25°. Selepas permohonan kebenaran merancang diluluskan, pemaju perlu mendapatkan kelulusan pelan kerja tanah daripada Jabatan Kejuruteraan dan kelulusan pelan bangunan daripada Jabatan Kawalan Bangunan sebelum projek dimulakan. Status kerja tanah dan kerja bangunan serta tarikh memulakan kerja (Commencement of Work) sehingga 31 Disember 2020 adalah seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
STATUS KERJA TANAH DAN PEMBINAAN STRUKTUR BANGUNAN
BAGI PROJEK YANG TELAH DILULUSKAN KEBENARAN MERANCANG SEHINGGA 31 DISEMBER 2020

BIL.	NOMBOR FAIL	KERJA TANAH			PEMBINAAN STRUKTUR BANGUNAN		
		TARIKH C.O.W	STATUS	PERATUS SIAP (%)	TARIKH C.O.W	STATUS	PERATUS SIAP (%)
1.	MPPP/OSC/PM(2807)/15(LB)	16.10.2017	Sedang dilaksanakan	75	01.11.2017	Sedang dilaksanakan	75
2.	MPPP/OSC/PM(2910)/15(LB)	08.06.2012*	Siap	100	TB	Belum mohon	TB
3.	MPPP/OSC/PM(2896)/15(LB)	30.10.2017	Sedang dilaksanakan	15	19.10.2017	Sedang dilaksanakan	26
4.	MPPP/OSC/PM(3023)/16(LB)	12.07.2017	Sedang dilaksanakan	85	29.07.2019	Sedang dilaksanakan	4
5.	MPPP/OSC/PM(3026)/16(LB)	07.05.2019	Belum mula	0	TB	Belum mohon	TB
6.	MPPP/OSC/PM(3124)/16(LB)	08.03.2018	Sedang dilaksanakan	99			
7.	MPPP/OSC/PM(3137)/16(LB)	Dalam proses	Belum mula	0			
8.	MPPP/OSC/PM(3316)/17(LB)	TB	Belum mohon	TB			
9.	MPPP/OSC/PM(3172)/16(LB)	14.05.2020	Belum mula	0			

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Nota : (C.O.W) - *Commencement of Work*

: (*) – Tarikh C.O.W berdasarkan kelulusan kebenaran merancang kali pertama [nombor fail: MPPP/OSC/PM(1395)/11(LB)]

: (TB) - Tidak Berkaitan

- ii. Analisis Audit terhadap kebenaran memulakan kerja tanah tersebut mendapati satu kerja tanah telah siap, empat sedang dilaksanakan, tiga belum bermula manakala satu kerja tanah belum memohon kebenaran memulakan kerja. Peratus siap kerja tanah bagi lima projek adalah antara 15% hingga 100%. Analisis Audit selanjutnya mendapati kebenaran memulakan pembinaan struktur bangunan telah diberikan kepada tiga permohonan manakala enam kerja bangunan belum membuat permohonan. Peratus siap pembinaan struktur bangunan bagi tiga projek adalah antara 4% hingga 75%. Lawatan Audit telah dijalankan pada 11 Mac 2019 seperti dalam **Gambar 1** hingga **Gambar 4**.

GAMBAR 1



Lot 9819 - MPPP/OSC/PM(2807)/15(LB),
Kerja Tanah
(11.03.2020)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang)

GAMBAR 2



Lot 9819 - MPPP/OSC/PM(2807)/15(LB),
Pembinaan Struktur
(11.03.2020)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang)

GAMBAR 3



Lot 9832 & 9841 - MPPP/OSC/PM(3023)/16(LB),
Kerja Tanah
(11.03.2020)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang)

GAMBAR 4



Lot 9832 & 9841 - MPPP/OSC/PM(3023)/16(LB),
Kerja Tanah
(11.03.2020)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang)

- iii. Semakan Audit mendapati MBPP telah melaksanakan pemantauan terhadap projek pembangunan dalam pembinaan melalui Laporan Bulanan Geoteknikal serta pemeriksaan fizikal di tapak projek. **Lima kerja tanah dan tiga pembinaan struktur bangunan yang dilaksanakan didapati telah mematuhi syarat yang ditetapkan oleh Jabatan Teknikal.** Semakan juga mendapati tiada kerja dimulakan di sembilan lokasi permohonan sebelum kebenaran merancang diluluskan.

Maklum Balas MBPP yang Diterima pada 20 Oktober 2020

Semua syarat Jabatan Teknikal yang ditunjukkan di peringkat kebenaran merancang dipatuhi di peringkat pelan kerja tanah dan pelan bangunan, *Commencement of Work*, semasa pembinaan serta *Certificate of Completion and Compliance*.

Pendapat Audit | **Pemantauan oleh MBPP terhadap projek pembangunan dalam pembinaan melalui Laporan Bulanan Geoteknikal serta pemeriksaan fizikal di tapak projek adalah memadai untuk memastikan syarat kelulusan yang ditetapkan dipatuhi.**

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

- a. Surat Pekeliling Am (SPA) Bilangan 1 Tahun 2012 mengenai Garis Panduan Penilaian Program menetapkan Jabatan membuat penilaian keberhasilan dan impak terhadap sesuatu program yang dilaksanakan. Penilaian tersebut bertujuan mengukur sama ada dasar atau program yang dilaksanakan telah mencapai objektif yang ditetapkan serta memberi manfaat kepada golongan sasar. Mengikut SPA Bilangan 1 Tahun 2012 juga, penilaian keberhasilan boleh digunakan sebagai salah satu kaedah mengukur prestasi atau pencapaian sesebuah organisasi dalam pengurusan program atau projek pembangunan. Ia amat penting bagi menjamin komitmen dan akauntabiliti semua pihak yang terlibat dalam menguruskan pelaburan wang awam. Pengukuran pencapaian hendaklah dijadikan sebagai suatu piawaian agar dapat mengenal pasti kekurangan atau kelemahan selain usaha penambahbaikan yang berterusan dalam perancangan program atau projek pembangunan pada masa akan datang.
- b. Semakan Audit mendapati Kerajaan Negeri Pulau Pinang masih belum menerima pakai SPA Bilangan 1 Tahun 2012. Berdasarkan Draf Rancangan Tempatan Pulau Pinang (Pulau) 2020, pembangunan di kawasan rancangan tempatan Pulau Pinang (Pulau) dipandu oleh lima hala tuju strategik yang bertujuan untuk mencapai keseimbangan pembangunan sosial, ekonomi dan fizikal di Pulau Pinang. Salah satu daripada hala tuju strategik tersebut adalah memelihara kawasan sensitif alam sekitar dan menggalakkan pembangunan yang mampan.
- c. Semakan Audit seterusnya mendapati sembilan permohonan kebenaran merancang melibatkan pembangunan di kawasan tanah tinggi yang melebihi 76 meter dan cerun melebihi kelas kecerunan 3 dan 4 telah diluluskan. Semakan lanjut Audit mendapati kesemua sembilan permohonan tersebut berstatus projek dalam pembinaan. Oleh itu, pihak Audit tidak dapat mengukur prestasi keberhasilan terhadap projek tersebut sama ada ia selaras dengan hala tuju strategik pembangunan iaitu merancang dan melaksanakan pembangunan yang seimbang dan memelihara alam sekitar. Bagaimanapun, semakan Audit

seterusnya mendapati MBPP telah melaksanakan pemantauan terhadap semua projek pembangunan dalam pembinaan tersebut melalui Laporan Bulanan Geoteknikal yang disediakan oleh juruperunding projek dan pemeriksaan fizikal di tapak pembinaan.

