



# LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA

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



JABATAN AUDIT NEGARA  
MALAYSIA



**LAPORAN  
KETUA AUDIT NEGARA**

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

**JABATAN AUDIT NEGARA  
MALAYSIA**

## ***KANDUNGAN***

## KANDUNGAN

<b>PERKARA</b>	<b>MUKA SURAT</b>
<b>KANDUNGAN</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENDAHULUAN</b>	<b>ii</b>
<b>INTI SARI LAPORAN</b>	<b>v</b>
<b>BAHAGIAN I : AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI</b>	
Unit Perancang Ekonomi Negeri Pembinaan Dan Pengurusan Institut Latihan Kemahiran Dan Keusahawanan Selangor	1
Pejabat Daerah Dan Tanah Di Negeri Selangor Pengurusan Lesen Menduduki Sementara	24
Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor Pembinaan Kompleks Rumah Sembelih	61
Majlis Perbandaran Klang Pengurusan Premis Perniagaan	100
<b>BAHAGIAN II : PERKARA AM</b>	
Pendahuluan	146
Kedudukan Masa Kini Perkara Yang Dibangkitkan Dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2004	146
Perkara Yang Dibangkitkan Dalam Laporan Ketua Audit Negara Yang Masih Belum Selesai	149
Pembentangan Laporan Ketua Audit Negara Mengenai Aktiviti Dan Kajian Khas Jabatan/Agensi	149
Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri	150
<b>PENUTUP</b>	<b>151</b>

***KATA PENDAHULUAN***

## KATA PENDAHULUAN

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

2. Laporan saya mengenai Aktiviti Jabatan/Agensi Negeri Bagi Tahun 2005 ini disediakan hasil daripada pengauditan prestasi yang telah dijalankan di beberapa Jabatan/Agensi Negeri sepanjang tahun 2005. Program/ aktiviti yang diaudit adalah berkaitan dengan pembinaan dan pengurusan Institut Latihan Kemahiran Dan Keusahawanan Selangor, pengurusan lesen menduduki sementara, pembinaan kompleks rumah sembelih dan pengurusan premis perniagaan.

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

4. Pada keseluruhannya, Jabatan/Agensi Negeri telah merancang aktiviti mereka dengan baik seperti menyediakan garis panduan yang lengkap, menetapkan matlamat pelaksanaan aktiviti, mengenal pasti keperluan kewangan dan guna tenaga serta juga menetapkan norma kerja. Bagaimanapun, dari segi pelaksanaan aktivitinya, tidak banyak kemajuan yang dapat dilaporkan. Beberapa kelemahan yang berpunca daripada kekurangan pegawai dan peruntukan kewangan, penyeliaan yang kurang rapi serta ketiadaan pemantauan masih berterusan berlaku.

5. Laporan ini terbahagi kepada 2 Bahagian seperti berikut:

**Bahagian I** : Aktiviti Dan Kajian Khas Jabatan/Agensi

**Bahagian II** : Perkara Am

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

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

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

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



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

**Ketua Audit Negara**

**Malaysia.**

**Putrajaya,**

**14 Julai 2006**



***INTI SARI LAPORAN***

## INTI SARI LAPORAN

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

#### UNIT PERANCANG EKONOMI NEGERI

##### **Pembinaan Dan Pengurusan Institut Latihan Kemahiran Dan Keusahawanan Selangor**

1. Pembinaan Institut Latihan Kemahiran Dan Keusahawanan Selangor (Institut) adalah merupakan projek Kerajaan Negeri Selangor bertujuan untuk mengeluarkan tenaga mahir bagi memenuhi keperluan tenaga kerja di bidang perindustrian di Negeri Selangor. Pembinaan Institut ini juga adalah berdasarkan kepada keputusan Mesyuarat Lembaga Biasiswa/Pinjaman Pelajaran Kerajaan Negeri Selangor pada bulan Disember 1997. Sehubungan dengan perkembangan pesat ekonomi di Negeri Selangor sejak 10 tahun yang lalu telah menimbulkan masalah kekurangan tenaga mahir dan sekiranya perkara ini berterusan ianya akan menjadi penghalang kepada pembangunan sosioekonomi. Lapan bidang kursus yang bakal diadakan iaitu bidang Automotif, Perancangan Sajian dan Hospitaliti, Kejuruteraan Elektrik dan Elektronik, Binaan Bangunan, Fabrikasi, Kimpalan, Operator Jentera dan Teknologi Maklumat. Pemilihan kontraktor bagi pembinaan Institut dibuat melalui Mesyuarat EXCO MTES dan dilantik secara rundingan terus. Pembinaan serta penyediaan infrastrukturnya dibuat secara *turnkey*. Pembinaan Institut telah disiapkan mengikut tempoh yang telah ditetapkan iaitu bermula pada bulan November 1999 dan siap pada bulan November 2002. Kompleks ini tidak digunakan bagi tempoh melebihi dua tahun sehingga ianya diserahkan kepada pihak Yayasan Selangor secara rasmi pada awal bulan Julai 2005. Penyerahan itu juga telah dibuat melalui Mesyuarat EXCO MTES pada awal bulan November 2004.

#### PEJABAT DAERAH DAN TANAH DI NEGERI SELANGOR

##### **Pengurusan Lesen Menduduki Sementara**

2. Pejabat Daerah Dan Tanah bertanggungjawab terhadap hal berkaitan transaksi tanah dan fungsi pejabat ini meliputi mengurus aktiviti pengeluaran Lesen Menduduki Sementara (LMS). LMS dikeluarkan oleh pihak kerajaan kepada individu, syarikat dan perbadanan bagi membolehkan mereka mengusahakan tanah LMS mengikut syarat penggunaan yang diluluskan untuk tempoh yang berakhir pada setiap tahun. Bagaimanapun, Kerajaan

berkuasa untuk menarik balik tanah LMS jika kerajaan ingin melaksanakan projek pembangunan di atas tanah berkenaan tanpa membayar sebarang pampasan kepada pemilik sekiranya tempoh masa LMS telah tamat. Pada keseluruhannya pengurusan LMS adalah kurang cekap dan berkesan. Perancangan yang disediakan hanya berdasarkan kepada Undang-undang dan peraturan yang sedia ada. Pejabat tidak menyediakan Manual Prosedur Kerja sebagai garis panduan untuk pengurusan LMS bagi memastikan proses permohonan LMS dapat diseragamkan di semua daerah. Selain itu, Piagam Pelanggan tidak disediakan bagi menentukan tempoh masa yang diambil bagi memproses setiap permohonan LMS. Oleh itu, kelewatan berlaku semasa memproses permohonan LMS. Perjawatan yang sedia ada juga tidak ditambah untuk memastikan proses permohonan LMS lebih lancar dan teratur. Tindakan penguatkuasaan juga tidak diambil terhadap pemilik LMS yang tidak menjelaskan bayaran, melanggar syarat kegunaan tanah LMS dan aktiviti pendudukan haram di atas tanah Kerajaan. Selain itu, penyelenggaraan rekod LMS tidak lengkap dan tidak kemas kini. Peranan Jawatankuasa Tanah Daerah juga tidak dinyatakan dengan lebih jelas dan terperinci serta tidak mengikut kehendak Kanun Tanah Negara dan Warta Kerajaan Negeri.

## **PERBADANAN KEMAJUAN PERTANIAN SELANGOR**

### **Pembinaan Kompleks Rumah Sembelih**

3. Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor (Perbadanan) merupakan sebuah agensi pertanian yang berfungsi mempertingkatkan dan memperkembangkan pertanian di Negeri Selangor selaras dengan matlamat Dasar Ekonomi Baru. Selaras dengan objektif penubuhannya, Kerajaan Negeri Selangor telah mencadangkan Perbadanan menceburi bidang baru iaitu perniagaan perkhidmatan penyembelihan bagi meningkatkan perkhidmatan dan bekalan daging di Negeri Selangor serta mengatasi masalah pencemaran alam sekitar yang timbul dari rumah sembelih awam di Shah Alam. Kerajaan Negeri telah meluluskan pengambilalihan rumah sembelih awam di Shah Alam milik Jabatan Perkhidmatan Haiwan, Persekutuan dan dilaksanakan melalui Program Penswastan iaitu secara pemindahan aset. Melalui program ini, Perbadanan akan mengambil alih rumah sembelih awam di Shah Alam termasuk tanah seluas 19 ekar. Sebagai ganti, Perbadanan akan membina kompleks rumah sembelih ternakan halal di tapak baru seluas 35 ekar di Batang Berjuntai, Kuala Selangor. Pembinaan kompleks rumah sembelih telah mula dilaksanakan pada awal tahun 2000 tetapi sehingga kini masih belum siap dibina walaupun telah menelan belanja berjumlah RM29.54 juta. Kawasan projek masih belum dilengkapi dengan kemudahan jalan masuk, bekalan air dan elektrik. Secara keseluruhannya, Perbadanan telah gagal mencapai matlamatnya untuk beroperasi pada tahun 2001 walaupun projek ini diurus oleh perunding profesional. Pemeriksaan Audit

mendapati pelaksanaan projek ini tidak dirancang dengan teliti terutamanya untuk menentukan kesesuaian tanah dan lokasi projek menyebabkan berlaku perubahan dan tambahan kerja yang menyebabkan kos projek meningkat.

## **MAJLIS PERBANDARAN KLANG**

### **Pengurusan Premis Perniagaan**

4. Majlis Perbandaran Klang mempunyai 2,277 premis perniagaan seperti gerai makan, gerai pasar, gerai runcit, kedai, kios dan kafe yang boleh disewakan kepada orang awam untuk perniagaan. Pemeriksaan Audit mendapati Majlis mempunyai perancangan yang memuaskan bagi mengurus premis perniagaan. Bagaimanapun, Majlis tidak menjalankan kajian kemungkinan bagi semua bangunan premis yang akan dibina. Akibatnya beberapa buah kompleks pasar dan bangunan gerai tidak mendapat sambutan peniaga untuk disewakan. Dari segi pelaksanaan, Majlis telah menguruskan aktiviti menyediakan premis niaga, mencari penyewa, penyediaan rekod dan menyelenggara premis perniagaan tersebut dengan memuaskan walaupun terdapat kekangan guna tenaga dan kenderaan.

***BAHAGIAN I***

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

# **BAHAGIAN I**

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

### **1. PENDAHULUAN**

Seksyen 6, Akta Audit 1957 menghendaki Jabatan Audit Negara menjalankan pengauditan terhadap program dan aktiviti Kerajaan Negeri untuk menentukan sama ada program dan aktiviti tersebut dilaksanakan dengan cekap dan berkesan. Bagi memenuhi peruntukan Akta ini, sebanyak 4 program dan aktiviti telah dikaji melibatkan Unit Perancang Ekonomi Negeri Selangor, enam buah Pejabat Daerah Dan Tanah di Negeri Selangor, Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor dan Majlis Perbandaran Klang. Pemerhatian Audit hasil daripada kajian tersebut telah dikemukakan kepada Ketua Jabatan/Agensi berkenaan. Hanya penemuan Audit yang penting dilaporkan di Bahagian ini.

### **UNIT PERANCANG EKONOMI NEGERI SELANGOR**

#### **PEMBINAAN DAN PENGURUSAN INSTITUT LATIHAN KEMAHIRAN DAN KEUSAHAWANAN SELANGOR**

### **2. LATAR BELAKANG**

**2.1** Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor merupakan nadi pentadbiran bagi semua Jabatan Negeri yang diterajui oleh Setiausaha Kerajaan Negeri dan dibantu oleh Timbalan Setiausaha (Pembangunan) dan Timbalan Setiausaha (Pengurusan). Unit Perancang Ekonomi bertanggungjawab untuk merancang, mengurus dan menyelaraskan dasar Kerajaan Negeri serta mengawal seluruh jentera pembangunan Negeri Selangor supaya dapat mewujudkan satu sistem pentadbiran yang cekap. Program berkaitan Pembangunan Insan, Kerajaan Prihatin, Kempen Kebersihan dan Peningkatan Kualiti Hidup merupakan agenda penting yang diberi keutamaan. Selaras dengan itu, Unit Perancang Ekonomi Negeri telah diberi tanggungjawab berkaitan pembinaan dan pengurusan Institut Latihan Kemahiran Dan Keusahawanan Selangor.

**2.2** Pembinaan Institut Latihan Kemahiran Dan Keusahawanan Negeri Selangor (Institut) merupakan projek Kerajaan Negeri Selangor bertujuan untuk memenuhi keperluan tenaga

mahir yang semakin meningkat. Keputusan penubuhan Institut ini dibuat memandangkan institut dan pusat latihan awam serta swasta yang sedia ada di Negeri Selangor tidak mampu menampung keperluan tenaga mahir yang berkaitan. Kekurangan ini secara tidak langsung telah memberi kesan negatif kepada sektor perkhidmatan dan perkilangan di Negeri Selangor.

**2.3** Pada masa kini Kerajaan Negeri Selangor telah memperuntukkan sejumlah RM5 juta setahun bagi menghantar pelajar lepasan Sijil Pelajaran Malaysia ke Institusi Pengajian Tinggi Swasta bagi mengikuti kursus teknikal dan separa teknikal. Pembinaan Institut ini akan dapat melahirkan tenaga kerja di bidang industri yang lebih besar jumlahnya. Institut ini dilengkapi dengan pelbagai kemudahan untuk tujuan pembelajaran seperti bengkel dan juga asrama bagi menempatkan pelajarannya.

### **3. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Objektif pengauditan ini adalah untuk menentukan sama ada pembinaan dan pengurusan Institut Latihan Kemahiran Dan Keusahawanan Selangor telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan serta mencapai matlamatnya.

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

Skop pengauditan tertumpu kepada aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap pembinaan dan pengurusan Institut. Kajian ini dipilih untuk pengauditan berdasarkan kos kewangan yang tinggi dan Institut ini lewat digunakan. Pengauditan dilaksanakan dengan menyemak dokumen berkaitan seperti fail projek, dokumen kontrak dan laporan kewangan bagi tempoh tahun 1998 hingga 2005 serta analisis mengenai status kemajuan kerja bagi bulan Januari 2000 hingga September 2002. Semakan dibuat di Unit Perancang Ekonomi Negeri, Bahagian Pembangunan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor (SUK), Ibu Pejabat Jabatan Kerja Raya Negeri Selangor (JKR) dan Pejabat Jabatan Kerja Raya Daerah Kuala Selangor. Pengauditan juga dijalankan dengan menemu bual pegawai yang bertanggungjawab. Lawatan ke Institut telah dilakukan pada 25 Julai 2005 dan 13 September 2005 untuk mengkaji pelaksanaan projek secara fizikal. Manakala lawatan ulangan telah dilakukan pada 25 April 2006.

## 5. PENEMUAN AUDIT

### 5.1 PERANCANGAN

Perancangan yang rapi dan teratur adalah penting bagi memastikan projek yang akan dilaksanakan berjalan lancar. Semakan Audit terhadap perancangan dari aspek pembinaan dan pengurusan Institut mendapati perkara berikut:

#### 5.1.1 Dasar Kerajaan

Dasar Kerajaan Negeri adalah untuk menubuhkan Institut Latihan bagi meningkatkan pengeluaran tenaga kerja mahir untuk memenuhi keperluan perindustrian di Negeri Selangor khususnya dan Malaysia amnya. Pada bulan Disember 1997 Mesyuarat Lembaga Biasiswa/Pinjaman Pelajaran Kerajaan Negeri Selangor telah memutuskan pembinaan Institut. Berikut adalah beberapa asas pertimbangan yang telah dipersetujui semasa Mesyuarat tersebut:

- a) Kerajaan Negeri Selangor perlu mempunyai pusat latihan sendiri bagi menampung keperluan industri dan pasaran buruh di samping memastikan tenaga kerja yang berkemahiran mencukupi pada masa hadapan.
- b) Perkembangan pesat ekonomi di Negeri Selangor sejak 10 tahun yang lalu telah menimbulkan masalah utama dari aspek kekurangan tenaga mahir. Sekiranya keadaan ini berterusan, ianya akan menjadi penghalang kepada usaha pembesaran kilang yang sedia ada dan juga pembinaan kilang baru oleh para pelabur tempatan dan luar negeri.
- c) Masalah kekurangan pekerja terutama tenaga mahir memberi kesan yang negatif kepada sektor perkhidmatan dan perkilangan di Negeri Selangor. Kekurangan tenaga pekerja menyebabkan para majikan sering mencuri pekerja dengan menawarkan gaji yang lebih tinggi.

Keperluan tenaga mahir di Negeri Selangor mengikut sektor bagi tahun 2005 adalah seperti di **Jadual I**.



**Jadual I**  
**Kedudukan Keperluan Tenaga Mahir Di Negeri Selangor**  
**Bagi Tahun 2005**

<b>Bil.</b>	<b>Sektor</b>	<b>Peratusan (%)</b>	<b>Bilangan (Orang)</b>
1.	Perkhidmatan	53	896,000
2.	Perkilangan	32	537,000
3.	Pembinaan Dan Lain-lain	15	252,000

*Sumber : Rekod Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor*

### **5.1.2 Undang-undang Dan Peraturan Kewangan**

Undang-undang dan Peraturan penting yang terlibat berkaitan pembinaan Institut ini adalah seperti berikut:

**a) Kanun Tanah Negara**

Seksyen 62 Kanun Tanah Negara akan digunakan untuk mengurus permohonan merizab tanah bagi tujuan pembinaan institut.

**b) Arahan Perbendaharaan**

Arahan Perbendaharaan berkaitan prosedur perolehan bekalan, perkhidmatan dan kerja akan dirujuk dan diguna pakai.

**c) Surat Pekeliling Perbendaharaan**

Surat Pekeliling Perbendaharaan yang berkaitan dengan pembinaan Institut adalah seperti berikut:

- i) Surat Pekeliling Perbendaharaan Bilangan 2 Tahun 1995 - Tatacara Penyediaan, Penilaian Dan Penerimaan Tender.
- ii) Surat Pekeliling Perbendaharaan Bilangan 10 Tahun 1995 - Tatacara Bayaran Bagi Perolehan Kerajaan.
- iii) Surat Pekeliling Perbendaharaan Bilangan 13 Tahun 2001 - Kemudahan bayaran Wang Pendahuluan Kepada Kontraktor Bekalan Dan Perkhidmatan.

### **5.1.3 Penetapan Lokasi**

Lokasi yang dicadangkan bagi pembinaan Institut ini ialah di atas tanah Kerajaan seluas 6.48 hektar di kawasan Bandar Baru Mukim Kuala Selangor. Tanah tersebut

akan dipohon untuk kelulusan EXCO Majlis Tindakan Ekonomi Negeri Selangor (MTES).

Tapak ini dipilih berdasarkan lokasi yang strategik dan mempunyai kemudahan infrastruktur seperti jalan raya serta berhampiran dengan pekan Kuala Selangor.

#### **5.1.4 Penubuhan Institut**

Kerajaan Negeri Selangor telah menetapkan penubuhan Institut seperti berikut:

##### **a) Pembinaan Institut**

Perancangan pembinaan Institut telah dibuat dengan mencontohi Politeknik Sultan Salahuddin Abdul Aziz Shah di Shah Alam dan Institut Latihan Bekas Perajurit (PERHEBAT) di Sungai Buloh. Kedua Institut tersebut telah dijadikan model dari aspek konsep pembangunan fizikal dan infrastruktur yang sesuai. Projek ini akan mula dilaksanakan pada awal bulan November 1999 dan dijangka siap pada awal bulan November 2002.

##### **b) Pengurusan Institut**

Penyelidikan mengenai kesesuaian kurikulum dengan kehendak industri semasa terutama ke arah mewujudkan tenaga kerja mahir akan menjadi tanggungjawab pihak pengurusan Institut. Kursus yang dijangka akan diadakan adalah seperti berikut :

- i) Automotif
- ii) Perancangan Sajian dan Hospitaliti
- iii) Kejuruteraan Elektrik dan Elektronik
- iv) Binaan Bangunan
- v) Fabrikasi
- vi) Kimpalan
- vii) Operator Jentera
- viii) Teknologi Maklumat

#### **5.1.5 Kaedah Pelaksanaan**

Pemilihan kontraktor dibuat secara rundingan terus berdasarkan keputusan Mesyuarat EXCO MTES dan pembinaan akan dibuat secara *turnkey*.

Pelaksanaan projek ini akan melibatkan 2 fasa iaitu Fasa 1 bagi kerja permulaan seperti pembersihan tapak dan kerja cerucuk. Fasa 2 pula melibatkan kerja membina dan menyiapkan bangunan Institut serta kerja berkaitan mekanikal dan elektrik.

#### **5.1.6 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan**

Guna tenaga yang mencukupi, terlatih dan berpengalaman adalah penting bagi memastikan matlamat Jabatan tercapai. Selain itu, latihan dan bimbingan kerja kepada pegawai Jabatan juga penting bagi menambah kecekapan dan kemahiran.

##### **a) Guna Tenaga**

###### **i) Pembinaan Institut**

Pengarah Jabatan Kerja Raya Negeri Selangor akan dilantik sebagai pegawai penguasa bagi pembinaan Institut ini. Jurutera Daerah di Jabatan Kerja Raya Daerah Kuala Selangor dengan dibantu oleh seorang Jurutera Bangunan dan seorang Juruteknik akan ditugaskan untuk memastikan pembinaan Institut adalah teratur dan mematuhi spesifikasi yang ditetapkan. Beliau juga akan mengemukakan laporan berkaitan kemajuan kerja kepada pihak Ibu Pejabat dari semasa ke semasa.

###### **ii) Pengurusan Institut**

Perancangan struktur organisasi dan pengisian perjawatan akan dibuat oleh pihak Kerajaan Negeri Selangor. Bilangan pegawai dan kakitangan yang diperlukan untuk pengurusan Institut dan juga perjawatan tenaga pengajar akan dirancang dan ditetapkan bagi memastikan pengurusan dan operasi Institut serta program latihan dapat dijalankan dengan teratur apabila Institut tersebut siap dibina.

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

Jabatan Kerja Raya yang terlibat secara langsung bagi pembinaan Institut ini akan merancang kursus dan latihan untuk pegawainya terutama berkaitan dengan bidang teknikal. Manakala pihak yang akan menguruskan Institut pula akan merangka program latihan untuk tenaga pengajar bagi meningkatkan kemahiran dan pengetahuan mengikut kaedah pembelajaran terkini.

#### **5.1.7 Keperluan Kewangan**

Peruntukan kewangan yang mencukupi perlu disediakan bagi memastikan projek dapat dijalankan dengan lancar. Kerajaan Negeri Selangor menganggarkan peruntukan

sejumlah RM30 juta bagi pembangunan fizikal dan infrastruktur Institut. Anggaran peruntukan berjumlah RM30 juta adalah bagi kerja seperti di **Jadual 2**.

**Jadual 2**  
**Anggaran Kos Projek**

<b>Bil.</b>	<b>Komponen Projek</b>	<b>Kos (RM Juta)</b>
1.	Kerja Awalan	8.92
2.	Kompleks Utama	10.33
3.	Kompleks Asrama	2.12
4.	Stor	0.17
5.	Kerja Luaran	8.46
<b>Jumlah</b>		<b>30.00</b>

*Sumber : Rekod Jabatan Kerja Raya*

#### **5.1.8 Kaedah Pemantauan**

Pemantauan merupakan satu elemen penting bagi memudahkan pihak pengurusan mengenal pasti kelemahan dan masalah pada peringkat awal dan seterusnya mengambil tindakan untuk menyelesaikannya. Jabatan Kerja Raya Daerah Kuala Selangor yang bertanggungjawab memantau pembinaan Institut akan menjalankan pemantauan melalui mesyuarat tapak serta penyediaan Laporan Kemajuan Bulanan. Pemantauan projek akan mengambil kira aspek berkaitan seperti kualiti pembinaan, kemajuan kerja serta koordinasi antara kontraktor dan Jabatan. Selain itu, pihak yang bertanggungjawab terhadap pengurusan Institut akan menentukan kaedah pemantauan apabila Institut mula beroperasi.

**Pada pandangan Audit, perancangan Kerajaan Negeri untuk membina Institut Latihan Kemahiran Dan Keusahawanan adalah bersesuaian serta menepati permintaan industri terhadap tenaga mahir yang semakin meningkat. Adalah didapati perancangan pembinaan Institut telah dibuat dengan sempurna. Bagaimanapun, perancangan berkaitan pengurusan Institut tidak disediakan.**

## **5.2 PELAKSANAAN**

Perancangan yang sempurna hendaklah disusuli oleh pelaksanaan yang cekap dan berkesan bagi memastikan objektif projek tercapai. Semakan Audit terhadap pelaksanaan pembinaan dan pengurusan Institut mendapati perkara seperti berikut :

### **5.2.1 Undang-undang Dan Peraturan Kewangan**

Semakan Audit terhadap pembinaan Institut ini mendapati Kanun Tanah Negara, Arahan Perbendaharaan, Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 2 Tahun 1995 dan Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 11 Tahun 1993 telah diguna pakai.