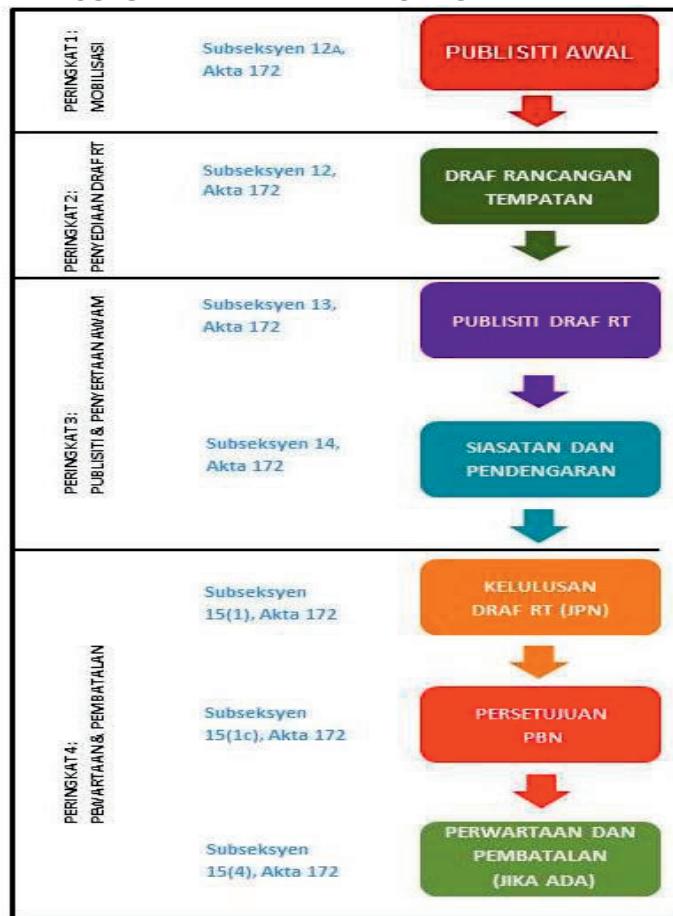
Pendapat Audit	Pencapaian keberhasilan bagi aktiviti pembangunan di kawasan bukit dan cerun tidak dapat diukur. Hal ini disebabkan penilaian keberhasilan bagi mengukur pembangunan yang seimbang dan memelihara kawasan sensitif alam sekitar tidak dilaksanakan oleh MBPP. Bagaimanapun, MBPP telah membuat pemantauan terhadap semua projek pembangunan dalam pembinaan melalui Laporan Bulanan Geoteknikal yang disediakan oleh juruperunding projek dan pemeriksaan fizikal di tapak pembinaan.
-----------------------	--

5.2. Pengurusan Aktiviti Pembangunan di Kawasan Bukit dan Cerun

5.2.1. Perancangan Pembangunan Negeri – Draf RTPP (Pulau) 2020 Masih Belum Diluluskan

Menurut Akta 172, RT mengandungi suatu peta dan pernyataan bertulis yang memperincikan cadangan oleh pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) untuk pemajuan dan penggunaan tanah selaras dengan dasar strategik RSN. Proses penyediaan RT adalah tertakluk kepada keperluan dan kehendak Akta 172 seperti dalam **Rajah 1** manakala penemuan Audit mengenai proses penyediaan RT adalah seperti di perenggan berikutnya:

RAJAH 1
PROSES PENYEDIAAN RANCANGAN TEMPATAN



Sumber: Manual Rancangan Tempatan (Rancangan Tempatan Penggantian dan Rancangan Tempatan Pengubahan) Edisi 2013

Nota: RT – Rancangan Tempatan

JPN – Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN)

PBN – Pihak Berkuasa Negeri

- Seksyen 12 hingga 16A Akta 172 menghendaki PBPT menyediakan draf RT untuk diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri seterusnya dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri sebelum diwartakan. Seksyen 12(1) Akta 172 juga menghendaki sekiranya suatu RSN telah berkuat kuasa pada masa tersebut, PBPT hendaklah dengan secepat mungkin menyediakan suatu draf RT bagi seluruh kawasannya. Kepentingan penyediaan RT ini turut dinyatakan di bawah Seksyen 18 Akta 172 yang melarang sebarang penggunaan tanah dan bangunan tanpa menurut rancangan tempatan. Seterusnya, Akta 172 ada menjelaskan mengenai proses kelulusan kebenaran merancang bagi PBPT yang tidak mempunyai RT.
- Semakan Audit mendapati penyediaan draf RTPP (Pulau) 2020 dibuat oleh MBPP melalui khidmat perunding yang dilantik pada 1 Oktober 2005 bagi menjalankan Kajian Rancangan Tempatan Pulau Pinang (Pulau) 2020. Draf RTPP (Pulau) 2020

telah disediakan sebagaimana kehendak Seksyen 12(1) Akta 172 dan telah diluluskan oleh Mesyuarat Penuh Majlis pada 22 Disember 2008. Seterusnya, draf ini telah diangkat untuk kelulusan JPNPP pada 14 dan 21 Januari 2010. Berdasarkan minit mesyuarat, didapati JPNPP **hanya mengambil maklum akan pembentangan tersebut**, namun tiada sebarang kelulusan diberikan menyebabkan draf RTPP (Pulau) 2020 tidak diangkat untuk persetujuan Pihak Berkuasa Negeri.

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati mulai 21 Januari 2010, iaitu tarikh draf dibentangkan dalam JPNPP sehingga tarikh pengauditan dilaksanakan pada 31 Disember 2019, **Draf RTPP (Pulau) 2020 masih belum diluluskan oleh JPNPP**. Pada 26 April 2017, didapati Mesyuarat Teknikal Jawatankuasa Tetap Perancangan Pemajuan MBPP telah membincangkan mengenai program kerja penyediaan draf RTPP (Pulau) 2030 sedangkan draf RTPP (Pulau) 2020 masih belum diluluskan oleh JPNPP.
- d. Sepanjang ketiadaan RT, MBPP menggunakan RSNPP 2020 bagi mempertimbangkan permohonan kebenaran merancang yang melibatkan pemajuan di kawasan bukit. Bagaimanapun, berdasarkan Seksyen 21, Akta 172 menyatakan sekiranya kawasan PBPT tidak mempunyai RT semasa menerima permohonan kebenaran merancang, notis secara bertulis hendaklah disampaikan oleh PBPT kepada jiran pemunya¹ tanah. Semakan Audit mendapati MBPP perlu menyampaikan notis secara bertulis kepada pemunya tanah berjiran bagi memberitahu mereka akan hak mereka untuk membantah permohonan itu dalam tempoh yang ditetapkan. Notis tersebut perlu disampaikan setiap kali proses kelulusan kebenaran merancang dilaksanakan.

Maklum Balas MBPP yang Diterima pada 6 Oktober 2020

Dalam memproses kebenaran merancang, MBPP telah mempraktikkan sewajarnya Akta 172 khususnya keperluan bagi kawasan yang tidak mempunyai rancangan tempatan. Seksyen 21(6) menyatakan dengan jelas bahawa " Jika pemajuan yang dicadangkan itu bertempat di sesuatu kawasan yang berkenaan dengannya tidak ada rancangan tempatan pada masa itu, maka, setelah menerima permohonan untuk kebenaran merancang, atau, jika arahan telah melalui notis secara bertulis yang disampaikan kepada pemunya tanah berjiran, memberitahu mereka akan hak mereka untuk membantah permohonan itu dan untuk menyatakan alasan bagi bantahan mereka dalam masa 21 hari dari tarikh notis itu disampaikan."

¹ tuan punya berdaftar tanah itu (Seksyen 2, Akta 172)

Justeru, selaras dengan seksyen tersebut, MBPP menyampaikan notis kepada pemunya tanah berjiran untuk permohonan kebenaran merancang yang diproses dan setiap sesi pendengaran bantahan dipertimbangkan oleh Jawatankuasa Pusat Setempat.

Walaupun Rancangan Tempatan Pulau Pinang (Pulau) 2030 masih sedang di peringkat penyediaan, kebenaran merancang yang dipertimbangkan oleh Majlis melibatkan pemajuan di kawasan bukit mulai Januari 2010 hingga Mac 2020 adalah tertakluk kepada pemakaian dan pematuhan kepada RSNPP 2020 dan pemakaian Seksyen 4(5) Akta 172, Seksyen 21(6) Akta 172 dan keputusan Laporan Geoteknik oleh Jawatankuasa Tanah Berisiko.

Pendapat Audit	Proses kelulusan Draf RTPP (Pulau) 2020 kurang cekap kerana melewati tempoh pemakaian RT. Proses kerja juga bertambah kerana perlu mengeluarkan notis secara bertulis kepada pemunya tanah berjiran bagi setiap kebenaran merancang. Proses ini dapat dielakkan sekiranya draf RTPP (Pulau) 2020 diluluskan kerana publisiti dan penyertaan awam telah pun dibuat di peringkat ketiga penyediaan draf RTPP (Pulau) 2020 seperti kehendak Seksyen 13 Akta 172.
-----------------------	--

5.2.2. Aktiviti Pertanian di Kawasan Bukit dan Cerun

- a. Seksyen 70A (1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) menetapkan tiada seorang pun boleh memulakan, menjalankan atau membenarkan supaya dimulakan atau dijalankan sesuatu kerja tanah tanpa terlebih dahulu mengemukakan kepada pihak berkuasa tempatan, pelan dan penentuan berkenaan dengan kerja tanah itu, dan mendapat kelulusan pihak berkuasa tempatan mengenainya. Seksyen 70A (17) Akta 133 menyatakan pihak berkuasa tempatan boleh membuat undang-undang kecil bagi menguatkuasakan tujuan dan maksud seksyen ini, yang antaranya meliputi penentuan kerja tanah dan peruntukan bagi hukuman denda atas kesalahan di bawah undang-undang kecil. Selain itu, Seksyen 70A (17)(e) Akta 133 juga membenarkan undang-undang kecil untuk mengecualikan semua atau mana-mana peruntukan Seksyen 70A berkenaan dengan kerja tanah yang bersifat kecil dan/atau sementara. Kerja tanah dalam kawasan MBPP adalah tertakluk kepada Undang-Undang Kecil (Kerja Tanah), Pulau Pinang 1975.

b. Bagi tempoh tahun 2016 sehingga 2019, MBPP telah menerima beberapa aduan awam mengenai kerja tanah tanpa kebenaran melibatkan 36 lot tanah yang dilaksanakan di kawasan bukit pada aras ketinggian 76 meter ke atas dengan cerun melebihi 25° . Semakan Audit mendapati 11 daripada 36 lot tersebut adalah aduan awam berkaitan aktiviti pertanian di daerah Barat Daya dan Timur Laut, antaranya seperti dalam **Gambar 5** hingga **Gambar 12**.

GAMBAR 5



Lot 1570,
- Aktiviti Pertanian
(23.02.2016)
(Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang)

GAMBAR 6



Lot 828,
- Aktiviti Pertanian
(16.06.2016)
(Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang)

GAMBAR 7



Lot 535,
- Aktiviti Pertanian
(26.04.2016)
(Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang)

GAMBAR 8



Lot 535,
- Aktiviti Pertanian
(26.04.2016)
(Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang)

GAMBAR 9



Lot 860,
Aktiviti Pertanian
(26.04.2016)
(Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang)

GAMBAR 10



Lot 860,
Aktiviti Pertanian
(26.04.2016)
(Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang)

GAMBAR 11

Lot 257,
- Aktiviti Pertanian
(11.07.2016)
(Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang)

GAMBAR 12

Lot 665,
- Aktiviti Pertanian
(14.12.2016)
(Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang)

- c. MBPP telah membuat siasatan terhadap aduan melibatkan 11 lot dan menyediakan Laporan Pemeriksaan Tapak. Bagaimanapun, MBPP **tidak mengambil sebarang tindakan penguatkuasaan terhadap aduan tersebut disebabkan Undang-Undang Kecil (Kerja Tanah), Pulau Pinang 1975 mengecualikan kerja tanah bagi tujuan pertanian.** Berdasarkan senarai yang dirujuk kepada Unit Undang-Undang MBPP oleh Jabatan Kejuruteraan menunjukkan 11 lot tersebut dicatatkan sebagai 'simpan dalam perhatian (pertanian) untuk pemantauan' seperti dalam **Jadual 7.**