**Pada pendapat Audit, Kerajaan Negeri Selangor telah mematuhi undang-undang dan peraturan berkaitan pembinaan projek ini.**

### **5.2.2 Penetapan Lokasi**

Tapak lokasi telah dikenal pasti melibatkan tanah Kerajaan seluas 6.89 hektar terletak di Bandar Baru Mukim Kuala Selangor. Permohonan untuk merizab tanah bagi tujuan pembinaan Institut seperti yang dikehendaki di bawah Seksyen 62 Kanun Tanah Negara telah dibuat dan mendapat kelulusan EXCO MTES pada bulan September 1998. Kelulusan untuk mewartakan tanah tersebut telah diperolehi pada bulan Disember 1998. Lokasi yang dipilih adalah sesuai kerana dilengkapi dengan kemudahan asas seperti sistem pengangkutan yang sempurna.

**Pada pendapat Audit, proses permohonan tanah oleh Unit Perancang Ekonomi Negeri Selangor telah dibuat dengan sempurna. Lokasi yang dipilih mengikut perancangan dan didapati sesuai.**

### **5.2.3 Kaedah Pelaksanaan**

Kontrak untuk membina Institut telah dibuat secara rundingan terus oleh Kerajaan Negeri Selangor berdasarkan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri pada bulan November 1998. Syarikat Hiliran Senja Sdn. Bhd. dipilih kerana diakui dapat melaksanakan kerja pembinaan mengikut tempoh yang ditetapkan. Syarikat ini juga mempunyai pengalaman membina projek perumahan lain dan diakui dapat menjalankan kerja pembinaan dengan begitu memuaskan oleh pihak Jabatan Kerja Raya.

Mengikut Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 2 Tahun 1995 (tambahan pertama) dan Arahan Perbendaharaan 184.1(d), semua projek Kerajaan hendaklah dilaksanakan oleh kontraktor yang berdaftar dengan Pusat Khidmat Kontraktor (PKK) dan Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB). Sekiranya sesuatu kontrak itu dikehendaki dilaksanakan secara rundingan terus, syarat utama adalah kontraktor mestilah berwibawa. Ia adalah selaras dengan kehendak Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 11 Tahun 1993. Semakan Audit terhadap cabutan Kertas EXCO MTES yang bertarikh 5 Oktober 1999 mendapati pihak Jabatan Kerja Raya telah

dimaklumkan bahawa syarikat ini tidak berdaftar dengan Pusat Khidmat Kontraktor dan CIDB. Bagaimanapun, syarikat ini telah memohon untuk melaksanakan projek tersebut secara bergabung dengan sebuah syarikat lain bagi memenuhi kehendak Pekeliling dan Arahan Perbendaharaan berkenaan dan diluluskan oleh Exco MTES.

**Pada pendapat Audit, Kerajaan Negeri Selangor hendaklah memilih kontraktor yang mematuhi peraturan Kerajaan mengenai pemilihan kontraktor.**

#### **5.2.4 Pemilikan Tapak**

Mengikut syarat kontrak yang dinyatakan pada Borang Kontrak Standard JKR 203 Fasal 38(b), pemilikan tapak bina hendaklah diberikan kepada kontraktor mengikut tarikh pemilikan yang dinyatakan di surat setuju terima. Pihak Audit mendapati tarikh pemilikan tapak bina oleh kontraktor ialah pada awal bulan November 1999 seperti mana yang dinyatakan pada surat setuju terima. Surat setuju terima ditandatangani pada awal bulan Mac 2001 selepas 16 bulan tarikh pemilikan tapak. Akibatnya kepentingan Kerajaan Negeri tidak terjamin selama tempoh tersebut.

**Pada pendapat Audit, tarikh pemilikan tapak tidak mematuhi peraturan berkaitan.**

#### **5.2.5 Pematuhan Kepada Kontrak**

Mengikut Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 2 Tahun 1995 - Tatacara Penyediaan, Penilaian dan Penerimaan Tender, pihak Kerajaan dan kontraktor perlu menandatangani kontrak sebaik sahaja surat setuju terima tawaran dikeluarkan. Perkara ini adalah untuk menjaga kepentingan kedua belah pihak Kerajaan dan kontraktor.

Semakan Audit terhadap dokumen kontrak tidak dapat dijalankan kerana ia tidak dikemukakan untuk pengauditan. Bagaimanapun, semakan telah dijalankan terhadap Kertas Ringkasan Kontrak dan laporan bulanan projek yang disediakan oleh Jabatan Kerja Raya. Maklumat berkaitan projek adalah seperti berikut :

- a) Anggaran kos projek : RM30 juta
- b) Nilai kontrak : RM29.99 juta
- c) Kos projek sebenar : RM29.99 juta
- d) Nama Kontraktor : Syarikat Hiliran Senja-Lim Hoo Seng Construction JV Sdn. Bhd.
- e) Lokasi tapak : Bandar Baru Mukim Kuala Selangor
- f) Keluasan tapak : 6.89 hektar

- g) Tarikh milik tapak bina : 1 November 1999
- h) Tarikh siap : 1 November 2002
- i) Ganti rugi tertentu : 1 hari RM5,578
- j) Bon Pelaksanaan : RM1.5 juta
- k) Pegawai Penguasa : Pengarah JKR Selangor
- l) Wakil Pegawai Penguasa : Jurutera Daerah JKR Kuala Selangor

**Pihak Audit tidak dapat mengesahkan sama ada syarat kontrak dipatuhi kerana dokumen kontrak tidak dikemukakan untuk semakan Audit.**

#### **5.2.6 Pencapaian Pembinaan Dan Pengurusan Institut**

Bagi memastikan pembinaan Institut dapat disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan dan dapat beroperasi dengan sempurna, segala perancangan yang disediakan hendaklah disusuli dengan pelaksanaan yang berkesan. Semakan Audit terhadap pencapaian pembinaan dan pengurusan Institut mendapati perkara seperti berikut:

##### **a) Pembinaan Institut**

Semakan Audit yang dijalankan terhadap rekod berkaitan kemajuan kerja yang dirancang berbanding kerja sebenar mendapati pihak kontraktor telah berjaya menyiapkan kerja mengikut tempoh yang ditetapkan. **Jadual 3** menunjukkan status kemajuan kerja bagi tempoh bulan Januari 2000 hingga September 2002.

**Jadual 3**  
**Status Kemajuan Kerja Bagi Tempoh**  
**Januari 2000 Hingga September 2002**

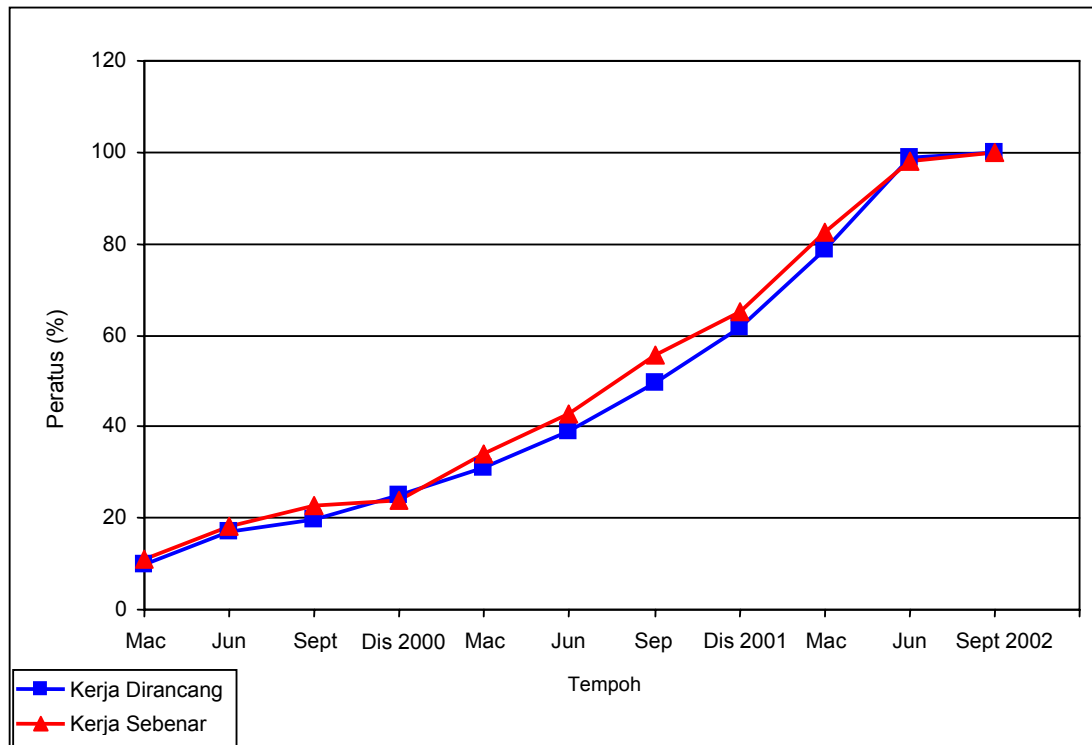
Tempoh		Kerja Dirancang ( % )	Kerja Sebenar ( % )
Tahun	Bulan		
2000	Januari - Mac	9.85	10.90
	April - Jun	17.14	18.30
	Julai - September	19.62	22.70
	Oktober - Disember	25.12	24.00
2001	Januari - Mac	30.90	34.15
	April - Jun	38.98	42.80
	Julai - September	49.50	55.47
	Oktober - Disember	61.77	65.00
2002	Januari - Mac	78.64	82.44
	April - Jun	98.82	98.00
	Julai - September	100.00	100.00

*Sumber : Laporan Kemajuan Jabatan Kerja Raya*

Analisis Audit terhadap **Jadual** di atas menunjukkan pada keseluruhannya kemajuan kerja sebenar adalah selari berbanding dengan kemajuan kerja yang dirancang seperti di **Graf 1**.



**Graf 1**  
**Kerja Dirancang Berbanding Kerja Sebenar**



Sumber : Laporan Bulanan Jabatan Kerja Raya

Perakuan siap kerja telah dikeluarkan oleh Jabatan Kerja Raya pada akhir bulan Oktober 2002. Bangunan tersebut telah diperakui oleh pihak JKR berkeadaan baik dan penyerahan telah dibuat kepada Bahagian Infrastruktur, Unit Perancang Ekonomi Negeri, Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor pada bulan November 2002. **Foto 1** dan **2** menunjukkan bangunan utama Institut dan asrama yang telah siap dibina.

**Foto 1**

**Bangunan Utama Institut Yang Telah Siap Dibina**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Institut Kemahiran Yayasan Selangor*

**Foto 2**

**Bangunan Asrama Yang Telah Siap Dibina**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Institut Kemahiran Yayasan Selangor*

Bangunan tersebut telah diserahkan secara rasmi kepada Yayasan Selangor pada awal bulan Julai 2005. Lawatan Audit pada 15 Ogos 2005 bersama pegawai Yayasan Selangor mendapati berlaku kerosakan terhadap bangunan dan sistem kelengkapan. Kerosakan adalah seperti berikut:

- Keretakan dinding di bangunan auditorium dan *external exhibition area*.
- Pemendapan bahagian berturap di hadapan pintu masuk blok utama dan longkang hadapan kawasan perhimpunan.
- Longkang di bahagian bangunan utama pecah dan retak.
- Sesalur air hujan di blok utama tersumbat.
- Penurapan yang tidak rata dan rendah di bahagian hadapan pintu pagar utama dan pondok pengawal.
- Sistem pemadam kebakaran (*fire fighting sprinkler system*) tidak berfungsi pada keseluruhan bangunan.
- Sistem suis tekanan pengepam air tangki tidak berfungsi secara automatik di blok asrama dan bengkel.

**Foto 3** hingga **6** menunjukkan sebahagian kerosakan yang telah dilaporkan oleh pihak Yayasan Selangor.

**Foto 3**  
**Mendapan Di Bahagian Hadapan**  
**Bangunan Utama**



**Foto 4**  
**Longkang Pecah Di Bangunan Utama**



Sumber : Fail Foto Yayasan Selangor  
Lokasi : Institut Kemahiran Yayasan Selangor

**Foto 5**  
**Panel Sistem Pencegahan Kebakaran Yang Tidak Berfungsi**  
**Di Bangunan Utama Dan Keseluruhan Bangunan**



*Sumber: Fail Foto Yayasan Selangor*  
*Lokasi : Institut Kemahiran Yayasan Selangor*

**Foto 6**  
**Pam Air Tangki Utama Bangunan Asrama**  
**Dan Bengkel Tidak Berfungsi Secara Automatik**



*Sumber: Fail Foto Yayasan Selangor*  
*Lokasi : Institut Kemahiran Yayasan Selangor*

Selain itu, pihak Kerajaan Negeri telah menanggung pembayaran bil air, elektrik dan perkhidmatan pengawal keselamatan berjumlah RM311,856 bagi tempoh bulan November 2002 hingga Mac 2005. Sekiranya proses penyerahan dibuat dengan segera kepada Yayasan Selangor, Kerajaan Negeri dapat menjimatkan perbelanjaan tersebut.

**Pada pendapat Audit pembinaan Institut telah dilaksanakan mengikut jadual. Bagaimanapun, kerosakan dan kecacatan belum diambil tindakan oleh Kerajaan Negeri Selangor.**

**b) Pengurusan Institut**

- i) Pada pertengahan bulan Ogos 2001, Jabatan Kerja Raya telah mengemukakan cadangan kepada Unit Perancang Ekonomi Negeri Selangor supaya membuat perancangan mengenai pengurusan Institut tersebut. Bagaimanapun, cadangan daripada Jabatan Kerja Raya tidak diambil tindakan sewajarnya menyebabkan Institut ini tidak dapat beroperasi setelah hampir 3 tahun siap dibina.
- ii) Mengikut perancangan, Kerajaan Negeri Selangor akan membuat keputusan mengenai pengurusan Institut. Pihak JKR Negeri Selangor telah menyerahkan bangunan Institut kepada Kerajaan Negeri Selangor pada 28 Oktober 2002. Walaupun Institut telah siap dibina namun pengendalian kursus tidak dapat dilaksanakan kerana keputusan mengenai pihak yang akan menguruskan Institut itu tidak dirancang.
- iii) Institut ini kemudiannya telah diserahkan secara rasmi kepada Yayasan Selangor pada bulan Julai 2005. Keputusan penyerahan tersebut telah dibuat melalui Mesyuarat EXCO MTES pada bulan November 2004. Kerajaan Negeri bersetuju bahawa pihak Yayasan Selangor hanya akan menguruskan pentadbiran dan operasi kompleks Institut sahaja. Bagaimanapun, kompleks tersebut masih dimiliki oleh Kerajaan Negeri Selangor. Pihak Yayasan Selangor telah mengambil alih bangunan kompleks mulai bulan Julai 2005 dan telah menjalankan aktiviti pembelajaran. Nama Institut Latihan Kemahiran Dan Keusahawan Selangor telah dikenali sebagai Institut Kemahiran Yayasan Selangor.
- iv) Pihak Kerajaan Negeri didapati tidak mempunyai perancangan untuk mencapai sasaran yang ditetapkan terutama berkaitan dengan program pengisian latihan,

bilangan pelajar yang akan diambil serta perancangan operasi pusat latihan itu sendiri supaya ianya dapat beroperasi sebaik sahaja pembinaan fizikal Institut siap.

- v) Lawatan Audit pada 25 April 2006 dan semakan terhadap rekod mendapati kapasiti bangunan asrama yang dibina dapat menempatkan lebih kurang 400 orang pelajar. Perkara ini bermakna pihak Kerajaan Negeri mampu mengeluarkan 400 orang pelajar yang terlatih pada setiap sesi pengajian. Pada tahun pertama Yayasan mengambil alih pengurusan Institut iaitu pada bulan Julai 2005 Yayasan telah melatih seramai 118 orang pelajar Kursus Elektrik Dan Elektronik yang akan tamat pengajian pada bulan Mei 2006. Manakala bagi pengambilan kedua pada bulan Januari 2006 seramai 181 orang pelajar sedang dilatih. Jumlah ini dijangka bertambah apabila pengambilan bulan Julai 2006 dilaksanakan. **Foto 7** yang menunjukkan pelajar sedang mengikuti kursus di bengkel, manakala **Foto 8** menunjukkan peralatan kursus di Institut tersebut.

**Foto 7**

**Pelajar Sedang Mengikut Kursus Kemahiran Di Bengkel**



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Negeri Selangor  
Lokasi : Institut Kemahiran Yayasan Selangor

**Foto 8**  
**Peralatan Bagi Kursus Kemahiran**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Negeri Selangor  
Lokasi : Institut Kemahiran Yayasan Selangor*

- vi) Mengikut perancangan 5 tahun Institut Kemahiran Yayasan Selangor, pihak Yayasan bercadang melatih seramai 578 orang pelajar sepenuh masa dan separuh masa bagi Kursus Elektrik Dan Elektronik. Selain itu, pihak Yayasan juga akan melaksanakan 3 kursus baru pada tahun 2007 iaitu Kursus *Airconditioning, Chargemen Dan Card Industry*.
  
- vii) Lawatan Audit ke Institut pada 25 April 2006 juga mendapati daripada 32 bilik darjah yang ada, sebanyak 30 buah bilik darjah **tidak mempunyai kelengkapan perabot seperti meja dan kerusi**. Begitu juga auditorium yang tidak mempunyai kerusi menyebabkannya tidak dapat digunakan. Keadaan bilik darjah dan dewan adalah seperti di **Foto 9** dan **Foto 10**.

**Foto 9**

**Bilik Darjah tidak Dilengkapi Dengan Kerusi Dan Meja**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Negeri Selangor  
Lokasi : Institut Kemahiran Yayasan Selangor*

**Foto 10**

**Auditorium Tidak Dilengkapi Dengan Kerusi**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Negeri Selangor  
Lokasi : Institut Kemahiran Yayasan Selangor*



**Pihak Audit berpendapat, kelewatan pihak Kerajaan Negeri membuat keputusan mengenai pihak yang akan menguruskan Institut mengakibatkan Institut tidak dapat beroperasi sebaik sahaja siap dibina.**

#### **5.2.7 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan**

##### **a) Guna Tenaga**

###### **i) Pembinaan Institut**

Ibu Pejabat Jabatan Kerja Raya Negeri Selangor dan Jabatan Kerja Raya Daerah Kuala Selangor telah dilantik sebagai agensi pelaksana bagi pembinaan Institut tersebut. Semakan Audit mendapati guna tenaga yang disediakan oleh pihak Jabatan Kerja Raya adalah mencukupi.

###### **ii) Pengurusan Institut**

Pihak Audit mendapati tiada penetapan dibuat terhadap keperluan guna tenaga iaitu pihak yang akan menjalankan operasi Institut kerana mengikut perancangan, Institut ini akan diserahkan kepada Yayasan Selangor atau pihak swasta yang lain. Keperluan perjawatan tenaga pengajar juga tidak disediakan.

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

Semakan Audit mendapati pegawai Jabatan Kerja Raya yang terlibat dengan pembinaan Institut ini telah diberi latihan yang berkaitan dari semasa ke semasa bagi meningkatkan kemahiran. Manakala, latihan kepada pihak pengurusan Institut dan tenaga pengajar dijalankan oleh pihak Yayasan Selangor yang mengambil alih Institut.

**Pihak Audit berpendapat guna tenaga dan latihan yang disediakan oleh pihak Jabatan Kerja Raya bagi melaksanakan projek ini adalah mencukupi. Bagaimanapun, pihak Unit Perancang Ekonomi Negeri Selangor tidak menetapkan keperluan guna tenaga untuk pengurusan Institut.**

#### **5.2.8 Prestasi Kewangan**

Peruntukan asal bagi pembinaan Institut oleh Kerajaan Negeri Selangor berjumlah RM30 juta. Rundingan harga telah diadakan antara pihak kontraktor, Kerajaan Negeri serta pihak Jabatan Kerja Raya Negeri Selangor dan harga yang dipersetujui adalah berjumlah RM29.99 juta. **Jadual 4** menunjukkan bayaran kemajuan kerja bagi tempoh tahun 2000 hingga 2002.

**Jadual 4**  
**Bayaran Kemajuan Kerja Bagi Tempoh**  
**Tahun 2000 Hingga 2002**

Bil.	Tarikh Baucar	Jumlah (RM Juta)	Bayaran Kemajuan
1.	11.02.2000	2.56	Pertama
2.	28.08.2000	1.44	Kedua
3.	04.12.2000	2.00	Ketiga
4.	19.04.2001	2.00	Keempat
5.	08.09.2001	2.00	Kelima
6.	19.10.2001	4.00	Keenam
7.	07.12.2001	2.00	Ketujuh
8.	08.02.2002	2.00	Kelapan
9.	01.04.2002	2.50	Kesembilan
10.	09.05.2002	3.00	Kesepuluh
11.	12.07.2002	2.42	Kesebelas
12.	09.09.2002	2.72	Kedua belas
13.	11.10.2002	1.35	Akhir
<b>Jumlah</b>		<b>29.99</b>	

Sumber : Rekod Jabatan Kerja Raya

Analisis Audit terhadap **Jadual** di atas menunjukkan pada keseluruhannya perbelanjaan projek tidak melebihi peruntukan dan kos yang telah ditetapkan.

**Pada pendapat Audit, prestasi kewangan pada keseluruhannya adalah memuaskan.**

#### **5.2.9 Bayaran Kemajuan Projek**

Mengikut Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 10 Tahun 1995, bayaran kemajuan kepada kontraktor boleh dijelaskan sehingga 3 bayaran kemajuan bagi tempoh 4 bulan pertama selepas keluarnya surat setuju terima dan sebelum perjanjian ditandatangani. Bayaran boleh dibuat dengan syarat pihak kontraktor telah mengemukakan surat setuju terima yang telah ditandatangani, bon pelaksanaan dan polisi insurans. Pihak Audit mendapati bayaran kemajuan yang pertama sehingga ketiga iaitu terhadap kerja yang telah disiapkan bagi tempoh bulan Januari 2000 hingga Oktober 2000 yang berjumlah RM6 juta telah dijelaskan antara bulan Jun 2000 hingga bulan Januari 2001 iaitu mendahului surat setuju terima. Surat setuju terima hanya ditandatangani pada bulan Mac 2001. Pihak Audit juga tidak dapat mengesahkan kesahihan bayaran kemajuan keempat dan seterusnya kerana dokumen kontrak tidak dikemukakan.

**Pihak Audit berpendapat, pihak Kerajaan Negeri Selangor perlu mematuhi kehendak peraturan kewangan yang berkaitan.**

**Pada keseluruhannya pihak Audit berpendapat pelaksanaan pembinaan Institut adalah menepati jadual dan kos yang dirancang. Bagaimanapun memandangkan dokumen kontrak tidak dikemukakan untuk pengauditan, pihak Audit tidak dapat menentukan sama ada spesifikasi yang ditetapkan telah dipatuhi. Selain itu, Unit Perancang Ekonomi Negeri tidak mematuhi peraturan berkaitan pemilihan kontraktor dan tarikh pemilikan tapak. Bangunan Institut juga didapati mengalami kerosakan dan kecacatan.**

### **5.3 PEMANTAUAN**

Pemantauan yang sistematik dan berterusan adalah penting bagi memastikan pembinaan Institut dilaksanakan dengan sempurna dan masalah yang timbul boleh diatasi dengan segera. Semakan Audit terhadap mekanisme pemantauan mendapati perkara seperti berikut:

#### **5.3.1 Pemantauan Semasa Pembinaan**

Sebagai agensi pelaksana, Jabatan Kerja Raya telah menjalankan pemantauan projek dengan baik. JKR Selangor telah menurunkan kuasa kepada JKR Daerah Kuala Selangor untuk menjalankan pemantauan semasa pembinaan Institut tersebut. Pihak JKR Daerah Kuala Selangor telah melaksanakan tugas pemantauan dengan baik bagi memastikan pembinaan dibuat mengikut perancangan. Mesyuarat tapak telah diadakan setiap bulan dan ianya dilaporkan melalui Laporan Bulanan yang disediakan oleh pihak Jabatan Kerja Raya.