JADUAL 7
ADUAN AWAM BERKAITAN AKTIVITI PERTANIAN
DI DAERAH BARAT DAYA DAN TIMUR LAUT

BIL.	NOMBOR LOT	TARIKH SIASATAN KERJA TANAH	TINDAKAN MBPP
DAERAH BARAT DAYA			
1.	Lot 1570 dan 1571 Mukim 4	23.02.2016	Simpan dalam perhatian (pertanian) untuk pemantauan.
2.	Lot 481, Mukim 2	22.03.2016	
3.	Lot 828, Mukim 6	16.06.2016	
4.	Lot 127, Mukim 10	10.08.2016	
5.	Lot 11, Mukim 11	13.08.2016	
6.	Lot 506 dan 507, Mukim 10	29.08.2016	
7.	Lot 437, Mukim 2	24.11.2016	
DAERAH TIMUR LAUT			
8.	Lot 535 Mukim 14	26.04.2016	Simpan dalam perhatian (pertanian) untuk pemantauan.
9.	Lot 860, Mukim 14	26.04.2016	
10.	Lot 257 Mukim 13	11.07.2016	
11.	Lot 665 Seksyen 4	14.12.2016	

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Maklum Balas MBPP yang Diterima pada 10 Ogos 2020

Aktiviti pertanian tidak terpakai di bawah Undang-Undang Kecil Kerja Tanah (Kerja Tanah). Bagaimanapun, aktiviti pertanian secara langsung melibatkan kerja-kerja tanah. Mesyuarat berkaitan Kertas Cadangan Langkah-Langkah Pencegahan Risiko Runtuhan Tanah Terhadap Aktiviti Pertanian di Kawasan Cerun/Tanah Bukit yang dipengerusikan oleh YAB Ketua Menteri Pulau Pinang telah diadakan pada 28 Julai 2020. Keputusan mesyuarat adalah untuk membuat draf garis panduan dan memantau aktiviti pertanian di kawasan cerun/tanah bukit.

Maklum Balas MBPP yang Diterima pada 6 Oktober 2020

Mesyuarat penyelarasan bagi membincang Cadangan Langkah-Langkah Pencegahan Risiko Runtuhan Tanah Terhadap Aktiviti Pertanian di Kawasan Cerun/Tanah Bukit akan diadakan pada 7 Oktober 2020. Mesyuarat tersebut mewujudkan satu *working group* bagi membincangkan dengan terperinci dan menyeluruh untuk menghasilkan garis panduan tersebut. Agensi dan jabatan yang terlibat adalah Jabatan Kejuruteraan MBPP, Jabatan Perancangan Pembangunan MBPP, Jabatan Parit Dan Saliran, Pejabat Tanah Dan Galian, Jabatan Pertanian, Pejabat Daerah Dan Tanah (Timur Laut dan Barat Daya), PLANMalaysia@Pulau Pinang dan Jabatan Alam Sekitar.

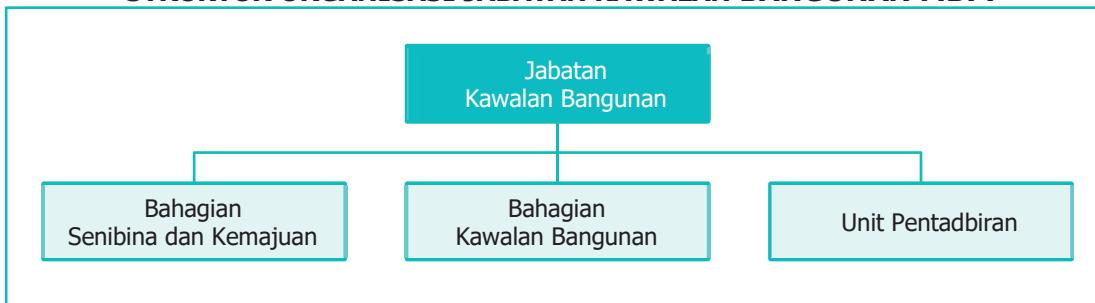
Pendapat Audit	Pengurusan pemeliharaan kawasan sensitif alam sekitar di kawasan bukit pada aras ketinggian 76 meter ke atas dengan kecerunan melebihi 25° melibatkan aktiviti pertanian tidak memuaskan. Hal ini disebabkan penguatkuasaan terhadap aduan yang diterima melibatkan kerja tanah bagi tujuan pertanian tidak dapat dilaksanakan oleh MBPP kerana diberi pengecualian dalam Undang-Undang Kecil (Kerja Tanah), Pulau Pinang 1975.
-----------------------	--

5.2.3. Mekanisme Pemantauan Struktur Bangunan di Kawasan Bukit dan Cerun

- a. Fungsi utama Jabatan Kawalan Bangunan antaranya mengawal kemajuan pembangunan melibatkan bangunan tanpa izin, pindaan/tambahan tanpa izin dan tukar guna bangunan. Struktur organisasi Jabatan Kawalan Bangunan MBPP terdiri daripada tiga bahagian, iaitu Bahagian Senibina dan Kemajuan, Bahagian Kawalan Bangunan dan Unit Pentadbiran seperti dalam **Carta 1**. Bahagian Kawalan Bangunan bertanggungjawab memproses permohonan untuk kelulusan pelan

bangunan, permohonan untuk memulakan kerja bangunan, permohonan untuk sijil kelayakan menduduki dan permohonan untuk tukar guna bangunan.

CARTA 1
STRUKTUR ORGANISASI JABATAN KAWALAN BANGUNAN MBPP



Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

- b. Pihak Audit bersama MBPP telah menjalankan lawatan fizikal antara 4 hingga 31 Julai 2019. Hasil lawatan mendapat terdapat struktur menara telekomunikasi seperti dalam **Gambar 13** dan tiga struktur bangunan seperti dalam **Gambar 14** hingga **Gambar 16** telah dibina tanpa kebenaran. Semakan Audit mendapati **tindakan pemantauan secara berkala tidak dilaksanakan bagi mengenal pasti sama ada struktur bangunan yang wujud di kawasan tanah bukit pada aras ketinggian 76 meter ke atas dengan kecerunan melebihi 25° beroperasi dengan kebenaran MBPP atau sebaliknya**. Hal ini adalah berdasarkan tiada rekod pelanggaran dan laporan pemantauan dibuat oleh MBPP.