**Pihak Audit berpendapat, pemantauan terhadap pembinaan Institut telah dilaksanakan dengan baik dan pihak JKR Daerah Kuala Selangor ada menyediakan laporan kemajuan pada setiap kali mesyuarat tapak diadakan.**

#### **5.3.2 Pemantauan Selepas Bangunan Siap**

Pemantauan tidak dijalankan selepas bangunan siap dan setelah diserahkan kepada pihak Kerajaan Negeri kerana pihak yang bertanggungjawab terhadap pengurusan Institut tidak ditetapkan. Oleh itu, tidak ada pihak yang ditetapkan untuk menjalankan pemeriksaan bagi memastikan Institut berkeadaan baik dan terpelihara.

**Pada pendapat Audit, pemantauan terhadap Institut setelah siap dibina tidak dilaksanakan dan ini menyebabkan beberapa kerosakan berlaku yang mengakibatkan kerugian wang Kerajaan.**

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

Pada keseluruhannya pembinaan Institut telah dibuat dengan teratur dan telah disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan. Kos pembinaan juga menepati kos asal seperti mana yang dirancang. Bagaimanapun, peraturan berkaitan pemilihan kontraktor tidak dipatuhi sepenuhnya. Kerosakan dan kecacatan yang berlaku pada bangunan Institut belum diambil tindakan sewajarnya. Pihak Kerajaan Negeri tidak menjalankan aktiviti Institut seperti matlamat asal pembinaan Institut. Institut tersebut terbiar selama 3 tahun selepas penyerahan dibuat oleh pihak kontraktor. Pencapaian objektif penubuhan Institut bergantung kepada keupayaan pihak Yayasan Selangor yang telah memulakan operasi pengambilan pelajar mulai bulan Julai 2005.

Bagi memastikan pembinaan dan pengurusan Institut berjalan dengan lancar serta mencapai matlamatnya, pihak Audit mengesyorkan perkara seperti berikut :

- a) Unit Perancang Ekonomi Negeri hendaklah menyediakan perancangan strategik secara menyeluruh berkaitan penubuhan Institut ini. Perancangan dari aspek pembinaan dan pengurusan perlu dibuat serentak bagi membolehkan Institut beroperasi dengan kadar segera.
- b) Fail dan dokumen projek perlu diselenggarakan dengan lengkap dan kemas kini bagi memastikan projek dilaksanakan dan dipantau dengan teratur. Selain itu, dokumen kontrak perlu disimpan dengan sempurna bagi memudahkan rujukan sekiranya wujud masalah di masa akan datang.
- c) Unit Perancang Ekonomi Negeri mendapatkan kerjasama Jabatan Kerja Raya bagi mengenal pasti punca kerosakan bangunan dan sistem kelengkapan Institut memandangkan ia telah disahkan berkeadaan sempurna semasa penyerahannya dan sepanjang tempoh kecacatan.
- d) Pihak Kerajaan Negeri memberi sokongan dan bantuan kepada Yayasan Selangor untuk menjalankan kursus seperti cadangan asal penubuhan Institut. Yayasan Selangor berkemampuan untuk menjalankan aktiviti kursus sepenuhnya sekiranya diberi peluang dan bantuan oleh Kerajaan Negeri.

## **PEJABAT DAERAH DAN TANAH DI NEGERI SELANGOR**

### **PENGURUSAN LESEN MENDUDUKI SEMENTARA**

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

**7.1** Negeri Selangor terbahagi kepada 9 daerah iaitu Gombak, Hulu Langat, Hulu Selangor, Klang, Kuala Langat, Kuala Selangor, Petaling, Sabak Bernam dan Sepang dengan keluasan 796,084 hektar. Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Selangor (PTGS) wujud pada tahun 1959 bagi menyeragamkan pemakaian Kanun Tanah Negara dan Kaedah Tanah Selangor untuk kesemua 9 daerah di Negeri Selangor. Selain itu, pejabat ini menjadi pengantara bagi penyampaian peraturan daripada Kementerian Sumber Asli Dan Alam Sekitar atau Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian dengan Pejabat Daerah Dan Tanah. PTGS bertanggungjawab ke atas perancangan pembangunan tanah, pendaftaran tuan tanah, pangkalan data tanah dan carian maklumat tanah. Aktiviti utama pejabat ini adalah pembangunan tanah termasuk pelupusan iaitu pemberimilikan, Lesen Menduduki Sementara (LMS) dan permit; pengambilan tanah dan pengurusan tanah meliputi pendaftaran hak milik dan urus niaga tanah.

**7.2** Kerajaan Negeri telah menubuhkan 9 buah Pejabat Daerah Dan Tanah bagi mentadbir 9 daerah di Negeri Selangor. Pejabat Daerah Dan Tanah bertanggungjawab terhadap hal berkaitan transaksi tanah seperti permohonan, pendaftaran, pembahagian, pengambilan balik dan kutipan sewa. Fungsi pejabat ini adalah untuk mengurus aktiviti berkaitan pentadbiran tanah dengan berpandukan kepada Kanun Tanah Negara 1965 dan undang-undang lain yang berkaitan. Pentadbiran tanah meliputi aktiviti seperti pembangunan tanah, pengambilan balik tanah dan pendaftaran tanah termasuk mengeluarkan LMS dan geran, pelupusan tanah, pemberimilikan tanah dan mengutip hasil.

**7.3** LMS yang merupakan satu daripada aktiviti Pejabat Daerah Dan Tanah diuruskan oleh Bahagian Pembangunan Tanah melalui Unit LMS. LMS dikeluarkan oleh pihak kerajaan kepada individu, syarikat dan perbadanan bagi membolehkan mereka mengusahakan tanah LMS mengikut syarat penggunaan yang diluluskan untuk tempoh yang berakhir pada setiap tahun. Pemilik LMS hendaklah memperbaharui lesen berkenaan pada tempoh masa yang ditetapkan iaitu setahun sekali. Bagaimanapun, Kerajaan berkuasa untuk menarik balik tanah LMS jika Kerajaan ingin melaksanakan projek pembangunan di atas tanah berkenaan tanpa membayar sebarang pampasan kepada pemilik sekiranya tempoh masa LMS telah tamat.

**7.4** Menurut Kanun Tanah Negara, LMS terbahagi kepada 2 kategori iaitu Lesen Menduduki Sementara bagi tujuan pertanian atau penempatan dan Lesen Menduduki Sementara Dan Permit Yang Disatukan untuk penempatan serta mengeluarkan, memproses dan mengambil bahan batuan. Bagaimanapun, kedua LMS ini tidak boleh digunakan untuk melombong, mengeluarkan bahan batuan dengan tujuan mendapatkan logam atau galian dan mengutip hasil hutan.

## **8. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada pengurusan Lesen Menduduki Sementara oleh Pentadbir Tanah telah dikendalikan dengan cekap dan berkesan serta mencapai matlamat pengurusan LMS.

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

Kajian terhadap pengurusan LMS dilaksanakan kerana kepentingan awam. Kebelakangan ini, banyak isu berkaitan LMS di Negeri Selangor disiarkan oleh media massa. Isu yang sering dibangkitkan adalah mengenai tanah Kerajaan Negeri Selangor diusahakan secara haram. Individu atau syarikat tidak memohon LMS terlebih dahulu sebelum mengusahakan tanah Kerajaan dan perkara ini secara tidak langsung telah mengurangkan hasil Kerajaan Negeri. Skop pengauditan meliputi aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap pengurusan LMS bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005. Pengauditan dilaksanakan di 6 buah Pejabat Daerah Dan Tanah di Negeri Selangor iaitu Daerah Hulu Langat, Hulu Selangor, Klang, Kuala Langat, Kuala Selangor dan Petaling. Pemeriksaan dilakukan terhadap rekod dan dokumen berkaitan yang diselenggara di Pejabat Daerah Dan Tanah (Pejabat). Analisis juga dibuat terhadap permohonan yang diterima berbanding dengan permohonan yang telah diproses. Temu bual dengan pegawai yang bertanggungjawab dan pemilik lesen juga telah diadakan untuk mendapatkan maklumat dan penjelasan. Selain itu, lawatan fizikal dilakukan ke 22 tapak tanah yang dipilih pada 20 Disember 2005, 27 Disember 2005 dan 25 Januari 2006 untuk memastikan syarat kelulusan LMS dipatuhi.

## **10. PENEMUAN AUDIT**

### **10.1 PERANCANGAN**

Perancangan merupakan aspek penting bagi memastikan sesuatu aktiviti yang akan dilaksanakan berjalan lancar dan mencapai objektif yang ditetapkan. Semakan Audit terhadap perancangan pengurusan Lesen Menduduki Sementara meliputi perkara berikut:

#### **10.1.1 Undang-undang Dan Peraturan**

##### **a) Perlembagaan Persekutuan Dan Kanun Tanah Negara**

Senarai 2 Jadual Kesembilan, Perkara 74(2) Perlembagaan Persekutuan yang juga dikenali sebagai Senarai Negeri menyatakan bahawa kuasa membuat peraturan berkaitan tanah adalah menjadi bidang kuasa Badan Perundangan Negeri. Manakala Seksyen 14(1)(a), Kanun Tanah Negara menyatakan Pihak Berkuasa Negeri boleh menyediakan prosedur permohonan tanah tetapi tidak boleh bercanggah dengan kehendak Kanun Tanah Negara.

Menurut Seksyen 5 Kanun Tanah Negara, Pihak Berkuasa Negeri adalah Raja atau Gabenor Negeri yang berkenaan. Seksyen ini juga menyatakan tanah Kerajaan adalah semua tanah di Negeri itu termasuk dasar sungai, tepi pantai serta dasar laut di dalam lingkungan wilayah Negeri itu atau batas perairan. Ini tidak meliputi tanah beri milik, tanah rizab, tanah lombong dan hutan simpan. Seksyen 65, Kanun Tanah Negara pula menyatakan Pihak Berkuasa Negeri mempunyai kuasa untuk melesenkan pendudukan sementara bagi tanah Kerajaan, tanah lombong dan tanah rizab.

Selain itu, Kanun Tanah Negara menyatakan Pentadbir Tanah ialah seorang Pentadbir Tanah termasuk seorang Penolong Pentadbir Tanah yang dilantik di bawah Seksyen 12 dan mempunyai bidang kuasa di daerah atau daerah kecil di mana tanah itu terletak.

Kanun Tanah Negara juga telah memberikan garis panduan mengenai kelayakan pemohon, tempoh sah LMS dan syarat kegunaan tanah LMS seperti berikut:

##### **i) Kelayakan Pemohon**

Seksyen 43 Kanun Tanah Negara telah menetapkan syarat kelayakan bagi mereka yang ingin memohon LMS. Syarat yang dinyatakan ialah warganegara Malaysia selain daripada remaja. Selain itu, Perbadanan dan Badan yang

diberi kuasa secara nyata di bawah perlembagaan atau undang-undang masing-masing untuk memegang tanah. Raja pemerintah, kerajaan, organisasi dan orang lain yang diberi kuasa memegang tanah di bawah Ordinan Keistimewaan Diplomatik dan Konsulat 1957 juga layak untuk memohon LMS menurut syarat Seksyen ini.

**ii) Tempoh Sah LMS**

Seksyen 67(1), Kanun Tanah Negara menyatakan bahawa LMS tamat tempoh pada akhir bulan Disember setiap tahun dan hendaklah diperbaharui pada bulan Januari tahun berikutnya. Sementara itu, Seksyen 67(3) menyatakan bahawa LMS hendaklah dipohon semula selepas 3 kali pembaharuan.

**iii) Syarat Kegunaan Tanah LMS**

Seksyen 67(4) menyatakan bahawa Borang 4A (Lesen Pendudukan Sementara) adalah merupakan dokumen rasmi untuk LMS. Lesen ini mengandungi maklumat seperti tujuan lesen dikeluarkan, latar belakang pemilik lesen, lokasi dan keluasan tanah berkenaan. Menurut Seksyen 68, lesen ini tidak boleh dipindah milik kepada orang lain walaupun pemiliknya telah meninggal dunia atau syarikat pemilik lesen telah dibubarkan. Tanah yang diluluskan LMS tidak boleh digunakan untuk tujuan selain daripada tujuan asal yang diluluskan, menanam tanaman kekal dan mendirikan bangunan atau struktur kekal.

Syarat LMS menyatakan bahawa Lesen ini boleh dibatalkan:

- Dengan serta-merta dan tanpa bayaran pampasan, jika berlaku pelanggaran syarat.
- Dengan bayaran pampasan (yang akan dipersetujui atau ditentukan mengikut peruntukan Seksyen 434 Kanun Tanah Negara) sebelum tamatnya tempoh.

**b) Kaedah Tanah Negeri Selangor**

Kerajaan Negeri Selangor telah mewujudkan Kaedah Tanah Negeri Selangor pada tahun 1966 dan pindaan terakhir pada tahun 2003. Undang-undang ini memberikan garis panduan kepada pihak yang bertanggungjawab untuk menguruskan tanah kerajaan.



Menurut Peraturan 3 Kaedah Tanah Negeri Selangor, Pentadbir Tanah hendaklah menolak permohonan LMS terhadap tanah berikut:

- i) Tanah rizab Melayu kecuali pemohon dibenarkan memiliki tanah di bawah *Malay Reservation Enactment*.
- ii) Tanah yang telah diberikan hak milik.
- iii) Tanah yang diluluskan permohonan hak milik tetapi hak milik belum dikeluarkan.
- iv) Tanah yang dirizabkan untuk kegunaan orang ramai
- v) Tanah yang diluluskan sebagai tanah rizab tetapi belum diwartakan.
- vi) Permohonan tidak memenuhi syarat di bawah Seksyen 43 Kanun Tanah Negara.
- vii) Tanah telah dipohon oleh Agensi Kerajaan di bawah *Land Acquisition Act 1960*.
- viii) Tanah tersebut sudah diluluskan bagi tujuan perlombongan di bawah *Mineral (Selangor) Enactment 2000*.
- ix) Arahan dari semasa ke semasa daripada Kerajaan Negeri.

Manakala menurut Seksyen 68A Kanun Tanah Negara, Pihak Berkuasa Negeri boleh mengenakan deposit bagi mengeluarkan LMS untuk tujuan pemulihan tanah setelah tempoh sah LMS tamat. Oleh itu, Kerajaan Negeri Selangor telah menetapkan kadar bayaran dan deposit bagi LMS seperti dinyatakan oleh Peraturan 22, Kaedah Tanah Negeri Selangor. Kadar bayaran yang dikenakan adalah mengikut kegunaan serta jenis tanah yang dimohon sama ada tanah bandar atau desa, tanah pertanian dan tanah pantai atau tebing sungai. Bagaimanapun, deposit tidak dikenakan sekiranya tanah berkenaan digunakan untuk tujuan kediaman dan tanaman kontan. **Jadual 5** menunjukkan beberapa kadar bayaran dan deposit bagi LMS.

**Jadual 5**  
**Kadar Bayaran Dan Deposit Bagi LMS**

Kegunaan	Tanah Bandar / Kampung	Tanah Luar Bandar	Tepi Pantai Dan Dasar Laut/ Sungai	Deposit (RM)
Kediaman	RM100	RM80	RM50	-
Bengkel	RM400 per 1,000 meter persegi	RM200 per 1,000 meter persegi	RM200 per 1,000 meter persegi	3,000
Nurseri	RM20 per 100 meter persegi atau sebahagian daripadanya (minimum RM300)	RM20 per 100 meter persegi atau sebahagian daripadanya (minimum RM300)	RM20 per 100 meter persegi atau sebahagian daripadanya (minimum RM300)	2,000
Pejabat/Pejabat Tapak Projek	RM500 setahun	RM500 setahun	RM500 setahun	5,000
Kegunaan Komersial seperti pameran	RM1,000 setahun atau RM10 sehari (minimum RM500)	RM1,000 setahun atau RM5 sehari (minimum RM300)	RM1,000 setahun atau RM5 sehari (minimum RM300)	5,000
Penternakan ikan, udang dan ketam	RM200 per hektar atau sebahagian daripadanya	RM200 per hektar atau sebahagian daripadanya	RM200 per hektar atau sebahagian daripadanya	5,000
Gerai	RM100 per 100 meter persegi	RM100 per 50 meter persegi	RM100 per 50 meter persegi	500
Tapak Papan Iklan	RM2,000 (kurang daripada 10 meter persegi) RM3,000 (lebih daripada 10 meter persegi)	RM2,000 (kurang daripada 10 meter persegi) RM3,000 (lebih daripada 10 meter persegi)	RM2,000 (kurang daripada 10 meter persegi) RM3,000 (lebih daripada 10 meter persegi)	5,000
Restoran	RM500 per 1,000 meter persegi	RM200 per 1,000 meter persegi	RM500 per 1,000 meter persegi	3,000
Stor	RM300 per 1,000 meter persegi	RM200 per 1,000 meter persegi	RM200 per 1,000 meter persegi	2,000
Tapak Mencuci Kereta	RM200 per 1,000 meter persegi	RM100 per 1,000 meter persegi	RM100 per 1,000 meter persegi	2,000

Sumber: Kaedah Tanah Negeri Selangor

**c) Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Selangor**

Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Selangor Bilangan 1 Tahun 1993 adalah mengenai pewartaan dan penolakan permohonan LMS terhadap kawasan lapang seperti zon penamparan (*buffer zone*) dan kawasan hijau.

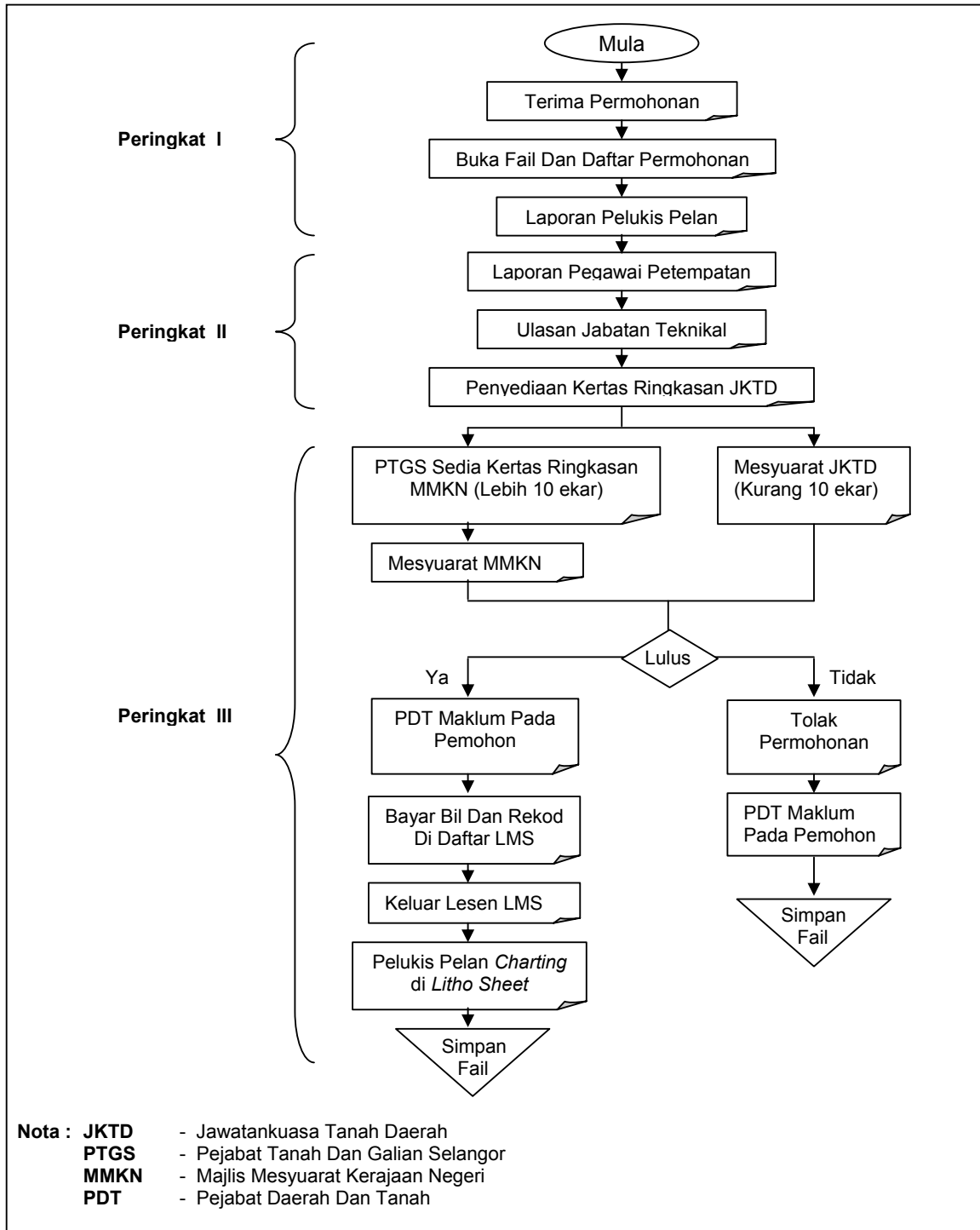
**10.1.2 Proses Kerja Permohonan LMS**

Peraturan 2(2) Kaedah Tanah Negeri Selangor menyatakan setiap pemohon hendaklah mengisi 2 salinan borang permohonan, ditandatangani oleh pemohon atau agen yang dilantik dan disertakan dengan pelan yang diperakui. Individu yang diberi kuasa oleh syarikat pula akan menandatangani borang permohonan bagi syarikat yang memohon LMS. Permohonan ini hendaklah dikemukakan kepada Pentadbir Tanah Daerah yang berkenaan. Aliran kerja permohonan LMS melalui 3 peringkat seperti di

**Carta 1.**

Carta 1

**ALIRAN KERJA PERMOHONAN LESEN MENDUDUKI SEMENTARA**



Sumber: Rekod Pejabat Daerah Dan Tanah

**a) Peringkat I**

Pegawai di Unit LMS yang menerima permohonan akan menyemak sama ada borang yang diterima telah diisi dengan lengkap berserta dengan dokumen sokongan. Pegawai yang berkenaan akan menyediakan bil bayaran proses dan menyerahkan kepada pemohon yang mengisi borang dengan lengkap untuk membuat bayaran sejumlah RM10 di kaunter hasil. Manakala borang permohonan yang tidak lengkap akan dipulangkan serta merta kepada pemohon. Pegawai di Unit LMS akan mencatatkan nombor resit dan jumlah bayaran pada borang permohonan setelah bil bayaran diterima daripada pemohon.

Permohonan yang lengkap akan direkodkan ke Daftar Permohonan dan fail dibuka mengikut mukim yang berkenaan. Kad Akuan Penerimaan akan diserahkan kepada pemohon sebagai bukti penerimaan permohonan. Seterusnya fail berkenaan akan dikemukakan kepada Pelukis Pelan untuk *charting* di atas *litho sheet* bagi memastikan status tanah tersebut. Pelukis Pelan akan menyediakan dan mengeluarkan laporan lengkap kepada pegawai di Unit LMS.

**b) Peringkat II**

Fail akan dikemukakan kepada Pegawai Petempatan setelah laporan lengkap diterima daripada Pelukis Pelan. Pegawai Petempatan akan membuat siasatan dan menyediakan laporan tanah yang mengandungi maklumat tentang keadaan tanah dan kawasan sekeliling serta syor sama ada tanah ini boleh diberikan status LMS atau ditolak.

Seterusnya Pejabat akan mengemukakan surat kepada jabatan teknikal yang berkenaan bagi mendapatkan ulasan sama ada menyokong atau tidak permohonan tersebut. Jabatan teknikal berkenaan adalah seperti Jabatan Pengairan Dan Saliran (JPS), Jabatan Kerja Raya (JKR), Majlis Perbandaran atau Daerah dan Tenaga Nasional Berhad (TNB). Kertas ringkasan yang disediakan oleh Pegawai LMS untuk dikemukakan kepada Jawatankuasa Tanah Daerah (JKTD) akan disemak dan ditandatangani oleh Penolong Pegawai Daerah Bahagian Tanah. Kertas ringkasan mengandungi maklumat latar belakang pemohon, laporan tanah, ulasan jabatan teknikal dan syor Pentadbir Tanah.

### c) Peringkat III

Setelah kertas ringkasan JKTD ditandatangani, kertas ini akan dibentangkan semasa mesyuarat JKTD untuk mendapatkan keputusan sama ada permohonan diluluskan atau ditolak. Cabutan minit keputusan JKTD akan disimpan di fail pemohon setelah keputusan tersebut disahkan. Bagaimanapun, bagi permohonan tanah pertanian yang melebihi 10 ekar kertas ringkasan serta pelan tapak akan difailkan ke fail sulit dan dihantar ke PTGS untuk tindakan selanjutnya. PTGS pula akan menyediakan kertas ringkasan untuk dikemukakan kepada MMKN dan ditandatangani oleh Pengarah PTGS. Kertas ini akan dibentangkan semasa mesyuarat MMKN untuk mendapatkan keputusan sama ada permohonan diluluskan atau ditolak.

Seterusnya keputusan yang dibuat melalui JKTD atau MMKN akan dimaklumkan kepada pemohon melalui surat sama ada permohonan diluluskan atau ditolak. Keputusan berkenaan juga akan direkodkan ke Daftar Permohonan. Pegawai di Unit LMS akan menyediakan bil bayaran, wang cagaran dan dokumen berkaitan bagi permohonan yang diluluskan. Salinan bil akan disimpan di fail pemohon dan nombor resit serta jumlah bayaran akan dicatatkan di Daftar LMS.

Lesen Pendudukan Sementara akan disediakan oleh pegawai berkenaan. Lesen berkenaan akan disemak serta ditandatangani oleh Pentadbir Tanah dan diserahkan kepada pemohon yang berjaya. Fail pemohon akan dikemukakan kepada Pelukis Pelan untuk *charting* di atas *litho sheet* bagi menandakan tanah ini telah dikeluarkan LMS. Akhirnya fail berkenaan akan disimpan di Unit LMS. Manakala bagi permohonan yang tidak berjaya, fail pemohon akan diserahkan terus kepada pegawai di Unit LMS untuk disimpan.

#### 10.1.3 Kuasa Meluluskan LMS

Pegawai yang diberi kuasa meluluskan LMS ditetapkan dalam Kanun Tanah Negara, Warta Kerajaan Negeri dan Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Selangor seperti berikut:

##### a) Kanun Tanah Negara

Menurut Kanun Tanah Negara kuasa meluluskan LMS adalah berdasarkan kepada Seksyen 66. Seksyen ini menyatakan bahawa kuasa mengeluarkan LMS adalah mengikut jenis tanah yang dipohon iaitu sama ada tanah Kerajaan, tanah lombong atau tanah rizab. Pegawai yang boleh meluluskan permohonan, mengeluarkan dan memperbaharui LMS adalah seperti di **Jadual 6**.

**Jadual 6**  
**Kuasa Meluluskan LMS**

Jenis Tanah	Kuasa Meluluskan LMS
Tanah Kerajaan	Pentadbir Tanah
Tanah Lombong	Pentadbir Tanah dengan kelulusan: (i) Inspektor Galian atau pegawai lain yang ditugaskan dengan pentadbiran di Negeri yang diberi kuasa berkenaan dengan perlombongan dan juga kelulusan dari pemegang pajakan tanah. (ii) Orang atau Badan yang berhak kepada faedah pajakan atau sijil perlombongan yang dipersoalkan.
Tanah Rizab	(i) Pentadbir Tanah dengan kelulusan pegawai yang mempunyai kawalan ke atas tanah rizab berkenaan. (ii) Pegawai yang diberi kuasa melalui penurunan kuasa oleh Pihak Berkuasa Negeri.

*Sumber: Kanun Tanah Negara*

**b) Warta Kerajaan Negeri**

Warta Kerajaan Negeri yang dikeluarkan pada awal bulan Jun 1984 di bawah Seksyen 8, Ordinan Perwakilan Kuasa 1956 menyatakan bahawa Pentadbir Tanah hanya mempunyai kuasa untuk meluluskan LMS bagi tanah yang keluasannya tidak melebihi 3 ekar dengan syarat mendapat persetujuan jabatan teknikal yang berkaitan. Selain itu, JKTD pula bertanggungjawab untuk memperakukan keputusan berkenaan. Manakala Pengarah Pejabat Tanah Dan Galian Negeri pula mempunyai kuasa bagi meluluskan LMS untuk tanah yang tidak melebihi 10 ekar.

**c) Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Selangor**

Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri pada akhir bulan Mac 1984 telah meluluskan bidang kuasa dan keahlian JKTD. Keputusan ini dinyatakan melalui Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Selangor Bilangan 1 Tahun 1984. Menurut Pekeliling ini, JKTD mempunyai kuasa untuk meluluskan LMS di atas tanah kerajaan, tanah rizab dan tanah lombong yang digunakan untuk tujuan pertanian dan penternakan binatang, ikan dan kerang tetapi keluasannya tidak melebihi 10 ekar. Selain itu, JKTD juga boleh meluluskan permohonan LMS bagi tujuan rumah kediaman di kawasan desa.

JKTD ini akan dianggotai oleh Pegawai Daerah sebagai pengerusi, Ketua Penolong Pegawai Daerah (Tanah) yang juga merangkap sebagai pengerusi gantian, semua Ahli Dewan Undangan Negeri Barisan Nasional di daerah yang berkenaan serta seorang wakil Menteri Besar. Bagaimanapun, pada awal bulan Mei 1993 MMKN telah bersetuju melantik seorang ahli baru JKTD iaitu Ketua Penolong Pegawai Daerah (Pembangunan). Beliau bertanggungjawab memberi maklumat sama ada tanah yang dipohon LMS terlibat dengan pelan perancangan projek pembangunan daerah.

#### **10.1.4 Penyelenggaraan Rekod**

Sistem penyimpanan rekod yang sistematik dapat memudahkan pihak pengurusan memantau pelaksanaan pengurusan LMS dengan lebih berkesan. Maklumat seperti status permohonan LMS, jumlah pemilik LMS, rekod bayaran pemilik lesen dan inventori LMS akan dapat diperolehi dengan mudah. Peraturan 4 Kaedah Tanah Negeri Selangor menghendaki Pentadbir Tanah menyediakan satu daftar khas untuk merekodkan data bagi permohonan yang diluluskan dan rekod pembayaran pemilik LMS.

#### **10.1.5 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan**

Keperluan guna tenaga dan latihan merupakan aspek penting bagi pentadbiran sesebuah Pejabat. Pegawai yang mencukupi dan mahir akan membantu pentadbiran Pejabat berjalan dengan lebih cekap dan teratur.

##### **a) Guna Tenaga**

Bahagian Pembangunan Tanah yang diketuai oleh seorang Penolong Pegawai Daerah (Tanah) akan bertanggungjawab terhadap permohonan LMS. Unit LMS merupakan satu unit di Bahagian Pembangunan Tanah dan seorang Pembantu Tadbir akan ditempatkan di Unit ini untuk menguruskan permohonan LMS.

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

Latihan dan kursus akan diberikan bagi meningkatkan lagi kemahiran dan kecekapan di kalangan pegawai teknikal dan pentadbiran di Unit LMS. Kemahiran dan kecekapan yang diperolehi daripada latihan dan kursus yang diberikan akan dapat melicinkan proses permohonan LMS.

### **10.1.6 Kaedah Pemantauan**

Pejabat merancang mekanisme pemantauan terhadap permohonan LMS seperti berikut:

**a) Daftar LMS**

Pemantauan terhadap LMS akan dilakukan melalui daftar yang mengandungi maklumat pemilik LMS, lokasi tanah berkaitan dan bayaran tahunan.

**b) Lawatan Tapak**

Pegawai Petempatan akan melawat tanah LMS dari semasa ke semasa untuk menentukan keadaan tanah tersebut.

**c) Mesyuarat JKTD**

Mesyuarat JKTD akan membincangkan isu berkaitan LMS bagi menentukan kedudukan tanah dan pemohon.

**d) Aduan Awam**

Aduan awam adalah kaedah yang akan membantu pihak Pejabat memantau masalah LMS yang dibangkitkan oleh orang awam dan akan disusuli dengan tindakan terhadap aduan tersebut. Seorang pegawai di Bahagian Pentadbiran akan ditugaskan untuk memantau aduan awam tersebut.

**Pada pandangan Audit, perancangan ada disediakan oleh Pejabat bagi memastikan pengurusan LMS dilaksanakan mengikut Undang-undang serta Peraturan yang berkaitan dan proses pemilikan LMS berjalan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai objektifnya.**

## **10.2 PELAKSANAAN**

Pelaksanaan sesuatu aktiviti berdasarkan perancangan yang sempurna akan memberikan hasil yang cemerlang. Semakan Audit terhadap pelaksanaan pengurusan Lesen Menduduki Sementara mendapati perkara berikut :

### **10.2.1 Undang-undang Dan Peraturan**

Peraturan 3, Kaedah Tanah Negeri Selangor telah menetapkan bahawa semua permohonan yang melibatkan tanah yang dirizabkan untuk kegunaan orang ramai dan tanah yang diluluskan sebagai tanah rizab tetapi belum diwartakan hendaklah ditolak oleh Pentadbir Tanah. Selain itu, permohonan terhadap tanah lapang juga hendaklah



ditolak seperti kehendak Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Selangor Bilangan 1 Tahun 1993.

Semakan Audit di 6 buah Pejabat Daerah Dan Tanah mendapati pematuhan terhadap peraturan di atas tidak seragam. Semua Pejabat yang dilawati bagi tempoh 11 Julai 2005 sehingga 25 Januari 2006 ada meluluskan sejumlah 1,916 permohonan LMS di atas tanah rizab. Selain itu, adalah didapati Pejabat Daerah Dan Tanah Petaling dan Kuala Langat menolak permohonan terhadap tanah lapang sebaik sahaja laporan Pelukis Pelan menyatakan bahawa tanah yang dipohon adalah kawasan lapang seperti zon penamparan (*buffer zone*) dan kawasan hijau. Bagaimanapun, Pejabat masih meluluskan permohonan terhadap tanah rizab lain seperti rizab jalan dan rizab parit atau sungai.

Semakan Audit di Pejabat Daerah Dan Tanah Klang dan Hulu Selangor pula mendapati semua permohonan LMS ke atas tanah rizab diterima dan dikemukakan kepada JKTD untuk kelulusan. Manakala Pentadbir Tanah Kuala Selangor menolak permohonan LMS terhadap tanah yang telah disahkan oleh Pelukis Pelan sebagai tanah rizab. Bagaimanapun, masih ada permohonan LMS terhadap tanah rizab yang dibawa ke Mesyuarat JKTD untuk kelulusan. **Foto 11** menunjukkan tanah di Jalan Sijangkang, Pandamaran, Daerah Klang yang merupakan kawasan zon penamparan (*buffer zone*) telah diluluskan LMS tetapi belum diusahakan oleh pemiliknya. Manakala **Foto 12** menunjukkan kedai *hardware* yang didirikan di atas tanah yang telah diluluskan LMS di kawasan zon penamparan di Seksyen 13, Bangi, Daerah Hulu Langat.

**Foto 11**

**Tanah Di Kawasan Zon Penampungan Yang Diluluskan LMS**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Jalan Sijangkang, Pandamaran, Klang*

**Foto 12**

**Kedai Hardware Didirikan Di Atas  
Tanah Yang Diluluskan LMS Di Zon Penampungan**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Seksyen 13, Bangi, Hulu Langat.*

Semakan Audit selanjutnya mendapati perkara seperti berikut :

**a) Kelayakan Pemohon**

Semakan Audit terhadap permohonan LMS bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 di 6 buah Pejabat mendapati semua permohonan berjumlah 4,256 permohonan telah mematuhi syarat seperti yang dinyatakan oleh Seksyen 43, Kanun Tanah Negara.

**b) Tempoh Sah LMS**

Semakan Audit terhadap permohonan LMS di 6 buah Pejabat mendapati pemilik LMS tidak memperbaharui lesen mereka seperti kehendak Seksyen 67(3) Kanun Tanah Negara. Mereka hanya membuat bayaran semasa permohonan LMS diluluskan iaitu bayaran pertama dan deposit jika berkenaan. Manakala bayaran tahunan selama 3 tahun iaitu bagi tempoh sah LMS tidak dijelaskan dan mengakibatkan lesen tersebut terbatal. Bagaimanapun, pihak Pejabat tidak membatalkan lesen pemilik yang gagal menjelaskan bayaran tersebut kerana maklumat di Daftar LMS tidak disemak dan dikemas kini sehingga sukar untuk memastikan sama ada pemilik telah menjelaskan bayaran mereka. Oleh itu, pemilik LMS terus menduduki tanah berkenaan tanpa memperbaharui atau memohon semula LMS setelah LMS yang sedia ada tamat tempoh sah. Pihak Pejabat hanya mengetahui lesen tersebut telah tamat tempoh apabila pemilik LMS berkenaan memohon semula lesen mereka.

Pihak Pejabat juga tidak mengambil tindakan penguatkuasaan yang ditetapkan oleh Undang-undang yang berkenaan seperti mengarahkan pemilik LMS mengosongkan tanah. Pemilik yang telah dibatalkan LMS hendaklah memohon semula ataupun permohonan baru boleh difailkan oleh individu lain terhadap tanah tersebut. Pemilik LMS yang memohon semula lesen mereka setelah tempoh sah LMS tamat akan dikenakan denda iaitu dikehendaki menjelaskan semua bayaran yang tertunggak apabila permohonan semula diluluskan. Pihak Pejabat mengambil tindakan mengenakan tunggakan kerana tidak ada pegawai khas dipertanggungjawabkan bagi menguatkuasakan syarat yang termaktub oleh Undang-undang yang berkenaan.

**Pada pendapat Audit, tindakan Pejabat tidak mengemaskinikan Daftar Pemilik menyebabkan sukar untuk memastikan jumlah LMS yang telah tamat tempoh sah dan belum diperbaharui. Oleh itu, Pejabat tidak mengeluarkan notis**

mengosongkan tanah kepada pemilik yang tidak menjelaskan bayaran tahunan LMS walaupun LMS berkenaan telah terbatal.

**c) Syarat Kegunaan Tanah LMS**

Lawatan fizikal yang diadakan ke 22 tapak tanah LMS pada 20 dan 27 Disember 2005 serta pada 25 Januari 2006 mendapati 7 pemilik tidak mematuhi syarat kegunaan tanah berkenaan. Lawatan Audit ke Daerah Klang mendapati Syarikat NGV Tech Sdn. Bhd. yang memiliki tanah LMS bernombor A13406 telah tamat tempoh sah LMS pada bulan Disember 2004 dan permohonan syarikat tersebut untuk memperbaharui lesen berkenaan masih belum mendapat kelulusan. Bagaimanapun, syarikat ini telah membina bangunan kekal iaitu bengkel gudang membuat kapal dan kafeteria di atas tanah berkenaan. Syarikat ini juga turut menyewa 3 lot tanah LMS bernombor A13403, A13404 dan A13405 yang terletak bersebelahan antara satu dengan yang lain bagi tujuan pembinaan *slipway*. **Foto 13** dan **Foto 14** menunjukkan keadaan tanah LMS berkenaan yang terletak di Jalan Langat, Daerah Klang.

**Foto 13**

**Bengkel Gudang Membuat Kapal Dibina Di Atas Tanah LMS**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Jalan Langat, Klang*

**Foto 14**  
**Kafeteria Dibina Di Atas Tanah LMS**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor*  
*Lokasi : Jalan Langat, Klang*

Selain itu, pemilik LMS untuk tujuan rumah kediaman juga telah membina rumah kekal walaupun syarat kegunaan tanah yang dinyatakan hanya membenarkan pembinaan bangunan sementara. Lawatan fizikal di Daerah Kuala Langat mendapati tidak ada tindakan penguatkuasaan dijalankan oleh pihak Pejabat untuk memastikan syarat kegunaan tanah LMS dipatuhi oleh pemiliknya. **Foto 15** menunjukkan rumah yang dibina oleh pemilik LMS di Jalan Duku, Pekan Sg. Manggis, Daerah Kuala Langat.

**Foto 15**  
**Pembinaan Rumah Kediaman Di Atas Tanah LMS**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Jalan Duku, Pekan Sg. Manggis, Kuala Langat*

Lawatan fizikal yang diadakan pada 27 Disember 2005 di Daerah Petaling juga mendapati ada pemilik LMS tidak mematuhi syarat kelulusan tanah LMS. Permohonan yang dibuat oleh pemilik LMS di Taman Puchong Permai, Puchong pada awalnya adalah untuk tujuan tapak semaian tetapi pihak Audit mendapati tanah LMS berkenaan telah dijadikan tapak jualan kereta terpakai seperti di **Foto 16**.

**Foto 16**  
**Tanah LMS Untuk Tujuan Tapak Semaian Dijadikan**  
**Tapak Jualan Kereta Terpakai**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Taman Puchong Permai, Puchong*

Bagaimanapun, ada juga pemilik yang mematuhi syarat kelulusan tanah LMS. Sebuah tapak semaian yang diusahakan oleh pemilik LMS di Jalan Surian PJU 3/12, Damansara, Daerah Petaling di bawah rentasan talian elektrik adalah mematuhi syarat yang dikemukakan oleh pihak TNB dan syarat kelulusan tanah LMS seperti di **Foto 17**.

Foto 17  
Tapak Semaian Yang Mematuhi Syarat Kelulusan LMS



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Jalan Surian PJU 3/12, Damansara, Petaling

Pihak Audit juga mendapati ada pemilik LMS tidak mematuhi kehendak Seksyen 68, Kanun Tanah Negara kerana mereka telah menjual tanah berkenaan kepada pihak lain yang mengusahakan tanah tersebut. Sekiranya pemilik LMS tidak mahu mengusahakan tanah berkenaan, beliau sepatutnya memaklumkan perkara ini kepada Pejabat untuk membatalkan LMS berkenaan. Manakala mereka yang hendak mengusahakan tanah berkenaan pula dikehendaki mengemukakan permohonan baru ke Pejabat. Semakan Audit mendapati sejumlah 560 pemilik LMS memaklumkan perkara tersebut kepada Pejabat.

**Pada pendapat Audit, pemeriksaan dari semasa ke semasa tidak dijalankan bagi memastikan pemilik mengusahakan tanah LMS mengikut syarat kelulusan yang ditetapkan. Tindakan penguatkuasaan seperti yang dinyatakan oleh Undang-undang dan Peraturan yang berkaitan juga tidak dilaksanakan bagi mengatasi masalah pelanggaran syarat oleh pemilik LMS.**

**d) Bayaran LMS**

Kadar bayaran LMS yang dikenakan adalah selaras dengan Peraturan 22, Kaedah Tanah Negeri Selangor. Bagaimanapun, wujud beberapa masalah berkaitan kutipan bayaran LMS seperti berikut:



**i) Bayaran Tahunan**

Pihak Audit tidak dapat mengesahkan sama ada bayaran tahunan LMS dijelaskan oleh pemiliknya kerana rekod pembayaran di Daftar LMS tidak dikemas kini.

Pejabat hanya menyemak semula rekod pemilik LMS apabila mereka membuat permohonan semula. Pemilik LMS yang didapati tidak menjelaskan bayaran tahunan dikehendaki membayar semua tunggakan jika permohonan semula mereka diluluskan. Tujuannya adalah untuk mengutip balik hasil kerajaan yang tidak dikutip semasa tempoh pemilikan LMS di atas tanah kerajaan. Bagaimanapun, tidak ada peruntukan undang-undang yang membenarkan tunggakan dikenakan terhadap pemilik LMS. Perkara ini juga adalah tidak mematuhi kehendak Seksyen 67(3) Kanun Tanah Negara yang menyatakan bahawa LMS hendaklah diperbaharui setiap tahun bagi tempoh sah laku LMS dan terbatal jika pemilik gagal menjelaskan bayaran tahunan. Pemeriksaan Audit di 6 buah Pejabat mendapati sejumlah 689 pemilik LMS telah dikenakan bayaran tunggakan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005.

**Pada pendapat Audit, tindakan Pejabat tidak mengemas kini rekod pembayaran menyebabkan sukar untuk mengenal pasti dan mengambil tindakan terhadap pemilik LMS yang gagal menjelaskan bayaran tahunan.**

**ii) Papan Iklan**

Pemeriksaan Audit mendapati papan iklan telah dibina di atas tanah Kerajaan tanpa memohon LMS. Pihak Pejabat Daerah Dan Tanah Hulu Selangor pula memaklumkan bahawa mereka tidak pernah menerima permohonan LMS bagi pembinaan papan iklan. **Jadual 7** menunjukkan jumlah permohonan LMS untuk papan iklan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 di 6 daerah yang dilawati.

**Jadual 7**  
**Permohonan LMS Bagi Pembinaan Papan Iklan**  
**Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Bil.	Daerah	Permohonan Diterima	Permohonan Diluluskan	Permohonan Ditolak	Permohonan Tertangguh
1.	Hulu Langat	70	11	2	57
2.	Hulu Selangor	Tiada	Tiada	Tiada	Tiada
3.	Klang	144	12	59	73
4.	Kuala Langat	7	-	-	7
5.	Kuala Selangor	6	2	1	3
6.	Petaling	248	13	17	218
<b>Jumlah</b>		<b>475</b>	<b>38</b>	<b>79</b>	<b>358</b>

*Sumber: Rekod Pejabat Daerah Dan Tanah*

Analisis Audit yang dijalankan terhadap Jadual di atas menunjukkan daripada sejumlah 475 permohonan yang diterima, sejumlah 38 permohonan telah diluluskan. Manakala sejumlah 79 permohonan ditolak dan sejumlah 358 permohonan masih tertangguh.

Semakan Audit terhadap rekod lesen iklan yang diluluskan daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di 6 daerah yang diaudit mendapati sejumlah 527 papan iklan telah dibina berbanding sejumlah 38 permohonan LMS yang diluluskan. Perkara ini berlaku kerana syarikat berkenaan tidak menyedari keperluan memohon LMS walaupun telah mendapat lesen iklan daripada PBT. Selain itu, tidak ada kerjasama antara Pejabat dengan PBT bagi pengurusan pembinaan papan iklan di atas tanah Kerajaan menyebabkan syarikat memohon lesen iklan daripada PBT sahaja. **Foto 18** menunjukkan papan iklan dibina di atas tanah rizab jalan di Damansara, Daerah Petaling tanpa mempunyai LMS tetapi mendapat lesen iklan daripada PBT.

## Foto 18

### Papan Iklan Dibina Di Atas Tanah Kerajaan Tanpa Memohon LMS



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Damansara, Petaling

Faktor yang menyebabkan syarikat pengiklan membina papan iklan di atas tanah Kerajaan tanpa LMS adalah kerana tidak ada tindakan penguatkuasaan dilaksanakan. Adalah didapati pihak Pejabat tidak mengambil tindakan seperti menghantar notis pemberitahuan kepada syarikat berkenaan supaya memohon LMS untuk papan iklan yang telah dibina di atas tanah Kerajaan. Oleh sebab Pejabat tidak dapat memungut hasil LMS dari papan iklan, secara tidak langsung telah mengurangkan hasil Kerajaan Negeri.

**Pada pendapat Audit, Pejabat tidak mematuhi sepenuhnya peraturan dan Undang-undang yang ditetapkan semasa memproses permohonan Lesen Menduduki Sementara. Selain itu, tidak ada koordinasi antara pihak Kerajaan Negeri, Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Selangor dan Pejabat Daerah Dan Tanah dengan pihak PBT bagi memastikan lesen papan iklan hanya dikeluarkan setelah syarikat terbabit menunjukkan bukti kelulusan permohonan LMS mereka. Tindakan penguatkuasaan terhadap papan iklan yang dibina tanpa LMS juga tidak dilaksanakan.**

#### 10.2.2 Proses Kerja Permohonan LMS

Semakan Audit mendapati sejumlah 4,526 permohonan LMS telah diterima di 6 buah Pejabat berkenaan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005. Bagaimanapun, sejumlah

1,556 permohonan atau 34.4% daripada jumlah keseluruhan permohonan LMS yang diterima telah selesai diproses. Manakala baki sejumlah 2,970 permohonan atau 65.6% daripada jumlah keseluruhan permohonan yang diterima masih tertangguh. Status permohonan LMS mengikut daerah bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 8**.

**Jadual 8**  
**Status Permohonan LMS Mengikut Daerah**  
**Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Bil.	Daerah	Permohonan Diterima	Permohonan Diluluskan	%	Permohonan Ditolak	%	Permohonan Tertangguh	%
1.	Hulu Langat	914	46	5.0	147	16.1	721	78.9
2.	Hulu Selangor	590	198	33.6	0	0	392	66.4
3.	Klang	751	95	12.6	277	36.9	379	50.5
4.	Kuala Langat	448	9	2.0	99	22.1	340	75.9
5.	Kuala Selangor	730	25	3.4	128	17.5	577	79.1
6.	Petaling	1,093	215	19.7	317	29.0	561	51.3
<b>Jumlah</b>		<b>4,526</b>	<b>588</b>	<b>13.0</b>	<b>968</b>	<b>21.4</b>	<b>2,970</b>	<b>65.6</b>

Sumber: Rekod Pejabat Daerah Dan Tanah

Semakan Audit telah dijalankan terhadap sejumlah 251 sampel fail permohonan atau 5.5% daripada sejumlah 4,526 fail permohonan LMS. **Jadual 9** menunjukkan status sampel permohonan LMS mengikut daerah bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005.