GAMBAR 13



Lot 860, Mukim 14 (Bukit Bendera)
Daerah Timur Laut
- Pembinaan Menara Telekomunikasi Tanpa Kebenaran
(11.07.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang)

GAMBAR 14



Berdekatan Lot 860,
Mukim 14 (Bukit Bendera)
Daerah Timur Laut
- Struktur Bangunan Tanpa Kebenaran
(11.07.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Pulau Pinang)

GAMBAR 15



Berdekatan Lot 645,
Mukim 2, Teluk Bahang
Daerah Barat Daya
- Struktur Bangunan Tanpa Kebenaran
(04.07.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang)

GAMBAR 16



Berdekatan Lot 646,
Mukim 6, Teluk Kumbar
Daerah Barat Daya
- Struktur Bangunan Tanpa Kebenaran
(17.07.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang)

- c. Susulan Audit terhadap satu struktur bangunan tanpa kebenaran di atas Lot 199 mendapatkan tindakan sumari (tindakan perobohan dan rampasan) tidak diambil oleh MBPP walaupun perkara ini telah dibangkitkan dalam LKAN Negeri Pulau Pinang Tahun 2014 Siri 3. Lawatan Audit pada 22 Julai 2019 mendapatkan struktur asal bangunan tersebut sebaliknya telah dinaik taraf dengan binaan tambahan seperti dalam **Gambar 17** dan **Gambar 18**. Ini menunjukkan **kelemahan dalam mekanisme pemantauan oleh Jabatan Kawalan Bangunan kerana tindakan susulan tidak diambil sejak permohonan pelan bangunan ditolak pada 27 Februari 2018 sehingga penemuan ini dibangkitkan semula pada tahun 2020.**

GAMBAR 17



Lot 199,
- Struktur Bangunan Asal
(17.06.2015)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang)

GAMBAR 18



Lot 199,
- Struktur Bangunan Dengan Binaan Tambahan
(22.07.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang)

Maklum Balas MBPP yang Diterima pada 10 Ogos 2020

Kebanyakan lokasi yang terlibat adalah terletak di kawasan terpencil dan pendalaman yang mana tidak dapat diakses dari jalan sedia ada dan pihak MBPP kini mencari kaedah/mekanisme yang boleh digunakan untuk menjalankan pemantauan yang lebih

kerap dan teliti. Jabatan juga akan bekerjasama dengan Jabatan Kejuruteraan untuk menggunakan khidmat dron bagi mengawal pembinaan tanpa kebenaran.

Maklum Balas MBPP yang Diterima pada 14 Ogos 2020

Bagi Lot 199, notis telah dikeluarkan dan tindakan perobohan telah diatur pada 17 Mei 2017 terhadap struktur yang dibina tanpa kebenaran. Tindakan perobohan pada 17 Mei 2017 diambil untuk struktur yang lain iaitu gazebo dan struktur kandang kuda. Rayuan untuk mengemukakan pelan bangunan diterima pada 3 Mei 2017 bagi struktur rumah sesebuah dan pelan bangunan telah dikemukakan pada 21 Ogos 2017 tetapi ditolak pada 27 Februari 2018 dan pemilik bangunan perlu merobohkan struktur tersebut sendiri. Semakan Jabatan pada 24 Jun 2020 mendapati bahawa struktur rumah sesebuah masih belum dirobohkan oleh pemilik bangunan. Oleh itu, notis di bawah Akta Jalan Parit Dan Bangunan 1974 telah dikeluarkan pada 12 Ogos 2020 (Notis No. B 03003).

Maklum Balas MBPP yang Diterima pada 6 Oktober 2020

MBPP telah mengeluarkan notis di bawah Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 kepada lima pemilik tanah. Bagi Lot 199, notis telah dikeluarkan 10 September 2020 (Notis No. B 02802) kepada pemilik rumah sesebuah tersebut. Surat rayuan daripada pihak arkitek pemilik rumah sesebuah telah diterima pada 5 Oktober 2020 untuk rayuan penangguhan selama tiga bulan bagi merobohkan struktur sedia ada dan mengitar semula bahan binaan sedia ada. Jabatan akan menjalankan tindakan mengikut SOP yang sedia ada.

Pendapat Audit | **Pemantauan Jabatan Kawalan Bangunan terhadap pembinaan struktur bangunan di kawasan bukit dan cerun kurang cekap dan berkesan. Ini disebabkan pembinaan struktur bangunan tanpa kebenaran masih berlaku dan tindakan sepenuhnya oleh MBPP terhadap penemuan Audit sebelum ini tidak dibuat.**

5.2.4. Program Pemutihan Bagi Kategori *Eco-Tourism* Melebihi 76 Meter

- a. Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Negeri Pulau Pinang Tahun 2014 Siri 3 telah melaporkan penemuan Audit berkaitan pembinaan struktur tanpa kebenaran di kawasan tanah bukit. Ini adalah selaras dengan Seksyen 72(1), Akta 133 yang memberi kuasa kepada PBT mengambil tindakan terhadap kesalahan di bawah

seksyen ini di mana tiada seorang pun boleh mendirikan sesuatu bangunan tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada PBT.

- b. Hasil daripada LKAN tersebut, MBPP telah mengenal pasti tujuh struktur tanpa kebenaran yang mempunyai tarikan pelancong di samping menyumbang kepada keperluan terhadap pemeliharaan dan pemuliharaan alam semula jadi. Sehubungan itu, Jawatankuasa Perancang Negeri telah memberi kelulusan khas kepada tujuh pengusaha tersebut untuk mengekalkan struktur terlibat, tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan. Selaras dengan keputusan tersebut, program pemutihan telah dilaksanakan. MBPP telah mengeluarkan Garis Panduan Pemutihan Hotel/Cottage/Rumah Tumpangan di Bawah Kategori '*Eco Tourism*' di Kawasan Tanah Bukit yang Melebihi Ketinggian 76 Meter di Bawah Pentadbiran Majlis Bandaraya Pulau Pinang (Garis Panduan Pemutihan MBPP) berkuat kuasa pada 20 Disember 2016.
- c. Para 2.0 Garis Panduan Pemutihan MBPP telah menetapkan perkara yang perlu dipatuhi dalam pelaksanaan pemutihan seperti berikut:
 - i. persetujuan pemilik lot bersebelahan untuk tujuan laluan keluar masuk ke tapak cadangan (Right of Way) hendaklah diperoleh;
 - ii. pengecualian permohonan kebenaran merancang dan hanya pelan bangunan (as built) perlu dikemukakan untuk pertimbangan MBPP;
 - iii. pelan ukur (as built) dikemukakan oleh jurukur berlesen;
 - iv. lesen permit sementara akan dikeluarkan kepada semua tujuh pengusaha;
 - v. lesen permit sementara ini hendaklah diperbaharui setiap satu tahun (sebelum 31 Disember) dengan pengesahan daripada jurutera bertauliah;
 - vi. penambahan ruang lantai baru dan kerja tambahan fizikal kepada hotel/cottage/rumah tumpangan sedia ada adalah tidak dibenarkan; dan
 - vii. kadar permit sementara bagi permohonan ini adalah selaras dengan kadar permit sementara pemutihan hotel iaitu RM7,200, dan MBPP diminta untuk mengenakan bayaran-bayaran lain sekiranya berkaitan.
- d. Semakan Audit terhadap fail pemutihan mendapati lima daripada tujuh pengusaha telah mendapat kelulusan pelan bangunan dan membayar lesen permit sementara

kepada MBPP pada kadar RM7,200 setahun. Bagaimanapun, **dua lagi pengusaha belum mengemukakan permohonan pelan bangunan sehingga tarikh pengauditan dijalankan**. Lawatan Audit pada 4 Julai 2019 dan 17 Julai 2019 mendapati aktiviti chalet dan restoran bagi dua pengusaha tersebut masih beroperasi seperti dalam **Gambar 19** dan **Gambar 20**.