**Jadual 9**  
**Status Sampel Permohonan LMS Mengikut Daerah**  
**Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Bil.	Daerah	Sampel Permohonan	Permohonan Diluluskan	Permohonan Ditolak	Permohonan Tertangguh
1.	Hulu Langat	54	16	10	28
2.	Hulu Selangor	11	9	-	2
3.	Klang	54	16	19	19
4.	Kuala Langat	36	4	15	17
5.	Kuala Selangor	48	17	28	3
6.	Petaling	48	18	24	6
<b>Jumlah</b>		<b>251</b>	<b>80</b>	<b>96</b>	<b>75</b>

Sumber: Rekod Pejabat Daerah Dan Tanah

Analisis Audit terhadap Jadual di atas menunjukkan daripada 251 sampel permohonan, sejumlah 80 permohonan telah diluluskan. Manakala sejumlah 96 permohonan telah ditolak dan sejumlah 75 permohonan atau 29.9% daripada keseluruhan sampel masih tertangguh.

Permohonan LMS tertangguh disebabkan masalah yang dihadapi oleh Pejabat berkenaan pada peringkat tertentu semasa proses permohonan LMS seperti berikut:

**a) Peringkat I**

**i) Daerah Hulu Selangor**

Sejumlah 258 fail permohonan atau 65.8% daripada 392 fail permohonan LMS yang tertangguh bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 masih tertangguh di peringkat Pelukis Pelan.

Semakan Audit di Pejabat Daerah Dan Tanah Kuala Langat, Kuala Selangor, Klang, Hulu Langat dan Petaling mendapati tidak ada masalah di peringkat ini.

**b) Peringkat II**

**i) Daerah Kuala Selangor**

Fail permohonan yang tertangguh pada Pelukis Pelan sejak tahun 2000 telah selesai diproses pada tahun 2003. Bagaimanapun, pihak Audit tidak dapat memastikan bilangan fail permohonan tersebut kerana maklumat tidak dikemukakan.

Fail permohonan berkenaan yang telah diserahkan kepada Pegawai Petempatan untuk tindakan selanjutnya. Bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 sejumlah 638 fail permohonan LMS masih tertangguh di peringkat Pegawai Petempatan. Penyerahan fail permohonan dengan jumlah yang banyak pada satu masa menyebabkan Pegawai Petempatan sukar untuk memprosesnya mengikut tempoh yang ditetapkan. Selain itu, beban tugas lain yang perlu diselesaikan juga menjadi faktor penyebab kelewatan ini.

**ii) Daerah Hulu Langat**

Proses permohonan LMS di Pejabat ini tidak mengikut aliran kerja yang ditetapkan. Permohonan tersebut sepatutnya diserahkan kepada Pegawai Petempatan untuk menjalankan siasatan dan menyediakan laporan tanah selepas Pelukis Pelan mengenal pasti status tanah yang dipohon. Bagaimanapun, pihak Pejabat terus meminta ulasan daripada jabatan teknikal

tanpa menunggu Laporan Pegawai Petempatan untuk mempercepatkan proses permohonan.

Jabatan teknikal dikehendaki memberikan ulasan dalam tempoh 2 minggu dari tarikh surat diterima. Bagaimanapun, ulasan daripada jabatan teknikal masih mengambil masa yang lama sehingga 18 bulan. Semakan Audit terhadap 54 fail permohonan LMS mendapati 28 permohonan atau 52% tertangguh yang mana 17 daripadanya atau 31.5% adalah kerana menunggu jawapan daripada jabatan teknikal yang berkenaan.

Pegawai Petempatan bertanggungjawab mengadakan lawatan tapak bagi memastikan keadaan tanah yang dipohon dan mengenal pasti jabatan teknikal yang berkaitan untuk mendapatkan ulasan. Bagaimanapun, didapati pegawai di jabatan teknikal yang terlibat di Daerah Hulu Langat juga telah mengadakan lawatan tapak bersama pemohon tanpa Pegawai Petempatan.

Bagi jawapan daripada jabatan teknikal yang diterima lebih awal, kelewatan memproses permohonan LMS masih berlaku kerana Laporan Pegawai Petempatan diperlukan sebelum kertas ringkasan dapat disediakan untuk dikemukakan kepada JKTD. Selain itu, didapati Pegawai Petempatan lebih menumpukan kepada permohonan hak milik menyebabkan laporan untuk LMS lewat disediakan. Akibat kelewatan tersebut permohonan LMS tertangguh dan tidak dapat dibawa ke mesyuarat JKTD untuk membuat keputusan mengenai permohonan tanah LMS tersebut.

**c) Peringkat III**

Bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005, Mesyuarat JKTD di 6 Pejabat telah diadakan antara 10 hingga 21 kali. **Jadual 10** di bawah menunjukkan bilangan Mesyuarat JKTD bagi Pejabat berkaitan.

**Jadual 10**  
**Bilangan Mesyuarat JKTD Bagi Tempoh**  
**Tahun 2003 Hingga 2005**

Bil.	Daerah	Bilangan Mesyuarat	Jumlah Fail Dibentangkan	Jumlah Permohonan Diterima	Peratus (%)
1.	Hulu Langat	21	128	914	14
2.	Hulu Selangor	22	219	590	37
3.	Klang	18	315	751	42
4.	Kuala Langat	13	69	448	15
5.	Kuala Selangor	10	54	730	7
6.	Petaling	20	509	1,093	46
<b>Jumlah</b>		<b>104</b>	<b>1,294</b>	<b>4,526</b>	<b>29</b>

*Sumber: Rekod Pejabat Daerah Dan Tanah*

Analisis terhadap Jadual di atas menunjukkan sebanyak 1,021 fail dibentangkan semasa Mesyuarat JKTD di 4 Pejabat bagi tempoh 3 tahun. Jumlah ini adalah kecil jika dibandingkan dengan sejumlah 3,206 permohonan yang diterima untuk tempoh yang sama. Perkara ini turut menyumbang kepada kelewatan dalam memproses permohonan LMS.

Permohonan Hak Milik, Tukar Syarat serta permohonan lain berkaitan tanah juga dibincangkan semasa Mesyuarat JKTD selain permohonan LMS. Pihak Audit mendapati 30 Mesyuarat JKTD dibatalkan kerana kehadiran ahli yang tidak mencukupi untuk membolehkan mesyuarat diadakan. Keadaan ini berlaku kerana ahli yang terlibat membatalkan kehadiran mereka pada saat akhir. Selain itu, walaupun kehadiran ahli mencukupi permohonan LMS terpaksa juga ditangguhkan sekiranya ADUN yang berkenaan tidak hadir.

**Pada pendapat Audit, bilangan Mesyuarat JKTD yang diadakan tidak mencukupi jika dibandingkan dengan jumlah permohonan LMS yang diterima.**

### **10.2.3 Kuasa Meluluskan LMS**

Hasil semakan Audit terhadap kuasa meluluskan LMS yang ditetapkan dalam Kanun Tanah Negara, Warta Kerajaan Negeri dan Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Selangor mendapati perkara seperti berikut:

**a) Kanun Tanah Negara**

Mengikut Seksyen 66 Kanun Tanah Negara, kuasa meluluskan dan mengeluarkan LMS adalah di bawah bidang kuasa Pentadbir Tanah. Pejabat telah mematuhi kehendak Seksyen di atas.

**b) Warta Kerajaan Negeri Dan Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Selangor**

Semakan Audit mendapati ada percanggahan terhadap perwakilan kuasa kepada JKTD untuk meluluskan permohonan LMS seperti yang ditetapkan oleh Warta Kerajaan Negeri dengan Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Selangor. Warta Kerajaan Negeri menyatakan JKTD hanya bertanggungjawab memperakukan keputusan Pentadbir Tanah terhadap permohonan LMS bagi tanah dengan keluasan tidak melebihi 3 ekar. Manakala kuasa meluluskan permohonan LMS bagi tanah dengan keluasan tidak melebihi 10 ekar adalah bidang kuasa Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Selangor. Bagaimanapun, Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Selangor Bilangan 1 Tahun 1993 pula memberikan kuasa kepada JKTD untuk membuat keputusan terhadap permohonan LMS bagi tanah dengan keluasan tidak melebihi 10 ekar.

Kesemua 6 Pejabat yang dilawati merujuk dan berpandukan kepada Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Selangor sebagai asas semasa memproses permohonan LMS. Permohonan LMS bagi tanah dengan keluasan tidak melebihi 10 ekar telah diluluskan di peringkat JKTD sahaja tanpa merujuk kepada Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Selangor. Oleh itu, tidak ada penglibatan pihak Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Selangor semasa proses meluluskan permohonan LMS kecuali sebagai pengantara bagi Pejabat dengan MMKN mengenai permohonan LMS bagi tanah yang melebihi 10 ekar.

Pentadbir Tanah juga tidak boleh meluluskan dan mengeluarkan LMS jika tidak ada persetujuan daripada JKTD kerana perwakilan kuasa melalui Warta Kerajaan Negeri tidak diguna pakai. Selain itu, sekiranya ADUN bagi kawasan yang terlibat tidak hadir semasa mesyuarat JKTD maka keputusan permohonan LMS bagi kawasannya akan ditangguhkan. Adalah didapati JKTD juga telah menangguhkan keputusan permohonan LMS dengan alasan ADUN yang berkenaan ingin menyiasat keadaan tanah yang dipohon terlebih dahulu. Bagaimanapun, kertas ringkasan yang dikemukakan oleh Penolong Pegawai Daerah kepada JKTD ada mengandungi Laporan Pegawai Petempatan yang lengkap mengenai keadaan tanah yang dipohon. Oleh itu, pihak Audit tidak dapat memastikan keperluan penyiasatan terhadap keadaan tanah yang dipohon dilakukan oleh ADUN



berkenaan kerana perkara ini boleh menyebabkan kelewatan memproses permohonan LMS.

**Pada pendapat Audit, pihak Kerajaan Negeri tidak menyediakan garis panduan yang selaras dengan kehendak Kanun Tanah Negara dan Warta Kerajaan Negeri sebagai sumber rujukan kepada Pentadbir Tanah semasa meluluskan permohonan LMS. Penglibatan JKTD semasa proses meluluskan permohonan LMS juga tidak berpandukan kepada perwakilan kuasa yang ditetapkan oleh Warta Kerajaan Negeri.**

#### **10.2.4 Penyelenggaraan Rekod**

Pemeriksaan Audit terhadap rekod yang diselenggara di 6 Pejabat mendapati semua permohonan yang diterima telah difailkan bagi memudahkan rujukan dibuat. Bagaimanapun, fail berkenaan tidak disimpan dengan teratur. Masih ada fail disimpan di sekitar meja Pembantu Tadbir, Pelukis Pelan dan Pegawai Petempatan. Perkara ini berlaku kerana bilik stor Pejabat tidak dapat menampung bilangan fail yang ada. Selain itu, tidak ada satu sistem fail yang sistematik diwujudkan oleh Pejabat bagi menyelenggara rekod LMS untuk memudahkan rujukan dilakukan.

Pemeriksaan Audit juga mendapati pihak Pejabat ada merekodkan data berkaitan permohonan LMS yang diluluskan ke Daftar LMS. Bagaimanapun, daripada 6 daerah yang dilawati hanya Daerah Petaling yang tidak menggunakan daftar yang dikhaskan untuk merekod LMS. Kesemua daftar yang diselenggara mempunyai maklumat lengkap tentang pemilik LMS, lokasi tanah LMS dan tarikh kelulusan LMS. Bagaimanapun, daftar berkenaan tidak kemas kini kerana maklumat pembayaran pembaharuan, permohonan semula dan pembatalan LMS tidak direkodkan. Perkara ini berlaku kerana hanya seorang Pembantu Tadbir yang ditugaskan untuk menyelenggara daftar tersebut di samping beban tugas lain berkaitan permohonan LMS seperti menyemak permohonan baru, merekodkan bayaran tahunan, memfailkan permohonan dan menyediakan surat-menyurat berkaitan LMS.

**Pada pendapat Audit, penyelenggaraan rekod LMS tidak teratur dan tidak kemas kini. Satu sistem fail yang sistematik dan teratur untuk digunakan di semua Pejabat bagi menyimpan rekod dan dokumen LMS juga tidak disediakan.**

## **10.2.5 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan**

### **a) Guna Tenaga**

Berdasarkan carta organisasi di Pejabat Daerah Dan Tanah yang dilawati, adalah didapati hanya seorang Pembantu Tadbir (Gred N17) bertanggungjawab terhadap permohonan LMS. Proses permohonan LMS tertangguh sekiranya Pembantu Tadbir berkenaan bercuti kerana hanya beliau seorang ditugaskan untuk menguruskan semua aktiviti berkaitan LMS. Bagaimanapun, perkara ini tidak berlaku di Pejabat Daerah Dan Tanah Hulu Selangor kerana seorang Pembantu Am Rendah ditugaskan untuk membantu menjalankan tugas berkaitan LMS seperti menerima dan mendaftar permohonan yang diterima, membuka fail permohonan serta merekodkan pergerakan fail. Manakala pihak Pejabat Daerah Dan Tanah Petaling telah mengambil inisiatif sendiri melantik pegawai kontrak bagi membantu menyelenggara fail permohonan LMS. Di Pejabat Daerah Dan Tanah Klang pula, 2 orang Pembantu Tadbir yang bertanggungjawab terhadap permohonan LMS dan LMS Dan Permit Yang Disatukan bekerjasama semasa melaksanakan tugas mereka. Oleh itu, permohonan LMS masih boleh diterima dan diproses sekiranya seorang daripada mereka bercuti.

Sementara itu, di Pejabat Daerah Dan Tanah Kuala Langat dan Hulu Langat hanya seorang Pembantu Tadbir yang bertugas menguruskan LMS. Wujud masalah apabila pegawai tersebut bercuti atau bertukar ke pejabat lain kerana hanya seorang pegawai yang bertanggungjawab terhadap pengurusan LMS.

Pihak Audit mendapati Pejabat ada memohon penambahan jawatan baru untuk Bahagian Pembangunan Tanah. Bagaimanapun, tidak ada permohonan khusus untuk penambahan perjawatan bagi pengurusan LMS.

### **b) Latihan**

Pemeriksaan Audit yang dilakukan di 6 buah Pejabat mendapati Pejabat tidak ada memberi latihan dan kursus berkaitan pengurusan LMS kepada pegawai yang terlibat dengan pengurusan LMS.

**Pada pendapat Audit, penstrukturan semula struktur organisasi Pejabat khususnya untuk penambahan bilangan perjawatan di Bahagian Pembangunan Tanah bagi pengurusan LMS tidak dilaksanakan. Selain itu, latihan dan kursus berkaitan tidak diberikan kepada pegawai yang bertanggungjawab terhadap LMS.**

### **10.2.6 Susun Atur Dan Kemudahan Pejabat**

Susun atur Pejabat yang selesa dan sesuai merupakan satu faktor penting menyumbang kepada keberkesanan perkhidmatan yang diberikan. Selain itu, peralatan yang mencukupi membolehkan pegawai menjalankan tugas dengan cekap dan teratur.

Pihak Audit mendapati ruang kerja untuk pegawai yang bertanggungjawab terhadap permohonan LMS sempit dan tidak selesa. Ruang yang mencukupi tidak disediakan untuk menyimpan fail permohonan LMS menyebabkan fail diletakkan di sekeliling meja pegawai berkenaan. Selain itu, bilik fail sedia ada tidak mampu menampung fail berkenaan kerana bilik tersebut turut digunakan untuk menyimpan fail tanah yang lain. Pejabat Daerah Dan Tanah Hulu Selangor juga menghadapi masalah kekurangan peralatan seperti mesin pencetak pelan Xerox, *vertical cabinet* untuk menggantung pelan, *computerrised plotting instrument CS110 Scriber (rotring)* dan *programmable calculator FX880P Casio*.

**Pada pendapat Audit, pihak pengurusan tidak menyediakan peralatan yang lengkap bagi memastikan hasil kerja yang berkualiti dan menjimatkan masa. Pejabat juga tidak menyediakan bilik fail yang berasingan untuk kegunaan Unit LMS bagi menampung bilangan fail permohonan LMS yang meningkat dari semasa ke semasa.**

**Pada keseluruhannya pelaksanaan pengurusan LMS adalah kurang memuaskan. Garis panduan untuk pengurusan LMS bagi memastikan proses permohonan LMS dapat diseragamkan di semua daerah tidak disediakan. Selain itu, Piagam Pelanggan tidak disediakan bagi menentukan tempoh masa yang diambil bagi memproses setiap permohonan LMS. Perjawatan yang sedia ada juga tidak ditambah untuk memastikan proses permohonan LMS lebih lancar dan teratur. Manakala sistem penyelenggaraan rekod yang lebih sistematik pula tidak diwujudkan. Peranan JKTD juga tidak dinyatakan dengan lebih jelas dan terperinci serta mengikut kehendak Kanun Tanah Negara dan Warta Kerajaan Negeri. Oleh itu, penyampaian perkhidmatan awam yang dilaksanakan Pejabat adalah tidak berkesan.**

### 10.3 PEMANTAUAN

Pemantauan yang sistematik dan berterusan adalah penting bagi memastikan segala aktiviti yang dirancang telah dilaksanakan dengan berkesan dan masalah yang berbangkit dapat dikenal pasti dan diatasi segera. Mekanisme pemantauan terhadap pemilik LMS yang diwujudkan di Pejabat adalah seperti berikut :

#### a) Daftar LMS

Daftar LMS merupakan satu daripada mekanisme pemantauan terhadap pemilik LMS. Bagaimanapun, daftar tersebut tidak diperiksa dan tidak dikemas kini dari semasa ke semasa. Keadaan ini menyebabkan pihak Pejabat sukar untuk mengenal pasti rekod pembayaran dan jumlah sebenar pemilik LMS. Selain itu, pegawai penyelia yang bertanggungjawab tidak memantau perjalanan proses permohonan LMS sehingga menyebabkan fail permohonan tertangguh di beberapa peringkat tertentu. Perkara ini adalah kerana pegawai penyelia yang sedia ada juga bertanggungjawab menyelia proses pemberimilikan, pecah sempadan, pengambilan balik tanah serta permit batuan.

#### b) Lawatan Tapak

Pegawai Petempatan bertanggungjawab melaksanakan tugas lawatan tapak. Pemeriksaan secara rawak dilakukan bagi memeriksa tanah LMS untuk menentukan undang-undang yang diperuntukkan berkaitan LMS telah dipatuhi. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati Pejabat tidak ada melaksanakan tindakan penguatkuasaan terhadap pihak yang tidak mematuhi undang-undang berkaitan LMS. Keadaan ini berlaku kerana tidak ada Pegawai yang memantau aktiviti penggunaan tanah LMS dan Pegawai Petempatan dipertanggungjawabkan juga dengan beban tugas lain.

Lawatan fizikal pihak Audit dengan wakil Pejabat Daerah Dan Tanah Kuala Selangor pada 29 November 2005 mendapati wujudnya pendudukan secara haram di atas tanah Kerajaan. Temu bual pihak Audit dengan pegawai berkenaan mendapati pihak Pejabat mengetahui kewujudan penempatan tersebut tetapi tidak ada tindakan penguatkuasaan diambil seperti yang diperuntukkan oleh Kanun Tanah Negara. Selain itu, pihak Pejabat juga tidak membuat bancian bagi mengenal pasti jumlah penduduk yang terlibat. Sekiranya bancian dilakukan, pihak Pejabat boleh mengarahkan penduduk berkenaan memohon LMS. Pihak Audit juga mendapati gerai Majlis Daerah Kuala Selangor telah didirikan di atas tanah Kerajaan tanpa memohon LMS. Walaupun Pihak Berkuasa Tempatan adalah badan Kerajaan tetapi ia masih tertakluk kepada Seksyen 43 Kanun Tanah Negara. **Foto 19** dan **Foto 20** di

bawah menunjukkan pendudukan tanah Kerajaan tanpa kebenaran di Bagan Sg. Janggut, Jeram dan Bagan Sg. Pasir, Tanjung Karang, Daerah Kuala Selangor.

**Foto 19**

**Pendudukan Tanah Kerajaan Tanpa Kebenaran**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Bagan Sg. Janggut, Jeram, Kuala Selangor*

**Foto 20**

**Pendudukan Tanah Kerajaan Tanpa Kebenaran**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Bagan Sg. Pasir, Tanjung Karang, Kuala Selangor*

Sementara **Foto 21** dan **Foto 22** berikut menunjukkan gerai Majlis Daerah Kuala Selangor di Pantai Remis, Sg. Sembilang dan Jalan Bomba, Tanjung Karang di Daerah Kuala Selangor yang dibina di atas tanah Kerajaan tanpa memohon LMS.

**Foto 21**

**Gerai Dibina Di Atas Tanah Kerajaan Tanpa Memohon LMS**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Pantai Remis, Sg. Sembilang, Kuala Selangor*

**Foto 22**

**Gerai Dibina Di Atas Tanah Kerajaan Tanpa Memohon LMS**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Jalan Bomba Tanjung Karang, Kuala Selangor*

**c) Mesyuarat JKTD**

Mesyuarat JKTD ada membincangkan isu berkaitan LMS bagi menentukan kedudukan tanah dan pemohon. Semasa mesyuarat ini, ahli JKTD akan membuat keputusan mengenai tindakan yang perlu diambil terhadap isu LMS yang dibangkitkan. Jika isu yang berkaitan tidak dapat diselesaikan semasa Mesyuarat JKTD, ia akan diserahkan kepada MMKN untuk menentukan keputusan.

**d) Aduan Awam**

Pemeriksaan Audit mendapati sebanyak 4 aduan awam mengenai LMS telah diterima bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005. Pejabat telah mengambil masa selewat-lewatnya 14 hari untuk menyelesaikan aduan tersebut. Tindakan penyelesaian dilaksanakan oleh Penolong Pegawai Daerah (Tanah) ataupun Pegawai Petempatan. Manakala aduan yang memerlukan keputusan JKTD dibawa ke Mesyuarat JKTD.

**Pada pendapat Audit, pemantauan ada dilakukan oleh pihak Pejabat. Bagaimanapun, pemantauan yang ada kurang berkesan kerana proses pemantauan tidak dilaksanakan dengan menyeluruh, sistematik dan lebih teratur.**

**11. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT**

Pada keseluruhannya Pengurusan LMS adalah kurang cekap dan berkesan. Perancangan yang disediakan hanya berdasarkan kepada Undang-undang dan peraturan yang sedia ada. Pejabat tidak menyediakan Manual Prosedur Kerja sebagai garis panduan bagi melaksanakannya menyebabkan pengurusan LMS menghadapi beberapa masalah. Berlaku juga kelewatan semasa memproses permohonan LMS dan tidak ada tindakan penguatkuasaan diambil terhadap pemilik LMS yang tidak menjelaskan bayaran, melanggar syarat kegunaan tanah LMS dan aktiviti pendudukan haram di atas tanah Kerajaan. Selain itu, penyelenggaraan rekod LMS tidak lengkap dan tidak kemas kini. Bagi mengatasi masalah tersebut, pihak Audit mengesyorkan supaya pihak Pejabat memberi pertimbangan terhadap perkara berikut:

- a) Undang-undang dan Peraturan yang ditetapkan hendaklah dipatuhi sepenuhnya semasa memproses permohonan LMS.
- b) Manual Prosedur Kerja hendaklah disediakan untuk menyeragamkan prosedur memproses permohonan LMS di seluruh Negeri Selangor. Kerajaan Negeri hendaklah

mewujudkan garis panduan yang selaras dengan kehendak Kanun Tanah Negara dan Warta Kerajaan Negeri sebagai sumber rujukan kepada semua Pentadbir Tanah semasa meluluskan permohonan LMS. Penglibatan JKTD semasa proses permohonan LMS hendaklah berpandukan kepada perwakilan kuasa yang dinyatakan oleh Warta Kerajaan Negeri.

- c)** Daftar pemilik LMS hendaklah dikemas kini bagi memastikan jumlah LMS yang telah tamat tempoh sah dan belum diperbaharui. Rekod pembayaran juga hendaklah dikemas kini bagi mengenal pasti dan mengambil tindakan seperti yang diperuntukkan oleh Undang-undang yang berkaitan terhadap pemilik lesen yang gagal menjelaskan bayaran tahunan. Penyeliaan serta pemantauan secara berterusan hendaklah dijalankan oleh pihak pengurusan atasan bagi memastikan rekod dan Daftar LMS diselenggara dengan lengkap, teratur dan kemas kini. Sistem penyelenggaraan rekod dan dokumen yang lebih sistematik juga perlu diwujudkan.
- d)** Pihak MMKN hendaklah mengeluarkan satu arahan menetapkan kekerapan mesyuarat JKTD untuk tempoh setahun dan mewajibkan semua ahli JKTD menghadirinya.
- e)** Kelewatan memproses permohonan LMS boleh diatasi dengan mewujudkan Piagam Pelanggan yang menetapkan had tempoh masa bagi proses berkenaan.
- f)** Pihak Kerajaan Negeri, PTGS dan Pejabat Daerah Dan Tanah hendaklah mengadakan perbincangan dengan pihak PBT bagi memastikan lesen bagi papan iklan akan hanya dikeluarkan setelah syarikat terbabit menunjukkan bukti kelulusan permohonan LMS mereka.
- g)** Penstrukturan semula perjawatan di Bahagian Pembangunan Tanah khususnya penambahan bilangan perjawatan berkaitan dengan pengurusan LMS dan sistem pengagihan kerja yang seimbang hendaklah dilaksanakan bagi melancarkan proses permohonan LMS.
- h)** Latihan berkaitan pengurusan LMS hendaklah diberikan kepada pegawai yang terlibat dengan pengurusan LMS. Bagi mengatasi masalah semasa ketiadaan pegawai yang bertanggungjawab terhadap LMS, pegawai lain juga perlu diberi latihan berkaitan.



- i) Perancangan bagi kaedah pemantauan yang sistematik dengan melibatkan PTGS hendaklah dibuat bagi memastikan pengurusan LMS dilaksanakan dengan lebih teratur dan tindakan penguatkuasaan dijalankan. Pejabat hendaklah mengarahkan Pegawai Penguatkuasa menjalankan pemeriksaan dari semasa ke semasa bagi memastikan undang-undang berkaitan LMS dipatuhi. Tindakan penguatkuasaan seperti yang ditetapkan oleh Undang-undang dan Peraturan berkaitan perlu dilaksanakan.
  
- j) Peralatan yang lengkap hendaklah disediakan bagi memastikan hasil kerja yang berkualiti dan menjimatkan masa memproses permohonan LMS. Kemudahan bilik fail khusus untuk LMS juga perlu disediakan bagi menampung bilangan fail permohonan LMS yang meningkat dari semasa ke semasa.

## PERBADANAN KEMAJUAN PERTANIAN SELANGOR

### PEMBINAAN KOMPLEKS RUMAH SEMBELIH

#### 12. LATAR BELAKANG

**12.1** Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor (Perbadanan) adalah sebuah agensi pertanian yang berfungsi mempertingkatkan dan memperkembangkan pertanian di Negeri Selangor selaras dengan matlamat Dasar Ekonomi Baru. Selaras dengan objektif penubuhannya, Kerajaan Negeri Selangor telah mencadangkan Perbadanan menceburi pelbagai bidang baru seperti perniagaan perkhidmatan penyembelihan bagi meningkatkan bekalan daging di Negeri Selangor serta mengatasi masalah pencemaran alam sekitar yang timbul dari rumah sembelih awam di Shah Alam. Berdasarkan cadangan tersebut, satu kertas cadangan telah dikemukakan oleh Perbadanan kepada Kerajaan Negeri pada bulan Disember 1998 untuk mengambil alih rumah sembelih awam di Shah Alam milik Jabatan Perkhidmatan Haiwan, Persekutuan melalui Program Penswastaaan, secara pemindahan aset. Melalui program ini, Perbadanan akan mengambil alih rumah sembelih awam di Shah Alam termasuk tanah seluas 19 ekar. Sebagai ganti, Perbadanan akan membina kompleks rumah sembelih ternakan halal di tapak baru seluas 35 ekar di Batang Berjuntai, Kuala Selangor. Manakala Kerajaan Negeri akan menyediakan tapak seluas 15 ekar untuk rumah sembelih khinzir di Batu Arang. Pengurusan dan operasi kompleks rumah sembelih termasuk perkhidmatan penyembelihan awam akan dilaksanakan oleh syarikat subsidiari Perbadanan. Tempoh konsesi penswastaaan adalah selama 30 tahun dan selepas tamat tempoh konsesi, kompleks rumah sembelih, peralatan dan tanah akan diserahkan kepada Jabatan Perkhidmatan Haiwan, Persekutuan.

**12.2** Rumah sembelih awam di Seksyen 15, Shah Alam telah beroperasi sejak tahun 1974 terdiri daripada rumah sembelih lembu, kerbau dan khinzir milik Jabatan Perkhidmatan Haiwan, Persekutuan. Lokasi rumah sembelih tersebut terletak di kawasan perumahan dan perindustrian menyebabkan bahan buangnya telah menimbulkan pencemaran alam sekitar (bau air dan udara). Peralatan mesin bagi penyembelihan lembu telah usang dan menjejaskan kualiti perkhidmatan serta kapasiti penyembelihan semasa yang rendah iaitu purata 400 ekor lembu sebulan. Ini menjejaskan bekalan dan menyebabkan pengiktirafan eksport mengikut *Standard European Economic Community* tidak diperolehi bagi produk tersebut untuk dieksport. Pembinaan kompleks rumah sembelih telah mula dilaksanakan pada awal tahun 2000 dan sehingga akhir bulan Mac 2006 masih belum siap sepenuhnya. Sehingga bulan Disember 2005, kos pembinaan telah meningkat daripada RM8 juta kepada

RM29.90 juta meliputi pembelian peralatan penyembelihan, penyediaan tapak, pembinaan rumah sembelih, bangunan sementara, infrastruktur dan bayaran perkhidmatan perunding.

### **13. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Kajian ini dijalankan bagi memastikan sama ada pembinaan kompleks rumah sembelih telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan serta mencapai objektifnya.

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

Kajian Audit terhadap pembinaan kompleks rumah sembelih dijalankan kerana projek ini lewat, dan jadual tidak digunakan. Projek ini mula dilaksanakan sejak awal tahun 2000 dan sepatutnya siap pada Oktober 2000. Bagaimanapun sehingga Disember 2005, projek belum disiapkan sepenuhnya. Selain itu, kos asal projek yang dianggarkan berjumlah RM8 juta telah meningkat kepada RM29.90 juta. Skop pengauditan projek ini meliputi aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap pembinaan kompleks rumah sembelih bagi tempoh tahun 1997 hingga 2005. Pemeriksaan dilakukan dengan menyemak rekod dan dokumen yang berkaitan di pejabat Perbadanan. Analisis juga dibuat terhadap jadual pelaksanaan projek yang dirancang berbanding prestasi sebenar projek dan kos yang dianggarkan berbanding kos sebenar projek. Selain itu, temu bual dengan pegawai Perbadanan dan Jabatan Perkhidmatan Haiwan, Persekutuan yang bertanggungjawab turut diadakan bagi mendapatkan maklumat dan penjelasan lanjut. Lawatan ke tapak projek di Batang Berjuntai, Kuala Selangor juga telah dilakukan pada 1 Disember 2005 manakala lawatan ulangan pada 17 Mac 2006.

### **15. PENEMUAN AUDIT**

#### **15.1 PERANCANGAN**

Perancangan merupakan aspek penting bagi memastikan sesuatu aktiviti itu mencapai objektif yang ditetapkan. Perkara yang diteliti di peringkat perancangan adalah seperti berikut:

##### **15.1.1 Dasar Kerajaan Negeri**

Kerajaan Negeri Selangor melalui keputusan Mesyuarat EXCO Majlis Tindakan Ekonomi (MTES) pada bulan Mac 1999 telah bersetuju supaya Perbadanan mengambil alih dan memindahkan pengurusan serta operasi rumah sembelih bagi ternakan halal di Shah Alam ke Batang Berjuntai, Kuala Selangor secara penswastaan.

Projek pembinaan ini disarankan dilaksana dengan segera bagi mengatasi masalah pencemaran bau dan udara yang sering menimbulkan rungutan penduduk setempat. Kompleks rumah sembelih yang dibina akan menyediakan perkhidmatan penyembelihan melalui kaedah yang lebih teratur, efisien, bersih dan bercirikan Islam kepada penduduk di Selangor, khususnya di Lembah Klang. Selain itu, adalah menjadi hasrat Kerajaan Negeri untuk meningkatkan bekalan daging tempatan serta menembusi pasaran eksport. Hasrat ini adalah selaras dengan ciri pembangunan pertanian Selangor dengan memberi tumpuan kepada aspek pembangunan pertanian berproduktiviti tinggi dan mempunyai nilai eksport, pelaksanaan aktiviti perladangan berskala besar serta menghasilkan produk yang berkualiti.

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

Projek pembinaan akan dilaksanakan mengikut undang-undang, peraturan kewangan Perbadanan dan peraturan kerajaan yang ditetapkan seperti berikut:

##### **a) Enakmen No.12 Tahun 1972 Dan Peraturan Perakaunan Dan Kewangan Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor**

Enakmen penubuhan Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor memperuntukkan kuasa kepada Perbadanan untuk membina bangunan dan mengadakan kemudahan untuk pengeluaran dan pemasaran keluaran pertanian meliputi binatang ternakan. Selain itu, Peraturan Perakaunan Dan Kewangan Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor (Peraturan) ada memperuntukkan kaedah yang perlu dipatuhi bagi pengurusan perolehan dan kontrak, pelantikan perunding, kelulusan perbelanjaan, penyimpanan dokumen dan rekod.

##### **b) Akta Rumah Penyembelihan (Penswastaan), 1993 (Akta 507)**

Undang-undang ini memperuntukkan pengeluaran lesen bagi aktiviti rumah penyembelihan meliputi pembinaan atau mengurus atau memberi perkhidmatan penyembelihan adalah di bawah kuasa Menteri Pertanian, selepas syarat dan peraturan yang ditetapkan oleh Jabatan Perkhidmatan Haiwan dipatuhi.

##### **c) Peraturan-Peraturan Kualiti Alam Sekeliling (Kumbahan Dan Effluen Perindustrian) 1979**

Peraturan ini memperuntukkan bahawa kebenaran bertulis daripada Jabatan Alam Sekitar hendaklah diperolehi terlebih dahulu sebelum pembinaan bangunan bagi aktiviti yang menyebabkan punca pelepasan effluen atau kumbahan dilaksanakan.

### **15.1.3 Kajian Kemungkinan**

Kajian kemungkinan adalah elemen penting yang perlu dilaksanakan sebelum projek pembinaan dimulakan seperti menentukan kesesuaian tanah dan lokasi projek; membuat kajian mengenai keperluan dan kesan kepada alam sekitar; menentukan wujudnya kemudahan infrastruktur; keperluan kewangan dan guna tenaga. Kajian kemungkinan ini akan digunakan bagi memastikan pembinaan yang dirancang dapat dilaksanakan dengan berkesan. Bagaimanapun Perbadanan tidak menyediakan kajian kemungkinan kesesuaian tapak dan lokasi projek yang akan digunakan sebagai asas pelaksanaan projek.

### **15.1.4 Sasaran Projek**

Pembinaan kompleks rumah sembelih akan mula dilaksanakan pada bulan Oktober 1999 dan dijangka siap pada bulan Oktober 2000. Kompleks ini akan dapat beroperasi sepenuhnya pada tahun 2001. Pengurusan kompleks rumah sembelih akan beroperasi secara komersial termasuk menyediakan perkhidmatan penyembelihan kepada orang awam yang terdiri daripada peniaga daging dan individu.

### **15.1.5 Kaedah Pelaksanaan Projek**

Perbadanan merancang membina bangunan rumah sembelih jenis pasang siap lengkap dengan peralatan penyembelihan moden. Perbadanan akan mendapatkan khidmat nasihat Jabatan Perkhidmatan Haiwan (Jabatan) bagi perkhidmatan dan kepakaran teknikal serta akreditasi rumah sembelih yang dibina. Perkhidmatan iktisas dan teknikal daripada Jabatan akan bermula pada peringkat pelaksanaan pembangunan rumah sembelih dan pasca pembangunan. Kaedah perolehan pelaksanaan projek akan dilaksanakan mengikut peraturan kewangan secara tender.

### **15.1.6 Jadual Pelaksanaan Dan Komponen Projek**

Kompleks rumah sembelih akan dilengkapi dengan pelbagai kemudahan dan infrastruktur seperti berikut:

#### **a) Komponen Projek**

Komponen projek pembinaan yang dirancang akan dilaksanakan mengikut 3 fasa. Jadual pelaksanaan projek yang akan disediakan oleh syarikat perunding projek adalah seperti di **Jadual 11**.

## Jadual 11

### Jadual Pelaksanaan Projek Pembinaan Kompleks Rumah Sembelih

Projek	Komponen Projek	Jangka Siap Projek
<b>Fasa 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembelian peralatan</li> <li>• Pembinaan rumah sembelih dan pemasangan peralatan</li> <li>• Kerja awalan dan pembersihan tapak</li> <li>• Ujian tanah</li> <li>• Pengukuran dan pemetaan</li> <li>• Rumah pam</li> <li>• Tangki sedut</li> <li>• Infrastruktur sementara</li> <li>• Bangunan sementara - jana kuasa, pejabat, tandas, tangki septik, pondok pengawal dan bilik persalinan pekerja</li> <li>• <i>Lairage</i></li> </ul>	Julai 2000
<b>Fasa 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan Kerja Awalan</li> <li>• Kandang (<i> Holding yard </i>)</li> <li>• Bangunan kekal - pejabat, makmal, 2 unit bilik kemudahan dan persalinan pekerja, bengkel, tangki air, peralatan jana kuasa, bangunan kawalan elektrik TNB, pondok pengawal, loji rawatan bahan buangan, stor dan bangunan pelupusan.</li> </ul>	Disember 2000
<b>Fasa 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rumah kakitangan</li> <li>• Dewan serba guna</li> </ul>	Tidak Ditetapkan

Sumber : Rekod Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor

#### b) Pembinaan Infrastruktur

Jalan masuk akan dibina sepanjang 4.5 kilometer dari jalan utama ke kompleks rumah sembelih. Jalan ini akan memberi kemudahan dan keselesaan pelanggan serta para pekerja. Memandangkan persekitaran tapak projek masih belum dibangunkan maka pemasangan paip air sepanjang 7 kilometer dari tapak projek ke paip utama akan dilaksanakan serentak dengan pembinaan jalan masuk. Bekalan air bersih merupakan syarat utama bagi mendapatkan pengiktirafan dan lesen penyembelihan awam daripada pihak Jabatan Perkhidmatan Haiwan. Mengikut perancangan, pembinaan jalan masuk dan pemasangan paip air perlu disiapkan sebelum kompleks rumah sembelih beroperasi.

#### **15.1.7 Keperluan Peralatan**

Bangunan rumah sembelih akan dilengkapi dengan peralatan penyembelihan, pemotongan dan pemisah daging yang menggunakan teknologi moden serta dilengkapi dengan kemudahan bilik sejuk. Peralatan tersebut adalah jenis *Mini Abattoir* dengan sistem *Modular Large* yang akan ditempah dari Australia. Peralatan penyembelihan tersebut dijangka berkeupayaan menyembelih sekurang-kurangnya 100 ekor lembu pada satu syif (8 jam) sehari dan boleh dipertingkatkan keupayaannya dengan penambahan syif kerja.

#### **15.1.8 Keperluan Kewangan**

Kos asal projek meliputi kerja pembangunan ladang, kerja pembangunan tapak, jalan masuk, infrastruktur serta bangunan rumah sembelih dianggarkan berjumlah RM8 juta dan telah diluluskan semasa Mesyuarat Jemaah Ahli Perbadanan pada bulan Ogos 1999. Pada akhir bulan Disember 1999, kos asal projek telah ditambah dan diluluskan menjadi RM10 juta.

#### **15.1.9 Keperluan Guna Tenaga**

Program Penswastaaan Rumah Sembelih Shah Alam akan dikendalikan oleh Pengurus Besar Perbadanan. Manakala pembinaan kompleks rumah sembelih akan dipertanggungjawabkan kepada Unit Pembangunan, Bahagian Korporat yang diketuai oleh seorang Pegawai Projek (Pertanian). Pegawai tersebut akan bertanggungjawab memantau kerja pembinaan yang akan dilaksanakan oleh perunding projek.

#### **15.1.10 Kaedah Pemantauan**

Perbadanan akan menubuhkan Jawatankuasa Teknikal bagi menjalankan pemantauan terhadap pelaksanaan projek. Jawatankuasa ini bertanggungjawab memilih reka bentuk rumah sembelih, memilih dan melantik pembekal peralatan dan kontraktor pembinaan, melantik perunding projek, menentukan struktur dan pelan susun atur kawasan projek. Jawatankuasa ini dianggotai oleh 3 orang wakil daripada Perbadanan dan 3 orang wakil daripada Jabatan Perkhidmatan Haiwan. Walaupun projek ini dilaksanakan dan diurus oleh perunding yang dilantik, pelan reka bentuk perlu disemak dan diluluskan oleh Perbadanan. Jawatankuasa Teknikal bertanggungjawab memantau pelaksanaan projek dan melaporkan prestasi projek kepada Jawatankuasa Kewangan Dan Pelaburan Perbadanan. Mesyuarat tapak dirancang akan dilaksanakan 2 minggu sekali yang perlu dihadiri oleh Pengurus Projek Perbadanan bagi membincangkan perkara berbangkit.

**Pada pandangan Audit, perancangan projek pembinaan kompleks rumah sembelih adalah tidak memuaskan kerana kajian kemungkinan kesesuaian tapak dan lokasi tapak tidak disediakan.**

## **15.2 PELAKSANAAN**

Perancangan sesuatu projek hendaklah disusuli dengan pelaksanaan yang berkesan bagi menjamin kejayaan projek. Semakan Audit terhadap pelaksanaan projek pembinaan Kompleks Rumah Sembelih mendapati perkara berikut:

### **15.2.1 Undang-undang Dan Peraturan**

- a) Pembinaan kompleks rumah sembelih ini adalah selaras dengan objektif dan fungsi penubuhan Perbadanan untuk melaksanakan projek pertanian strategik dan memajukan industri pertanian Negeri Selangor. Pelaksanaannya adalah selaras dengan kehendak Enakmen No.12 Tahun 1972. Cadangan bagi mengambil alih rumah sembelih Shah Alam telah diluluskan semasa Mesyuarat Jemaah Ahli Perbadanan pada bulan Oktober 1997 dan mendapat kelulusan Kerajaan Negeri Selangor pada bulan Mac 1999. Bagaimanapun, semakan Audit terhadap fail projek mendapati projek pembinaan tidak mematuhi Peraturan Perakaunan Dan Kewangan, Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor (Peraturan Kewangan). Peraturan yang tidak dipatuhi adalah seperti berikut:
- i) Tiada tender terbuka.
  - ii) Kontrak tidak berdaftar dengan PKK dan LPIP.M.
  - iii) Kontrak perjanjian perunding lewat ditandatangani.
  - iv) Asas pelantikan perunding secara rundingan terus.
  - v) Tiada laporan bertulis dan kos anggaran Arahan perubahan kerja dikemukakan oleh perunding untuk kelulusan Perbadanan.
- b) Semakan Audit juga mendapati, Perbadanan telah mendapat persetujuan daripada Jabatan Perkhidmatan Haiwan, Persekutuan pada bulan Mei 1999 bagi membina dan mengurus rumah sembelih swasta. Bagaimanapun, lesen penyembelihan akan dikeluarkan selepas kompleks rumah sembelih siap dibina bagi memastikan pembinaannya mengikut spesifikasi dan peraturan yang ditetapkan oleh Jabatan Perkhidmatan Haiwan. Pada bulan November 2000, Perbadanan melalui Kerajaan Negeri telah mendapatkan kebenaran daripada Jabatan Alam Sekitar untuk membangunkan kilang penyembelihan bagi lokasi projek yang dipilih. Perbadanan dikehendaki mematuhi peraturan kualiti alam sekitar seperti membina loji dan



sistem pengolahan effluen dan mendapatkan kebenaran bertulis daripada Jabatan Alam Sekitar sebelum pembinaan loji dimulakan dan beroperasi.

**Pada pendapat Audit, pematuhan terhadap undang-undang adalah memuaskan di mana projek pembinaan kompleks rumah sembelih mematuhi undang-undang yang ditetapkan seperti Akta Rumah Penyembelihan (Penswastaan) 1993 dan peraturan-peraturan kualiti alam sekeliling (Kumbahan Dan Effluen Perindustrian) 1979. bagaimanapun pematuhan terhadap peraturan kewangan Perbadanan adalah tidak memuaskan.**

#### **15.2.2 Kajian Kemungkinan**

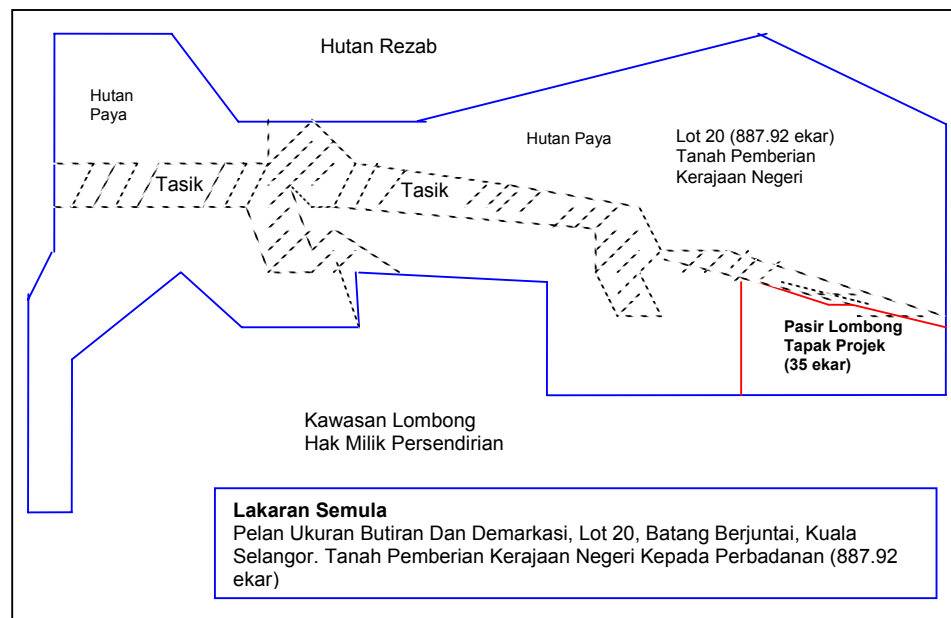
Perbadanan ada menyediakan kertas cadangan meliputi objektif, sasaran projek, reka bentuk rumah sembelih serta peralatan, lokasi yang dipilih dan pengurusan operasi. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati tiada kajian kemungkinan projek dibuat bagi menentukan kesesuaian tapak dan lokasi projek yang dipilih. Semakan lanjut terhadap pemilihan tapak, kajian topografi dan ujian tanah mendapati perkara seperti berikut:

##### **a) Pemilihan Tapak Projek**

Pada akhir bulan Jun 1999, Kerajaan Negeri telah menganugerahkan tanah seluas 887.92 ekar (359.33 hektar) bagi tujuan pembinaan rumah sembelih dan kegiatan lain mengenainya di Batang Berjantai, Mukim Ulu Tinggi, Daerah Kuala Selangor kepada Perbadanan. Keluasan tanah bagi tapak projek pembinaan kompleks rumah sembelih adalah 35 ekar. Semakan Audit mendapati, hak milik tanah telah diperolehi pada bulan Oktober 2001 dengan bayaran premium sejumlah RM353,771. Semakan Audit terhadap kertas cadangan projek yang disediakan oleh Bahagian Korporat, Perbadanan mendapati tanah anugerah ini dipilih sebagai tapak projek adalah kerana faktor kedudukan tanah yang berhampiran dengan lebuh raya dengan jarak 50 kilometer daripada Pelabuhan Klang hampir 90% daripada tanah adalah tanah rata yang dilitupi oleh permukaan tanah yang subur; keadaan tanah yang rata membantu mengurangkan kos pembinaan; lokasi tapak projek jauh daripada kawasan perindustrian, penempatan awam atau pembangunan lain dan mempunyai kemudahan perhubungan jalan raya yang baik bagi menjalankan perkhidmatan penyembelihan yang berterusan 24 jam sehari. Berdasarkan surat maklum balas daripada Perbadanan, tanah anugerah ini termasuk di bawah Pelan Induk Pembangunan Bandar Berjantai Bestari Kerajaan Negeri Selangor.