GAMBAR 19



Lot 460 & 461, Mukim 10, Sungai Ara
Daerah Barat Daya
- Belum Kemukakan Permohonan
Pelan Bangunan
(04.07.2019)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang)

GAMBAR 20



Lot 229 & 417, Mukim 5, Balik Pulau
Daerah Barat Daya
- Belum Kemukakan Permohonan
Pelan Bangunan
(17.07.2019)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Pulau Pinang)

Maklum Balas MBPP yang Diterima pada 14 Ogos 2020

Dua pengusaha belum mengemukakan permohonan pelan bangunan kerana satu pengusaha sedang dalam proses permohonan pelan bangunan manakala satu lagi pengusaha terlibat dengan kes mahkamah.

Pendapat Audit | Pelaksanaan program pemutihan kurang cekap kerana masih ada pengusaha terlibat tidak mengemukakan permohonan pelan bangunan sejak Garis Panduan Pemutihan dikuatkuasakan pada 2016. Hal ini menyebabkan program pemutihan masih tidak dapat diselesaikan sepenuhnya setakat pengauditan yang dijalankan pada tahun 2019.

5.2.5. Kelemahan Penyediaan Garis Panduan Pemutihan

Semakan Audit terhadap Garis Panduan Pemutihan MBPP yang berkuat kuasa pada 20 Disember 2016 mendapati terdapat beberapa kelemahan dalam penyediaan garis panduan tersebut seperti berikut:

- a. **Jenis aktiviti pemutihan pada tajuk Garis Panduan Pemutihan MBPP tidak selari berbanding jenis aktiviti pemutihan di para 3.0 garis panduan tersebut.** Tajuk garis panduan merujuk kepada pemutihan hotel, chalet, rumah tumpangan sahaja. Namun Para 3.0 Garis Panduan Pemutihan MBPP menyatakan pemutihan diberikan kepada aktiviti hotel, chalet, restoran dan juga rumah pekerja. Butiran aktiviti mengikut lokasi dalam Garis Panduan Pemutihan MBPP adalah seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
AKTIVITI MENGIKUT LOKASI DALAM GARIS PANDUAN PEMUTIHAN MBPP

BIL.	LOKASI	JENIS AKTIVITI
1.	Lot 646, Mukim 10, Teluk Kumbar	Hotel/Chalet
2.	Lot 849, Mukim 2, Pantai Aceh	Chalet
3.	Lot 195, Mukim 1, Teluk Bahang	Chalet
4.	Lot 894, Mukim 1, Teluk Bahang	Chalet
5.	Lot 460 dan 461, Mukim 10, Sungai Ara	Hotel/Chalet
6.	Lot 229 dan 417, Mukim 5, Balik Pulau	Restoran
7.	Lot 645 dan 649, Mukim 2, Teluk Bahang	Bangsar/Rumah Pekerja untuk Pengusaha Kawasan Tadahan Air

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

- b. Para 2.0. Garis Panduan Pemutihan MBPP **tidak menyatakan secara khusus tempoh masa tertentu bagi setiap tindakan yang perlu diambil oleh tujuh pengusaha tersebut.** Ini menyebabkan aktiviti pemutihan tidak dapat dilaksanakan dengan segera memandangkan struktur bangunan tersebut dibina di kawasan sensitif alam sekitar dan masih menjalankan operasi. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PERKARA YANG DITETAPKAN TIDAK DINYATAKAN TEMPOH MASA

BIL.	PARA	BUTIRAN	PENEMUAN AUDIT
1.	2.1 (a)	Persetujuan pemilik lot bersebelahan untuk tujuan laluan keluar masuk ke tapak cadangan (Right of Way) hendaklah diperoleh.	Tempoh mendapatkan persetujuan pemilik lot bersebelahan tidak dinyatakan.
2.	2.1 (b)	Pelan bangunan perlu dikemukakan untuk pertimbangan MBPP.	Tempoh penyerahan pelan bangunan untuk pertimbangan MBPP tidak dinyatakan.
3.	2.1 (c)	Pelan ukur (as built) dikemukakan oleh jurukur berlesen.	Tempoh penyerahan pelan ukur (as built) dikemukakan oleh jurukur berlesen tidak dinyatakan.
4.	2.1 (d)	Lesen Permit Sementara akan dikeluarkan kepada semua tujuh (7) pengusaha.	Tempoh lesen permit sementara dikeluarkan tidak dinyatakan.

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

- c. Para 4.0, Garis Panduan Pemutihan MBPP menyatakan tarikh pemakaian garis panduan ini adalah pada tarikh ianya diluluskan dan disahkan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri iaitu pada 20 Disember 2016. Bagaimanapun, **tempoh pelaksanaan pemutihan tidak dinyatakan** dalam para tersebut. Selain itu, **implikasi ketidakpatuhan terhadap program pemutihan juga tidak dinyatakan** dalam garis panduan. Ketiadaan tempoh pelaksanaan dan implikasi ketidakpatuhan ini menyebabkan MBPP tidak dapat mengambil tindakan sewajarnya terhadap pengusaha yang masih gagal mematuhi syarat pemutihan yang ditetapkan.

Maklum Balas MBPP yang Diterima pada 10 Ogos 2020

Garis panduan pemutihan hotel/chalet/rumah tumpangan di bawah kategori *Eco-Tourism* sedang ditambahbaik di mana permohonan perlu dikemukakan untuk pertimbangan Majlis sebelum/sehingga 31.12.2020.

Pendapat Audit	Penyediaan Garis Panduan Pemutihan MBPP tidak memuaskan kerana ianya tidak dibuat dengan menyeluruh di mana tempoh pelaksanaan pemutihan tidak dinyatakan secara khusus. Selain itu, berlaku kekeliruan terhadap aktiviti yang dibenarkan untuk pemutihan disebabkan ketidakseragaman jenis aktiviti yang dinyatakan di tajuk Garis Panduan berbanding jenis aktiviti yang dinyatakan dalam para Garis Panduan.
-----------------------	--

5.2.6. Penggunaan Aset Pemantauan dalam Aktiviti Pemantauan dan Penguatkuasaan Kawasan Bukit Dan Cerun

- a. Tanggungjawab MBPP dalam melaksanakan aktiviti pemantauan dan penguatkuasaan dinyatakan dengan jelas dalam Seksyen 70A (1) Akta 133. Seksyen ini menetapkan bahawa tiada seseorang boleh memula atau menjalankan atau membayar supaya dimula atau dijalankan sesuatu kerja tanah tanpa terlebih dahulu mengemukakan kepada PBT berkenaan dengan kerja tanah itu dan mendapat kelulusan PBT mengenainya. Selain itu, Seksyen 70A (9) Akta 133 menetapkan apabila disabitkan bersalah atas satu kesalahan di bawah Seksyen 70A (1), penjara selama tempoh tidak lebih dari lima tahun atau denda tidak lebih dari RM50,000 atau kedua-duanya sekali boleh dikenakan.

b. Bahagian Geoteknikal, Jabatan Kejuruteraan MBPP bertanggungjawab melaksanakan pemantauan dan penguatkuasaan terhadap aktiviti kerja tanah melalui CCTV dan dron. MBPP telah membuat perolehan CCTV pada 31 Oktober 2016 melibatkan 22 unit CCTV berjumlah RM3.24 juta. MBPP juga membuat perolehan dua unit dron pada tahun 2017 dan 2018 berjumlah RM23,022.40. Semakan Audit bagi aspek pemantauan dan penguatkuasaan melalui CCTV dan dron mendapati perkara seperti berikut:

i. Pemantauan Melalui CCTV

Pemerhatian fizikal Audit pada 3 Julai 2019 di Bilik Kawalan CCTV MBPP mendapati 22 unit CCTV berfungsi dengan baik dan paparan gambar lokasi di skrin monitor adalah jelas. Semakan Audit terhadap Jadual Pemantauan Kerja Tanah Tanpa Kebenaran Melalui CCTV mendapati MBPP menetapkan lapan pegawai bertanggungjawab melaksanakan pemantauan. Waktu pemantauan adalah antara jam 10 hingga 11 pagi dan 3 hingga 4 petang. Semakan Audit selanjutnya terhadap Buku Log Pemantauan Tanah Bukit Menggunakan CCTV mulai tahun 2017 hingga 2019 mendapati lima rekod pemantauan telah dicatatkan seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
REKOD PEMANTAUAN CCTV BAGI TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA 2019

BIL.	TAHUN	TARIKH	BILANGAN PEMANTAUAN
1.	2017	09.10.2017	1
2.	2018	12.02.2018 15.02.2018 28.09.2018 10.10.2018	4
3.	2019	Tiada	0
JUMLAH			5

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

ii. Pemantauan Melalui Dron

- Selain menggunakan kaedah pemantauan CCTV, MBPP juga menggunakan dron bagi memantau aktiviti di kawasan bukit dan cerun. Dron juga digunakan bagi tujuan siasatan terhadap aduan yang diterima bagi sesuatu lokasi yang tidak dapat diakses melalui jalan darat dan CCTV. MBPP telah menetapkan tiga pegawai yang bertanggungjawab untuk mengendalikan dron. Penggunaan dron bagaimanapun tidak dibenarkan di kawasan zon larangan terbang seperti dalam **Gambar 21**.



GAMBAR 21

Zon Larangan Terbang Untuk Dron
(12.07.2019)
Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Nota:

Petunjuk Zon Larangan Terbang

- [Yellow Box] Zon Amaran (Warning Zones)
- [Blue Box] Zon Dibenarkan (Authorization Zones)
- [Red Box] Zon Larangan (Restricted Zones)

- Semakan Audit terhadap Buku Log Pemantauan Tanah Bukit Menggunakan Dron mulai tahun 2018 sehingga Jun 2019 mendapati 139 rekod penggunaan dron. Sebanyak 112 merupakan catatan pemantauan kerja tanah di kawasan bukit dan cerun manakala 27 catatan pemantauan kerja *mapping* seperti dalam **Jadual 11. Bagaimanapun, MBPP tidak menyediakan Jadual Pemantauan Berkala melalui dron di kawasan bukit dan cerun menyebabkan pihak Audit tidak dapat mengesahkan lokasi yang sepatutnya dirancang dan dipantau oleh MBPP.**

JADUAL 11
REKOD PEMANTAUAN DRON BAGI TEMPOH TAHUN 2018 SEHINGGA JUN 2019

BIL.	TAHUN	PEMANTAUAN KERJA TANAH	KERJA MAPPING	BILANGAN PEMANTAUAN
1.	2018	80	20	100
2.	Jun 2019	32	7	39
JUMLAH		112	27	139

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

iii. Laporan Pemantauan Melalui CCTV dan Dron Tidak Disediakan

MBPP didapati hanya merekod pemantauan di buku log, namun tidak menyediakan laporan pemantauan kerja tanah melalui CCTV dan dron untuk tujuan rekod dan tindakan susulan.

Selain itu, tiada bukti menunjukkan MBPP merekodkan apa-apa pelanggaran di bawah Seksyen 70A (1) atau tindakan yang diambil di bawah Seksyen 70A (9), hasil daripada pemantauan yang telah dijalankan. MBPP juga

tiada rekod untuk menunjukkan pemantauan dilaksanakan secara berkala di kawasan yang tidak berada dalam lingkungan CCTV dan dron.

Maklum Balas MBPP yang Diterima pada 6 Oktober 2020

Carta organisasi, skop kerja dan senarai tugas penolong jurutera di Bahagian Geoteknikal dikemukakan. Jadual Pemantauan Kerja Tanah Dan Geoteknikal Melalui CCTV bagi bulan September dan Oktober 2020 serta Buku Log Pemantauan Tanah Bukit Menggunakan CCTV bagi bulan Ogos 2020 dikemukakan. SOP dan Garis Panduan Dalam Pengurusan Dan Pengendalian UAV, Laporan Pemeriksaan Tapak (Dron), carta alir dan Jadual Perancangan Penerbangan Dron Bagi Bulan Oktober 2020 dikemukakan.

Pendapat Audit | **Pemantauan dan penguatkuasaan di kawasan bukit dan cerun oleh Jabatan Kejuruteraan adalah kurang memuaskan kerana hasil pemantauan tidak dilaporkan bagi tujuan perekodan dan tindakan susulan.**

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya, aktiviti pembangunan kawasan bukit dan cerun masih kurang cekap dan berkesan, khususnya berkaitan dengan kawalan pembangunan serta pemantauan dan penguatkuasaan. Terdapat kelemahan dalam elemen perancangan, pelaksanaan dan pemantauan. Antaranya ialah RTPP (Pulau) 2020 masih tidak dilulus dan diwartakan; kelewatan proses kelulusan permohonan kebenaran merancang; ketiadaan undang-undang bagi mengawal aktiviti pertanian di kawasan berkecerunan melebihi 25°; serta ketiadaan mekanisme pemantauan bagi struktur bangunan di kawasan bukit. Selain itu, terdapat kelemahan dalam Garis Panduan Pemutihan MBPP menyebabkan pemutihan masih tidak dapat diselesaikan walaupun ia telah dimulakan sejak tahun 2016. Kelemahan yang dibangkitkan boleh menjaskan objektif keseluruhan aktiviti pembangunan kawasan bukit dan cerun dalam tempoh jangka panjang sekiranya tindakan penambahbaikan tidak diambil oleh MBPP dengan serius.