Semakan Audit terhadap dokumen projek juga mendapati tiada laporan kajian atau siasatan disediakan bagi mengesahkan kesesuaian tanah sebagai tapak projek. Pelan Ukuran Butiran Dan Demarkasi menunjukkan keseluruhan tanah pemberian Kerajaan Negeri seluas 887.92 ekar termasuk tapak projek, terdiri daripada hutan paya, tasik dan bekas lombong. Malah persekitaran tapak projek tiada kemudahan jalan masuk kerana dikelilingi oleh kawasan bekas lombong milik Syarikat Maxisegar Sdn. Bhd. dan hutan rezab. **Rajah 1** menunjukkan pelan ukuran dan demarkasi tanah untuk tapak projek.

**Rajah 1**  
**Pelan Ukuran Dan Demarkasi Tanah Untuk Tapak Projek**



Sumber: Rekod Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor

Selain itu, lawatan Audit ke tapak projek pada 1 Disember 2005 dan 17 Mac 2006 mendapati jalan masuk belum bertar, dikelilingi paya dan tasik bekas lombong seperti ditunjukkan di **Foto 23** dan **Foto 24**.

**Foto 23**

**Jalan Masuk Ke Kompleks Rumah Sembelih Belum Bertar  
Bersebelahan Dengan Kawasan Paya Dan Tasik Bekas Lombong**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Jalan Masuk Ke Kompleks Rumah Sembelih di Batang Berjuntai, Kuala Selangor*

**Foto 24**

**Jalan Masuk Yang Bersebelahan Kawasan Bekas Lombong  
Dan Kawasan Aktiviti Melombong Pasir**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Jalan Masuk Ke Kompleks Rumah Sembelih, di Batang Berjuntai, Kuala Selangor*

**b) Kajian Topografi**

Syarikat Jurukur Sejati telah dilantik pada akhir bulan Januari 2000 oleh perunding projek Syarikat Hussein & K.H Chong Jurutera Perunding (M) Sdn. Bhd. untuk menjalankan kajian topografi (*Topographic Survey*) di tapak projek seluas 35 ekar. Syarikat tersebut dikehendaki menyiapkan laporan dengan kadar segera dan tiada tempoh khusus ditetapkan. Semakan Audit terhadap baucar bayaran mendapati bil tuntutan berjumlah RM51,913 dan laporan *survey* serta pelan lukisan tapak rumah sembelih telah dikemukakan kepada perunding pada akhir bulan Jun 2000 selepas tarikh pemilikan tapak kontraktor iaitu pada bulan April 2000. Selain itu, pihak Audit juga mendapati perunding projek tidak menyediakan laporan lengkap mengenai keputusan kajian topografi untuk dikemukakan kepada Jawatankuasa Teknikal.

**c) Ujian Tanah**

Pemilihan syarikat bagi ujian tanah telah dijalankan secara sebut harga oleh perunding projek Syarikat Hussein & K.H. Chong Jurutera Perunding (M) Sdn. Bhd. Laporan pemilihan syarikat ada disediakan dan dikemukakan kepada Perbadanan. Syarikat Profound-P Sdn. Bhd. yang menawarkan harga terendah iaitu berjumlah RM68,470 telah dipilih dan dipersetujui oleh Perbadanan. Surat tawaran telah dikeluarkan oleh perunding projek pada akhir bulan Februari 2000. Tempoh siap kerja yang ditetapkan adalah 4 minggu iaitu dimulakan pada awal bulan Mac sehingga awal bulan April 2000.

Semakan Audit terhadap fail projek mendapati laporan ujian tanah telah dikemukakan oleh syarikat Profound-P Sdn. Bhd. kepada perunding projek pada awal bulan Jun 2000 iaitu tidak mengikut tempoh yang ditetapkan serta selepas kontraktor memasuki tapak projek. Tiada sebarang tindakan diambil dan alasan dikemukakan oleh perunding projek mengenai kelewatan mengemukakan laporan ujian tanah tersebut.

Selain itu, pihak Audit turut mendapati perunding projek tidak menyediakan laporan lengkap dengan memberi pandangan profesionalnya mengenai hasil ujian tanah yang telah dijalankan oleh syarikat Profound-P Sdn Bhd. kepada Perbadanan seperti risiko dan pertambahan kos yang perlu ditanggung oleh Perbadanan. Berdasarkan Laporan Ringkasan Projek yang dikemukakan oleh perunding projek pada awal bulan Disember 2005, masalah struktur tanah tapak projek telah dimaklumkan kepada Perbadanan semasa mesyuarat pertama pada akhir bulan Disember 1999. Bagaimanapun, projek diteruskan kerana Perbadanan tidak mempunyai tanah lain untuk dijadikan tapak projek. Perkara ini tidak dapat

disahkan kerana minit mesyuarat tersebut tidak dikemukakan untuk semakan Audit.

**Pada pendapat Audit, Perbadanan gagal menyediakan kajian kemungkinan yang komprehensif dan mendapatkan perkhidmatan profesional daripada perunding projek bagi menentukan kesesuaian tapak projek.**

### **15.2.3 Sasaran Projek**

Perbadanan mensasarkan projek dapat disiapkan pada akhir bulan Disember 2000 untuk beroperasi pada tahun 2001. Pembinaan telah dimulakan pada bulan April 2000. Bagaimanapun, sehingga kini projek ini masih belum siap dan dilengkapi dengan kemudahan asas seperti jalan masuk, bekalan air dan elektrik. Ini menyebabkan matlamat Perbadanan untuk mengambil alih rumah sembelih awam di Shah Alam melalui program penswastaan masih belum tercapai. Faktor utama projek ini gagal disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan adalah disebabkan masalah tapak projek yang tidak sesuai untuk projek pembinaan kerana mempunyai struktur tanah yang lembut dan tidak mempunyai kemudahan jalan masuk.

**Pada pendapat Audit, Perbadanan gagal menyiapkan projek mengikut sasarannya.**

### **15.2.4 Kaedah Pelaksanaan**

#### **a) Khidmat Nasihat Jabatan Perkhidmatan Haiwan**

Jabatan Perkhidmatan Haiwan telah bersetuju memberikan khidmat nasihat kepada Perbadanan bagi memastikan pembinaan rumah sembelih menepati piawaian dan spesifikasi pelesenan perkhidmatan penyembelihan dalam negeri dan juga eksport. Jabatan ini juga bersedia menempatkan pegawai untuk menjalankan perkhidmatan kesihatan haiwan dan pemeriksaan daging. Semakan Audit mendapati Jabatan ada memberi khidmat nasihat semasa pembinaan dijalankan meliputi mengesahkan spesifikasi peralatan penyembelihan yang dibeli, menghadiri Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal, memberi khidmat nasihat semasa penyediaan tapak dan pemasangan peralatan.

**Pada pendapat Audit, persetujuan dan kerjasama Jabatan Perkhidmatan Haiwan dapat membantu Perbadanan melaksanakan projek pembinaan dengan lancar.**

## **b) Perunding Projek**

Peraturan Perakaunan Dan Kewangan Perbadanan ada menetapkan kaedah pelantikan perunding projek. Semakan Audit terhadap proses pelantikan perunding mendapati perkara berikut:

### **i) Pelantikan Perunding Projek**

Pada bulan November 1999, Jawatankuasa Kewangan Pelaburan telah meluluskan Syarikat Hussein & K.H. Chong Jurutera Perunding (M) Sdn. Bhd. dilantik secara rundingan terus sebagai perunding projek. Pelantikan perunding telah diluluskan semasa Mesyuarat Jemaah Ahli Perbadanan pada bulan Disember 1999. Semakan Audit terhadap kertas cadangan pelantikan perunding mendapati asas pelantikan perunding projek yang dibuat secara rundingan terus tidak dinyatakan. Berdasarkan surat maklum balas daripada Perbadanan yang diterima pada bulan April 2006, perunding projek yang dilantik adalah syarikat milik bumiputera, berdaftar dengan Kementerian Kewangan Malaysia dan berpengalaman melaksanakan projek kerajaan.

### **ii) Syarat Tawaran**

Surat tawaran pelantikan telah dikemukakan kepada perunding projek pada bulan November 1999. Kadar bayaran yuran ikhtisas yang dipersetujui adalah 8% daripada kos projek. Bagaimanapun, had kuasa dan tanggungjawab perunding tidak dinyatakan secara khusus. Selain itu, semakan Audit mendapati sehingga akhir bulan Disember 2005, tiada surat perjanjian ditandatangani dengan perunding projek bagi menjaga kepentingan Perbadanan. Ini boleh mengakibatkan Perbadanan terdedah kepada risiko penyelewengan. Melalui temu bual dengan pegawai projek perkara ini telah terlepas pandang dan tindakan segera telah diambil pada 1 Disember 2005 bagi menyediakan surat perjanjian dengan perunding projek.

Skop kerja perunding projek meliputi memberi perkhidmatan profesional kerja kejuruteraan, penyediaan pelan tapak dan kawasan pembinaan. Skop kerja ini termasuk pembinaan infrastruktur seperti kemudahan jalan masuk ke tapak projek.

**Pada pendapat Audit, proses pelantikan perunding tidak mematuhi Peraturan Kewangan Perbadanan.**

**c) Pemilihan Kontraktor**

Peraturan Perbadanan menetapkan dokumen tender hendaklah disediakan oleh perunding projek dan kontraktor hendaklah dipelawa daripada kontraktor berdaftar dengan Pusat Khidmat Kontraktor. Tender hendaklah diterima di pejabat Perbadanan dan dibuka oleh Jawatankuasa Pembuka Tender sebelum dikemukakan untuk semakan perunding. Dokumen dan syor mengenai tender yang dipilih hendaklah disediakan oleh perunding projek dan dikemukakan kepada Pengurus Perbadanan untuk pertimbangan dan kelulusan Jawatankuasa Tender. Semakan Audit terhadap proses pemilihan kontraktor mendapati perkara seperti berikut:

**i) Projek Fasa 1 Dan Fasa 2**

Panggilan tender bagi memilih kontraktor projek Fasa 1 diuruskan oleh perunding dan Pegawai Projek Perbadanan. Bagaimanapun, hanya satu syarikat dikemukakan kepada Jawatankuasa Pembuka Tender Perbadanan. Seterusnya pemilihan syarikat Bina Mahasil Sdn. Bhd. telah diluluskan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Tender pada akhir bulan Mac 2000 dan dibentangkan untuk makluman Mesyuarat Jemaah Ahli Perbadanan pada akhir bulan April 2000. Semakan Audit mendapati perunding tidak menyediakan laporan penilaian tender serta syor mengenai kontraktor yang dipilih. Bagaimanapun, kontraktor berkenaan berdaftar dengan Pusat Khidmat Kontraktor dan Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia. Pada akhir bulan Mac 2000 surat tawaran kontrak berjumlah RM6.28 juta telah dikeluarkan kepada kontraktor tersebut. Selain itu, disebabkan faktor masa kontraktor yang sama juga telah dicadangkan oleh perunding projek untuk pembinaan fasa 2 serta telah mendapat kelulusan Perbadanan pada bulan Mei 2001.

**ii) Pembinaan Jalan Masuk Dan Pemasangan Paip Air**

Pada akhir bulan Mac 2000, Jawatankuasa Tender telah memilih Syarikat Pengurusan Ladang Sdn. Bhd., syarikat subsidiari Perbadanan sebagai kontraktor pembinaan jalan masuk. Pemilihan kontraktor tersebut telah diluluskan oleh Mesyuarat Jemaah Ahli Perbadanan pada akhir bulan April 2000. Surat tawaran telah dikeluarkan pada akhir bulan Mei 2000 dengan harga kontrak berjumlah RM3 juta. Semakan Audit terhadap fail projek mendapati pemilihan kontraktor tidak mengikut proses tender yang ditetapkan oleh Peraturan Kewangan Perbadanan. Kontraktor yang dilantik juga tidak berdaftar dengan Pusat Khidmat Kontraktor dan Lembaga Pembangunan

Industri Pembinaan Malaysia seperti mana yang diperuntukkan di bawah Seksyen 25(1) Akta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia. Selain itu, pihak Audit juga mendapati pelantikan kontraktor telah dibuat terlalu awal sebelum kelulusan jajaran dan pembinaan jalan masuk diperolehi daripada Kerajaan Negeri. Pada awal bulan September 2002, Syarikat Pengurusan Ladang Sdn. Bhd. juga telah melaksanakan projek pemasangan paip air. Bagaimanapun, kelulusan Perbadanan hanya diperolehi pada bulan April 2003.

**Pada pendapat Audit, pemilihan kontraktor tidak mengikut Peraturan Kewangan Perbadanan dan peraturan kerajaan.**

#### **15.2.5 Komponen Projek Dan Prestasi Projek**

Mengikut perancangan asal projek pembinaan rumah sembelih bermula pada Oktober 1999 dan dijangka siap pada Oktober 2000. Bagaimanapun, mengikut dokumen kontrak pembinaan kompleks rumah sembelih dimulakan pada bulan April 2000. Oleh itu, terdapat kelewatan pelaksanaan selama 6 bulan. Semakan Audit terhadap fail mengenai pelaksanaan projek mendapati perkara berikut :

##### **a) Komponen Projek**

Komponen projek Pembinaan Kompleks Rumah Sembelih terdiri daripada dua fasa iaitu fasa 1 termasuk komponen tambahan yang tidak dijadualkan dan fasa 2. Komponen projek dilaksanakan selepas tapak projek dilawati oleh pihak Majlis Daerah Kuala Selangor dan Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri Selangor. Bagi fasa 2, pembinaan komponen projek dilaksanakan secara berperingkat melalui fasa 2A dan fasa 2B. Lawatan Audit ke tapak projek pada 1 Disember 2005 dan 17 Mac 2006 mendapati hanya komponen projek fasa 2A iaitu bangunan kawalan TNB, loji rawatan bahan buangan, tangki air termasuk peralatan dan sistem kawalan pam air telah siap dibina. Bagaimanapun, pembinaan bangunan kekal masih belum dilaksanakan. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 12**.



**Jadual 12**  
**Komponen Projek Pembinaan Kompleks Rumah Sembelih**  
**Sehingga 31 Disember 2005**

Fasa 1	Fasa 2
Komponen Projek	Komponen Projek
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pembelian peralatan</li> <li>• Pembinaan rumah sembelih dan pemasangan peralatan</li> <li>• Kerja awalan, pembersihan tapak dan Infrastruktur sementara</li> <li>• Ujian tanah, pengukuran dan pemetaan</li> <li>• Rumah pam</li> <li>• Tangki sedut</li> <li>• Bangunan sementara – jana kuasa, pejabat, tandas, tangki septik, pondok pengawal dan bilik persalinan pekerja</li> <li>• <i>Lairage</i></li> </ul> <p><b>Komponen Tambahan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tempat Pengumpulan Kulit</li> <li>• Tempat Pengumpulan Organ</li> </ul> <p><b>Pembinaan komponen Projek Fasa 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 unit kolam rawatan bahan buangan</li> </ul>	<p><b>Fasa 2A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyediaan Kerja Awalan</li> <li>• Bangunan kawalan elektrik TNB dan jana kuasa</li> <li>• Sistem dan loji rawatan bahan buangan</li> <li>• Tangki air termasuk peralatan dan sistem kawalan pam</li> </ul> <p><b>Fasa 2B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kandang (<i> Holding yard</i>)</li> <li>• Bangunan kekal - pejabat, makmal, 2 unit bilik kemudahan dan persalinan pekerja, bengkel, bangunan kawalan elektrik TNB, pondok pengawal, stor dan bangunan pelupusan.</li> </ul>

*Sumber : Rekod Perbadanan Kemajuan Pertanian Negeri Selangor*

**b) Prestasi Projek**

Semakan Audit mendapati, pembinaan kompleks rumah sembelih telah gagal disiapkan pada bulan Disember 2000 seperti dijadualkan oleh Syarikat Hussain & K.H.Chong Jurutera Perunding (M) Sdn. Bhd. Manakala tapak projek masih belum dilengkapi dengan kemudahan air, elektrik serta jalan masuk yang merupakan komponen utama bagi membolehkan kompleks rumah sembelih mendapat lesen penyembelihan dan mula beroperasi. Butiran lanjut kemajuan projek berbanding jadual pelaksanaan adalah seperti di **Carta 2**.

## Carta 2

### Kemajuan Projek Berbanding Jadual Pelaksanaan Sehingga 31 Disember 2005

Projek	Tahun	2000												2001		2002												2003		2004												2005	
	Bulan	4	5	6	7	8	9	10	11	12	JAN - DIS	JAN - JUN	7	8	9	10	11	12	JAN - DIS	JAN - JUN	7	8	9	10	11	12	JAN - JUN	JUL - DIS															
Fasa 1 (termasuk tambahan kerja)																																											
Fasa 2	Fasa 2A																																										
	Fasa 2B																																										
		B E L U M												D I L A K S A N A																													
Pembinaan Jalan Masuk (4.5km)																																											
Pemasangan Paip Air (7km)																																											

Jadual    
  sebenar (projek siap)    
  sebenar (projek tergendala)

*Sumber : Rekod Perbadanan Kemajuan Pertanian Negeri Selangor*

#### i) Prestasi Projek Fasa 1 Dan Fasa 2

Projek fasa 1 telah siap dan diserahkan kepada Perbadanan pada bulan Mac 2001 iaitu lewat 8 bulan daripada tempoh yang ditetapkan. Bagaimanapun, terdapat tambahan kerja bagi projek fasa 1 selepas pemeriksaan dan lawatan dibuat oleh Jabatan Perkhidmatan Haiwan dan Majlis Daerah Kuala Selangor. Arahan kerja tambahan bagi projek fasa 1 telah dikeluarkan kepada kontraktor pada bulan November 2001 dan perunding tidak menetapkan tempoh siap kerja secara khusus. Semakan Audit terhadap baucar bayaran mendapati tuntutan kontraktor bagi kerja tambahan fasa 1 telah diperakui oleh perunding pada bulan Julai 2002. Kelewatan projek fasa 1 disiapkan menyebabkan projek fasa 2 yang dijadualkan siap pada akhir bulan Disember 2000 hanya dapat dimulakan pada awal bulan September 2002.

Kontraktor dikehendaki menyiapkan kerja pembinaan peringkat pertama fasa 2A pada akhir bulan Disember 2002. Semakan Audit terhadap baucar bayaran mendapati tuntutan kontraktor yang terakhir bagi projek fasa 2A telah diperakui oleh perunding pada bulan Mei 2005 iaitu melebihi 2 tahun daripada tempoh ditetapkan. Secara keseluruhannya, sehingga kini projek fasa 2 masih belum siap sepenuhnya walaupun projek telah dimulakan 3 tahun yang lalu. Lawatan Audit ke tapak projek pada 1 Disember 2005 dan 17 Mac 2006 mendapati pembinaan bangunan kekal bagi komponen projek fasa 2B seperti pejabat, kantin, makmal, pondok pengawal, bilik persalinan pekerja dan bengkel masih

belum dimulakan. Memandangkan pelaksanaan projek fasa 2 secara berperingkat dan tiada dokumen kontrak ditandatangani maka pihak Audit tidak dapat memastikan tempoh sebenar keseluruhan projek fasa 2 sepatutnya disiapkan. Melalui surat maklum balas yang diterima daripada Perbadanan pada bulan April 2006, pihak Audit dimaklumkan bahawa pembinaan fasa 2A telah memenuhi syarat minimum untuk membolehkan kompleks rumah sembelih beroperasi. Fasa 2B dan fasa 3 hanya akan dilaksanakan berdasarkan keperluan dan keupayaan kewangan Perbadanan.

**ii) Prestasi Pembinaan Jalan Masuk Dan Pemasangan Paip Air**

Projek pembinaan jalan dan pemasangan paip air lewat dimulakan seperti mana dijadualkan. Semakan Audit terhadap fail projek mendapati pembinaan jalan masuk lewat dimulakan kerana pembinaan jalan tersebut melibatkan tanah milik persendirian. Pada awal bulan Mei 2001, Perbadanan telah mendapat kebenaran daripada Syarikat Maxisegar Sdn. Bhd. iaitu pemilik tanah tersebut dan syarikat subsidiari kepada Talam Corporation Berhad untuk menggunakan tanahnya sebagai laluan sementara ke tapak projek sehingga pembangunan kawasan projek dilaksanakan.

Selain itu, kelewatan juga disebabkan tapak projek terdiri daripada kawasan lombong yang dalam dan berair serta memerlukan penggunaan pasir yang banyak melebihi daripada jangkaan perunding. Akibatnya bekalan air bersih dan bekalan elektrik tergendala.

Lawatan Audit ke tapak projek pada 1 Disember 2005 dan 17 Mac 2006 mendapati projek pembinaan jalan dan pemasangan paip air diberhentikan. Selain itu, syarikat Talam Corporation Berhad telah meletakkan papan tanda “Dilarang Masuk” kepada semua orang awam kerana mendapati jalan yang dibina oleh Perbadanan telah digunakan sebagai laluan aktiviti mencuri pasir di sekitar kawasan Kompleks Rumah Sembelih seperti di **Foto 25**.

## Foto 25

### Jalan Masuk Ke Tapak Projek Melalui Tanah Hak Milik Persendirian Telah Diletakkan Papan Tanda Dilarang Masuk



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Jalan Masuk Ke Kompleks Rumah Sembelih, Batang Berjuntai, Kuala Selangor

**Pada pendapat Audit, prestasi projek pembinaan Kompleks Rumah Sembelih dan jalan masuk serta pemasangan paip air adalah tidak memuaskan. Perancangan dan reka bentuk projek yang kurang teliti serta masalah tanah menyebabkan berlakunya pertambahan kerja dan lanjutan masa.**

#### 15.2.6 Pengurusan Kontrak

Pelaksanaan projek oleh Perbadanan perlu mematuhi peraturan yang ditetapkan dan syarat kontrak yang telah dimeterai seperti menyediakan dokumen kontrak, mengemukakan bon pelaksanaan dan polisi insurans, menepati tempoh kontrak, spesifikasi, lanjutan masa dan perkara lain yang berkaitan dengan pengurusan kontrak. Semakan Audit terhadap pengurusan kontrak mendapati perkara berikut:

##### a) Dokumen Kontrak

Sebanyak dua perjanjian kontrak telah ditandatangani antara Perbadanan dan kontraktor terlibat iaitu Bina Mahasil Sdn. Bhd. dan Syarikat Pengurusan Ladang Sdn. Bhd. Perjanjian tersebut melibatkan projek fasa 1 dan perjanjian pembinaan jalan/ pemasangan paip. Semakan Audit terhadap dokumen kontrak mendapati perjanjian projek fasa 1 telah ditandatangani pada awal bulan Mei 2000. Arahan kerja projek fasa 2 telah dikeluarkan oleh perunding kepada kontraktor yang sama

pada bulan September 2002. Bagaimanapun tiada dokumen kontrak disediakan bagi projek fasa 2. Manakala perjanjian pembinaan jalan dan pemasangan paip telah ditandatangani pada awal bulan September 2002 iaitu lewat 27 bulan daripada tarikh surat setuju terima tawaran projek. Surat Pekeliling Perbendaharaan Bilangan 2 Tahun 1995 menetapkan kontrak hendaklah ditandatangani dalam tempoh 4 bulan daripada tarikh surat setuju terima dikeluarkan. Pihak Audit juga mendapati semasa perjanjian ditandatangani projek pemasangan paip air masih belum mendapat kelulusan Perbadanan. Kelulusan hanya diperolehi pada pertengahan bulan April 2003 iaitu lewat selama 7 bulan.

**b) Bon Pelaksanaan**

Peraturan Kewangan Perbadanan menetapkan bon pelaksanaan hendaklah diperolehi sebelum suatu projek dimulakan. Pihak Audit mendapati bon pelaksanaan bagi projek fasa 1 berjumlah RM313,806 iaitu 5% daripada harga kontrak dikemukakan pada bulan Jun 2000 iaitu selepas tarikh pemilikan tapak. Bagi projek fasa 2 tiada bon pelaksanaan diterima kerana kos keseluruhan projek tidak ditetapkan secara khusus dan pelaksanaan kerja pembinaan dijalankan berperingkat selepas projek fasa 1 siap dilaksanakan. Kontrak pembinaan jalan masuk dan pemasangan paip air tidak menetapkan syarat kepada kontraktor utama mengemukakan bon pelaksanaan sebelum projek dimulakan. Bagaimanapun kontraktor utama hendaklah mengemukakan bon pelaksanaan daripada sub kontraktor tidak kurang 10% daripada harga kontrak sub-kontraktor. Bon pelaksanaan tersebut boleh dirampas sekiranya berlaku kelewatan menyiapkan kerja, kos membaiki kecacatan melebihi kos projek dan kontraktor gagal mematuhi syarat perjanjian. Pihak Audit tidak dapat memastikan sama ada syarat kontrak tersebut telah dipatuhi kerana dokumen mengenai bon pelaksanaan berkenaan tidak disimpan dengan teratur untuk semakan Audit.