7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan pembangunan kawasan bukit dan cerun di negeri Pulau Pinang dapat dilaksanakan secara cekap dan berkesan, adalah dicadangkan supaya MBPP memberi pertimbangan yang sewajarnya terhadap syor seperti berikut:

- 7.1. memastikan pembangunan kawasan pulau dilaksana dengan berpandukan kepada RT yang sah dan diwartakan supaya kawalan yang lebih baik dapat diwujudkan sebelum sesuatu permohonan pembangunan diluluskan di kawasan bukit dan cerun. Ia juga dapat memastikan pembangunan di kawasan pulau dapat dibuat selaras dengan dasar-dasar yang digariskan di bawah RFN dan RSN;
- 7.2. melaksanakan penilaian keberhasilan terhadap pembangunan di kawasan bukit dan cerun untuk mengukur sama ada objektif yang ditetapkan MBPP telah dicapai;
- 7.3. meluluskan permohonan kebenaran merancang dalam tempoh yang ditetapkan bagi memastikan perancangan pembangunan tidak tertangguh;
- 7.4. mewujudkan undang-undang dan peraturan bagi mengawal aktiviti pertanian di kawasan bukit dan cerun pada aras ketinggian 76 meter ke atas dengan kecerunan melebihi 25° ;
- 7.5. mewujudkan mekanisme pemantauan yang holistik dan bersepadau di kawasan bukit dan cerun pada aras ketinggian 76 meter ke atas dengan kecerunan melebihi 25° bagi memelihara kelestarian kawasan sensitif alam sekitar; dan
- 7.6. memastikan program pemutihan diselesaikan dengan segera, dan dua daripada tujuh pengusaha yang mendapat pengecualian oleh JPNPP melaksanakan syarat-syarat kelulusan yang ditetapkan. Hal ini bagi membolehkan pengusaha mendapat kelulusan secara sah terhadap struktur tanpa kebenaran yang telah didirikan.



PENUTUP

PENUTUP

1. Secara keseluruhan, pengauditan yang dijalankan mendapati masih wujud kelemahan dalam pelaksanaan program/projek/aktiviti jabatan/agensi Kerajaan. Kelemahan ini menyebabkan objektif pelaksanaan program/projek/aktiviti tidak dapat dicapai sepenuhnya dan kurang memberi impak kepada kumpulan sasaran. Namun begitu, pihak jabatan/agensi yang terlibat telah mengambil tindakan terhadap sebahagian daripada teguran audit yang dibangkitkan dalam LKAN Tahun 2019 Siri 2 ini. Sebagai rumusan, tiga cadangan utama telah dikemukakan untuk mengatas kelemahan yang dibangkitkan:
 - a. Aspek pemantauan dan penyeliaan masih perlu dipertingkat dan dilakukan secara berterusan terhadap kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan pelaksana, kontraktor dan vendor. Manakala bagi aktiviti operasi yang tertakluk kepada peruntukan undang-undang, aspek penguatkuasaan perlu diberi penekanan untuk meningkatkan tahap pematuhan.
 - b. Jabatan/agensi negeri yang terlibat bukan sahaja perlu mengambil tindakan selepas mendapat teguran daripada pihak Audit, malah perlu bertindak dengan cepat sebaik sahaja masalah atau kelemahan itu dikenal pasti. Ketua Jabatan juga perlu mengatur supaya pemeriksaan secara menyeluruh dijalankan untuk menentukan sama ada kelemahan yang sama berlaku dalam aktiviti lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan yang sewajarnya.
 - c. Aspek latihan juga perlu diberi perhatian kepada setiap peringkat pegawai/kakitangan bagi meningkatkan lagi kompetensi mereka dalam pengurusan dan pelaksanaan program/projek/aktiviti Kerajaan.
2. Di samping memenuhi kehendak perundangan, saya berharap laporan ini dapat dijadikan asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan lagi usaha penambahbaikan serta meningkatkan akauntabiliti dan integriti sektor awam di Malaysia. Laporan ini juga penting dalam usaha Kerajaan untuk meningkatkan produktiviti, kreativiti dan inovasi dalam perkhidmatan awam serta mewujudkan budaya kerja yang cepat, tepat dan berintegriti.

**Ketua Audit Negara
Malaysia**

**Putrajaya
30 Ogos 2021**



AKRONIM

AKRONIM

ACL	<i>Audit Command Language</i>
APDL	Lesen Permit Pengiklanan Pembangunan/ <i>Advertising Permit and Developers License</i>
Borang PN1	Borang Permohonan Satu Unit RMM
C.O.W	<i>Commencement of Work</i>
CCC	Certificate of Completion and Compliance
CCTV	Kamera Litar Tertutup
CMI	Perbadanan Ketua Menteri Pulau Pinang/Chief Minister Incorporation
DBD	Daerah Barat Daya
DTL	Daerah Timur Laut
GIS	Unit Pengurusan Maklumat Geospatial
HOC	Kempen Pemilikan Rumah/ <i>Home Ownership Campaign</i>
JMGKPP	Jabatan Mineral dan Geosains Malaysia Kedah/Perlis/Pulau Pinang
JPNPP	Jawatankuasa Perancang Negeri Pulau Pinang
JPPPPP	Jawatankuasa Pembersihan dan Peningkatan Mutu Proses Pemilihan Perumahan Pulau Pinang
JR	Jawatankuasa Rayuan
JUPEM	Jabatan Ukur dan Pemetaan
KSAS	Kawasan Sensitif Alam Sekitar
LKAN	Laporan Ketua Audit Negara
MBPP	Majlis Bandaraya Pulau Pinang
MBPT	Majlis Bandaraya Pulau Pinang
MJR	Mesyuarat Jawatankuasa Rayuan
MMK	Majlis Mesyuarat Kerajaan
MPK	Manual Prosedur Kerja
MYSA	Agenzi Angkasa Malaysia
OKU	Orang Kurang Upaya
OSC	Jawatankuasa Pusat Setempat
PBN	Pihak Berkuasa Negeri
PBPT	Pihak Berkuasa Perancang Tempatan
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan

PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PDC	Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang
PLANMalaysia	Jabatan Perancang Bandar dan Desa
PSP	<i>Principal Submitting Person</i>
PTG	Pejabat Tanah dan Galian
PTGPP	Pejabat Tanah dan Galian Negeri Pulau Pinang
RMM	Rumah Mampu Milik
RSN	Rancangan Struktur Negeri
RSNPP	Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang
RSNPP 2020	Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2020
RT	Rancangan Tempatan
RTPP	Rancangan Tempatan Pulau Pinang
SPA	Surat Pekeliling Am
The Penang Paradigm	The Penang Paradigm – The Framework for Creating an International and Intelligent State
TIA	<i>Traffic Impact Assessment</i>
TLK	Tempat Letak Kereta
TOR	<i>Term of Reference</i>
UAV	<i>Unmanned Aerial Vehicle</i>

www.audit.gov.my



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