**c) Polisi Perlindungan**

Polisi perlindungan semua risiko bagi projek fasa 1 dan fasa 2 ada dikemukakan oleh kontraktor seperti yang ditetapkan. Bagi projek pembinaan jalan masuk dan pemasangan paip air, polisi perlindungan yang dikemukakan hanya sah sehingga akhir bulan Jun 2003 berbanding tempoh penyerahan projek kepada Perbadanan pada bulan Oktober 2004.

**d) Pemilikan Tapak Projek**

Kontraktor fasa 1 telah memasuki tapak projek pada pertengahan bulan April 2000 seperti yang ditetapkan. Pemilikan tapak telah dibuat sebelum bon pelaksanaan dikemukakan dan sebelum ujian tanah selesai dijalankan. Projek telah dimulakan dengan segera kerana peralatan penyembelihan telah ditempah daripada syarikat pembekal Australia Mini Abattoirs PTY LTD. Bagi projek fasa 2, kerja pembinaan telah mula dilaksanakan pada awal bulan September 2002. Bagi projek pembinaan jalan masuk dan pemasangan paip air pula, pihak Audit mendapati walaupun surat tawaran telah dikeluarkan pada bulan Mei 2000 kontraktor telah memulakan kerja di tapak pembinaan pada pertengahan bulan Julai 2002 seperti yang ditetapkan di surat perjanjian.

**e) Lanjutan Masa**

Peraturan Perbadanan menetapkan lanjutan masa selepas tarikh siap projek atau selepas tarikh lanjutan terdahulu hendaklah diluluskan oleh Pengurus Besar Perbadanan atau Jawatankuasa Tender. Semakan Audit terhadap proses lanjutan masa mendapati projek fasa 1, fasa 2A, pembinaan jalan masuk dan pemasangan paip air tidak disediakan mengikut tempoh yang ditetapkan. Hanya projek fasa 1, kontraktor ada mengemukakan surat permohonan lanjutan masa selama 6 minggu iaitu sehingga pertengahan bulan September 2000. Bagaimanapun, surat perakuan perunding dan kelulusan lanjutan masa seperti yang ditetapkan oleh peraturan tidak disediakan. Manakala bagi projek yang lain tiada surat permohonan lanjutan masa dikemukakan oleh kontraktor. Butiran lanjut seperti di **Jadual 13**.

**Jadual 13**

**Lanjutan Masa Projek Pembinaan Kompleks Rumah Sembelih**

Projek	Tempoh Projek Sebenar	Tarikh Dan Tempoh Permohonan Lanjutan Masa	Tempoh Siap Sebenar	Perakuan Perunding	Perakuan Dan Kelulusan Perbadanan
Fasa 1	19.4.2000 Hingga 27.7.2000	27 .7.2000 Hingga 9.9. 2000 (6 minggu)	31.3.2001	Tiada	Tiada
Tambahan Kerja	28.11.2001 (Tempoh siap kerja tidak ditetapkan)	Tiada	10.7.2005	Tiada	Tiada
Fasa 2	9.9.2002 Hingga 31.12. 2002	Tiada	20. 5. 2005	Tiada	Tiada
Pembinaan Jalan Dan Pemasangan Paip Air	15.7.2002 Hingga 31.12. 2002	Tiada	Projek belum siap dan telah dihentikan.	Tiada	Tiada

Sumber : Rekod Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor

**f) Arahan Perubahan Kerja**

Perunding telah mengeluarkan sebanyak 19 Arahan Perubahan Kerja bagi projek fasa 1 berjumlah RM1.32 juta. Arahan Perubahan Kerja tersebut adalah seperti pelaksanaan kerja cerucuk, menguatkan kepadatan konkrit tapak projek, kerja pemasangan rumah sembelih pasang siap, menyediakan jana kuasa untuk ujian *commisioning* dan latihan, membina kolam kumbahan, *lairage* dan pusat pengumpulan kulit. Selain itu, pada akhir bulan November 2001, perunding projek telah mengeluarkan arahan kerja tambahan bernilai RM1.50 juta bagi projek fasa 1 yang telah diberi Sijil Perakuan Siap Kerja pada akhir bulan Mac 2001. Pihak Audit mendapati kerja tambahan tersebut meliputi kerja bagi Arahan Perubahan Kerja fasa 1 antaranya pembinaan *lairage*, kolam kumbahan dan pusat pengumpulan kulit. Semakan Audit terhadap fail projek mendapati tiada laporan bertulis dan kos anggaran Arahan Perubahan Kerja dikemukakan oleh perunding untuk kelulusan Perbadanan seperti yang ditetapkan oleh Peraturan Kewangan Perbadanan. Ini bagi memastikan Perbadanan mempunyai wang yang mencukupi untuk membiayai kos tambahan tersebut. Perintah Perubahan Kerja yang ditandatangani oleh perunding dan disahkan semula oleh pegawai Perbadanan yang menandatangani perjanjian tidak dikemukakan kepada pengurus kewangan bagi tujuan kawalan pembayaran.

**g) Perakuan Siap Kerja**

Sijil siap kerja projek fasa 1 telah dikeluarkan pada akhir bulan Mac 2001 dengan diperakui oleh perunding projek. Bagi projek fasa 2A, bayaran terakhir telah dijelaskan oleh Perbadanan pada bulan Mei 2005. Bagaimanapun, sehingga Mei 2006 tiada sijil siap kerja dikeluarkan oleh perunding. Selain itu, kontraktor pembinaan jalan dan pemasangan paip air telah menyerahkan projek yang belum siap sepenuhnya kepada Perbadanan pada bulan Oktober 2004.

**h) Penalti Lewat Siap**

Perbadanan berhak mengenakan bayaran penalti pada kadar RM5,000 sehari bagi projek fasa 1 dan RM1,000 sehari bagi pembinaan jalan dan pemasangan paip air atas kelewatan kontraktor menyiapkan projek mengikut tempoh yang ditetapkan. Bagi projek fasa 2, walau pun perjanjian tidak ditandatangani, kadar penalti lewat siap fasa 1 boleh dijadikan asas pengiraan kerana melibatkan kontraktor dan projek yang sama. Perbadanan berhak mengenakan penalti lewat siap disebabkan pelan projek, bil harga dan bahan yang disediakan oleh perunding telah dipersetujui oleh pihak kontraktor. Malah pihak kontraktor dipilih tanpa melalui proses tender secara terbuka kerana berpengalaman dan telah membuat lawatan

tapak serta mengetahui mengenai kedudukan tapak projek. Selain itu, pihak kontraktor juga tidak memohon lanjutan masa dengan diperakui oleh perunding projek. Bagaimanapun, penalti berjumlah RM6.26 juta tidak dituntut oleh Perbadanan. Butiran lanjut mengenai bayaran penalti lewat siap yang boleh dikenakan kepada kontraktor adalah seperti di **Jadual 14**.

**Jadual 14**  
**Penalti Lewat Siap Projek Yang Layak Dituntut Oleh Perbadanan**

Projek	Tarikh Siap Ditetapkan	Tarikh Siap Sebenar/ Serahan	Bilangan Hari Lewat (Hari)	Kadar Penalti Sehari (RM)	Jumlah (RM Juta)
Fasa 1	27.7.2000 (tarikh akhir lanjutan masa)	31.3.2001	248	5,000	1.24
Fasa 2A	31.12.2002	20.5.2005	872	5,000	4.36
Pembinaan Jalan Masuk Dan Paip Air	31.12.2002	18.10.2004	658	1,000	0.66
<b>Jumlah</b>					<b>6.26</b>

*Sumber: Rekod Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor*

**Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya pengurusan kontrak tidak dilaksanakan dengan teratur dan memuaskan mengikut peraturan yang ditetapkan. Selain Perbadanan, perunding projek hendaklah mematuhi Peraturan Kewangan Perbadanan semasa mengurus kontrak.**

#### **15.2.7 Pembelian Peralatan**

Peralatan penyembelihan jenis pasang siap seperti yang dirancang telah ditempah dengan syarikat pembekal Australia Mini Abattoirs PTY LTD. pada bulan Jun 1999 dengan harga berjumlah RM6.15 juta. Surat perjanjian telah ditandatangani dengan pembekal pada bulan Ogos 1999, bagaimanapun tiada tempoh ditetapkan untuk pihak pembekal menyiapkan peralatan. Bayaran pendahuluan berjumlah RM1.2 juta telah dijelaskan semasa tempahan dibuat manakala bakinya berjumlah RM4.95 juta dijelaskan melalui 3 peringkat bayaran seperti surat perjanjian. Semakan Audit terhadap pengurusan peralatan penyembelihan mendapati tempahan telah dibuat lebih awal sebelum pembelian dan pemilihan pembekal diluluskan oleh Jawatankuasa Teknikal pada akhir Jun 1999 dan sebelum ujian tanah dilakukan serta pelantikan kontraktor. Peralatan penyembelihan telah diterima daripada pembekal pada bulan Jun



2000 iaitu setahun daripada tempoh tempahan. Bagaimanapun, pemasangan tidak dapat dilaksanakan kerana kerja penyediaan tapak masih belum selesai. Semakan Audit mendapati pemasangan peralatan dan ujian *commisioning* selesai dijalankan pada bulan Disember 2000. Kos pembinaan rumah sembelih dan pemasangan peralatan serta ujian *commisioning* yang dianggarkan oleh perunding berjumlah RM1.81 juta telah meningkatkan kos kepada RM2.37 juta kerana berlaku perubahan kerja. Peralatan telah digunakan bagi aktiviti penyembelihan pada kadar minimum mulai awal bulan April 2001. Pihak kontraktor telah menuntut sejumlah RM72,000 bagi perkhidmatan kawalan keselamatan rumah sembelih dan peralatannya bagi tempoh 9 bulan iaitu daripada bulan Julai 2000 sehingga bulan Mac 2001.

**Pada pendapat Audit, proses pembelian peralatan tidak dirancang dengan teliti menyebabkan berlakunya perubahan kerja dan tambahan kos.**

#### **15.2.8 Perkhidmatan Perunding**

Perunding projek Syarikat Hussein & K.H. Chong Jurutera Perunding (M) Sdn. Bhd. dilantik bagi memberi khidmat profesional berkaitan aspek teknikal pembinaan untuk memastikan projek dapat disiapkan seperti dirancang. Semakan Audit terhadap fail projek mendapati perkara berikut:

##### **a) Prestasi Perunding**

Berdasarkan laporan ringkas perunding terhadap kemajuan projek, pihak Audit mendapati perunding mengetahui masalah tanah tapak projek dan telah memaklumpkannya kepada Perbadanan di peringkat awal pembinaan. Bagaimanapun, perunding tidak mengemukakan laporan bertulis mengenai pandangan profesionalnya. Sekiranya pembinaan diteruskan Perbadanan perlu menanggung risiko dan kos yang tinggi serta projek sukar disiapkan dalam tempoh masa yang ditetapkan.

Selain itu, berdasarkan laporan permohonan kelulusan pelan yang disediakan oleh Bahagian Pelan Dan Kawalan Bangunan, Majlis Daerah Kuala Selangor (MDKS), pihak Audit mendapati perunding lewat mengemukakan pelan pembetulan seperti yang dikehendaki oleh pihak MDKS sehingga 3 surat peringatan diterima. Surat peringatan terakhir telah diterima pada bulan Oktober 2001. Ini menunjukkan pelan bangunan masih belum disediakan dengan sempurna walau pun perunding telah dilantik pada akhir bulan November 1999 dan projek fasa 1 telah diperakui siap.

Bagi projek fasa 2 pula, kontraktor yang sama dicadangkan oleh perunding kerana faktor masa. Bagaimanapun projek fasa 2A hanya dimulakan pada awal bulan

September 2002 dan hanya siap pada bulan Mei 2005. Perunding juga tidak membuktikan bahawa kos kontrak adalah berdasarkan proses rundingan harga dan munasabah.

**Pada pendapat Audit, prestasi perunding terhadap penyeliaan projek adalah tidak memuaskan.**

**b) Yuran Perkhidmatan**

Syarat tawaran menetapkan bayaran yuran perkhidmatan kepada perunding adalah pada kadar 8% daripada kos projek tidak termasuk pembelian peralatan. Tiada maklum balas diterima daripada perunding projek mengenai syarat yuran perkhidmatan yang ditetapkan. Semakan Audit mendapati, perunding telah menuntut sejumlah RM420,000 pada awal bulan November 2000 bagi menyediakan pelan pelaksanaan projek. Selain itu, bayaran perkhidmatan perunding meliputi yuran dan lain-lain kos telah diambil kira sebagai harga kontrak oleh kontraktor projek fasa 1 dan fasa 2 serta kontraktor pembinaan jalan masuk. Keseluruhan bayaran perkhidmatan perunding sehingga akhir bulan Disember 2005 berjumlah RM3.08 juta seperti di **Jadual 15**.

**Jadual 15**  
**Perbelanjaan Perkhidmatan Perunding Projek**

Bil.	Kontrak	Pelan Projek (RM)	Fasa 1 (RM)	Fasa 2 (RM)	Pembinaan Jalan Masuk Dan Paip Air (RM)	Jumlah (RM)
1.	Yuran	420,000	679,864	316,813	689,458	2,106,135
2.	Gaji dan bayaran kerja lebih masa pekerja tapak	-	216,293	53,214	200,893	470,400
3.	Bayaran bil telefon pekerja tapak	-	8,500	-	2,400	10,900
4.	Kenderaan pekerja tapak	-	216,000	-	270,000	486,000
5.	Percetakan dan Fotostat		6,115	-	-	6,115
<b>Jumlah</b>		<b>420,000</b>	<b>1,126,772</b>	<b>370,027</b>	<b>1,162,751</b>	<b>3,079,550</b>

*Sumber: Rekod Bahagian Kewangan, Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor*

**Pihak Audit berpendapat, bayaran perkhidmatan perunding projek tidak mengikut syarat surat tawaran.**

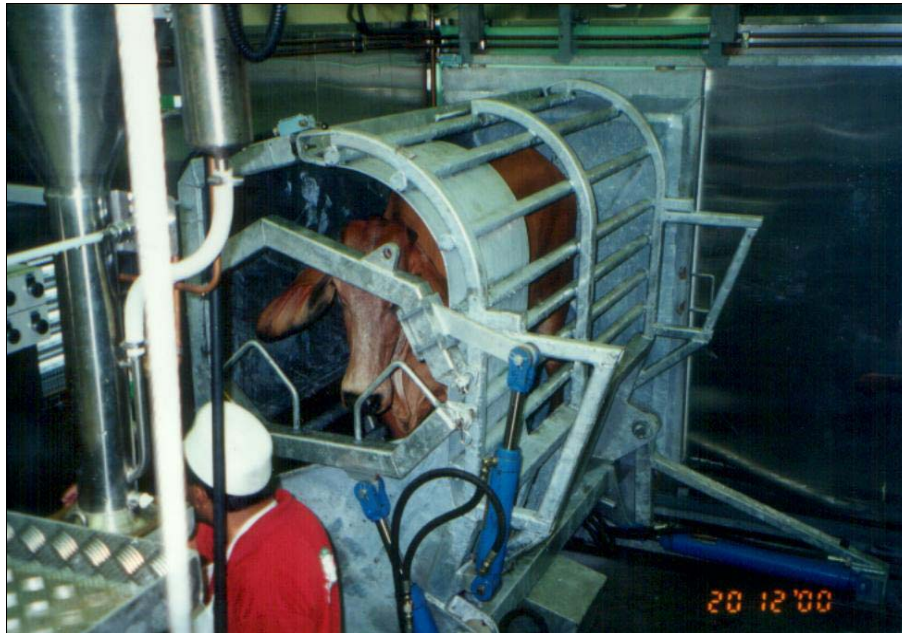
### 15.2.9 Kualiti Komponen Projek

Projek yang dilaksanakan perlu mengikut pelan dan reka bentuk yang ditetapkan. Pihak Audit telah melawat ke tapak lokasi pada 1 Disember 2005 dan 17 Mac 2006 untuk meninjau persekitaran dan kualiti pembinaan komponen projek. Pemeriksaan Audit mendapati perkara berikut:

#### a) Peralatan Rumah Sembelih

Rumah sembelih terdiri daripada pakej peralatan penyembelihan, pemotongan dan pemisah daging yang menggunakan teknologi moden serta kemudahan bilik sejuk. Semakan Audit terhadap fail projek mendapati kapasiti rumah sembelih *Mini Abattoir* mampu menyembelih 70 ekor lembu sehari pada satu syif berbanding 100 ekor yang disasarkan. **Foto 26, 27 dan 28** menunjukkan peralatan penyembelihan yang menggunakan teknologi moden.

**Foto 26**  
**Peralatan Penyembelihan Yang Menggunakan Teknologi Moden**  
**(Lembu Dalam Sangkar Besi Sedia Untuk Disembelih)**



Sumber: Foto Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor  
Lokasi : Bangunan Rumah Sembelih di Kompleks Rumah Sembelih, Batang Berjuntai,  
Kuala Selangor

**Foto 27**  
**Lembu Yang Telah Disembelih**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor*  
*Lokasi : Bangunan Rumah Sembelih di Kompleks Rumah Sembelih, Batang Berjuntai, Kuala Selangor*

**Foto 28**  
**Proses Melapah Sedang Dijalankan**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor*  
*Lokasi : Bangunan Rumah Sembelih di Kompleks Rumah Sembelih, Batang Berjuntai, Kuala Selangor*

Bagaimanapun, kualiti peralatan terhadap kapasiti yang ditetapkan belum dapat diuji kerana operasi penyembelihan yang dijalankan sejak rumah sembelih pasang siap dibina adalah pada kadar purata 7 ekor sehari. Semasa lawatan Audit ke tapak projek pada awal bulan Disember 2005, mendapati tiada aktiviti penyembelihan lembu dijalankan. Melalui temu bual dengan pegawai Perbadanan, pihak Audit dimaklumkan kenaikan kos operasi dan tiada kemudahan bekalan elektrik serta air maka aktiviti penyembelihan terpaksa diberhentikan mulai awal bulan November 2005. **Foto 29** dan **30** menunjukkan sebahagian peralatan penyembelihan yang kini tidak digunakan.

**Foto 29**

**Sebahagian Peralatan Penyembelihan Yang Kini Tidak Digunakan**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Bangunan Rumah Sembelih di Kompleks Rumah Sembelih, Batang Berjuntai,  
Kuala Selangor*

**Foto 30**

**Sebahagian Peralatan Penyembelihan Yang Kini Tidak Digunakan**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor*

*Lokasi: Bangunan Rumah Sembelih di Kompleks Rumah Sembelih, Batang Berjuntai, Kuala Selangor*

**b) Loji Rawatan**

Peralatan loji ini adalah bagi menepati syarat yang ditetapkan oleh Majlis Daerah Kuala Selangor untuk memastikan air kotor dari rumah sembelih dirawat dan dibersihkan sebelum disalurkan ke sungai. Semakan Audit mendapati kelulusan bertulis tidak diperolehi daripada Jabatan Alam Sekitar sebelum loji dibina seperti mana yang ditetapkan di surat kelulusan pembinaan. Berdasarkan bil tuntutan kontraktor, keseluruhan sistem dan peralatan loji rawatan bahan buangan telah siap dibina pada bulan Disember 2003 dengan kos pembinaan berjumlah RM1.60 juta. Lawatan Audit ke tapak projek pada 1 Disember 2005 dan 17 Mac 2006 mendapati sistem dan peralatan loji rawatan tersebut masih belum diuji dan tidak digunakan bagi memastikan peralatan berfungsi dengan baik. Kelewatan menggunakan loji tersebut disebabkan ketiadaan kemudahan bekalan elektrik dan air serta aktiviti penyembelihan masih di tahap minimum. **Foto 31** menunjukkan loji rawatan yang belum diuji dan digunakan sejak dibina pada tahun 2003.

**Foto 31**  
**Loji Rawatan Yang Belum Diuji Dan Digunakan**  
**Sejak Siap Dibina Pada Tahun 2003**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor*  
*Lokasi : Kompleks Rumah Sembelih, Batang Berjuntai, Kuala Selangor*

**c) Pembinaan Jalan Masuk**

Lawatan Audit ke lokasi kompleks rumah sembelih pada 1 Disember 2005 dan 17 Mac 2006 mendapati pembinaan jalan masuk sepanjang 4.5 kilometer daripada jalan raya utama adalah merupakan jalan tanah merah dan belum bertar. Bagaimanapun, kos pembinaan jalan masuk yang berjumlah RM9.85 juta masih belum siap dan telah mengalami kerosakan, berlubang serta licin. Tebing jalan yang tidak dibina pengadang juga menyebabkan tanah terhakis oleh air hujan. Aktiviti melombong pasir di sekitar kawasan ini telah mengakibatkan jalan ini rosak teruk. Keadaan jalan dan tanah ini sangat berbahaya dan sukar dilalui oleh kenderaan sekiranya hujan lebat seperti ditunjukkan di **Foto 32** dan **Foto 33**.

**Foto 32**

**Keadaan Jalan Masuk Yang Belum Siap Sepenuhnya Dan Tidak Bertar**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor*

*Lokasi : Jalan Masuk Ke Kompleks Rumah Sembelih, di Batang Berjuntai, Kuala Selangor*

**Foto 33**

**Jalan Masuk Yang Berlubang Dan Terhakis**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor*

*Lokasi : Jalan Masuk Ke Kompleks Rumah Sembelih, di Batang Berjuntai, Kuala Selangor*



**d) Pemasangan Batang Paip Air**

Batang paip bagi menyalurkan air bersih daripada paip utama ke tapak projek perlu dibina sepanjang jalan masuk mengikut pelan projek. Lawatan Audit ke tapak projek pada 1 Disember 2005 dan 17 Mac 2006 mendapati kerja pemasangan paip air masih belum siap sepenuhnya dan batang paip yang belum disambung ke paip utama kelihatan terbiar di tepi jalan masuk. Ini menyebabkan peralatan tangki air yang telah siap dibina pada bulan Mei 2005 bernilai RM1.19 juta masih belum diuji bagi memastikan peralatan tersebut boleh berfungsi dengan baik. **Foto 34** dan **35** menunjukkan tangki air yang belum diuji dan paip air yang belum disambung ke paip utama menyebabkan ia tidak digunakan lagi.

**Foto 34**

**Tangki Air Yang Belum Digunakan Walaupun Siap Pada 20 Mei 2005**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Kompleks Rumah Sembelih, di Batang Berjantai, Kuala Selangor*

### Foto 35

#### Paip Air Yang Belum Disambung Kepada Paip Utama



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Jalan Masuk Ke Kompleks Rumah Sembelih, di Batang Berjuntai, Kuala Selangor  
Tarikh : 1 Disember 2005*

Akibat masalah kelewatan kerja-kerja pemasangan batang paip daripada paip utama ke tangki air projek Kompleks Rumah Sembelih Batang Berjuntai menyebabkan projek ini tidak dapat beroperasi dan berlaku pembaziran.

**Pada pendapat Audit, kelewatan projek disiapkan menyebabkan keupayaan dan kualiti peralatan tidak dapat diuji dan dimanfaatkan. Manakala masalah tanah dan pembinaan yang terhenti sejak bulan Oktober 2004 telah merosakkan jalan masuk dan batang paip air terbiar.**

#### **15.2.10 Prestasi Kewangan**

Kos projek sebenar terdiri daripada bayaran perkhidmatan perunding, pembinaan rumah sembelih, pembelian peralatan, pembinaan projek fasa 1 dan fasa 2 serta pembinaan jalan masuk serta pemasangan paip. Projek dibiayai daripada sumber pendapatan Perbadanan dan pinjaman bank. Semakan Audit terhadap dokumen perbelanjaan projek mendapati keseluruhan harga kontrak yang ditawarkan kepada kontraktor melebihi anggaran yang diluluskan pada bulan Mei 2001 berjumlah RM20 juta. Analisis Audit juga mendapati, sehingga bulan November 2005, keseluruhan kos sebenar projek berjumlah RM29.90 juta melebihi RM9.90 juta (50%) daripada anggaran yang diluluskan dan melebihi RM6.77 juta (29%) daripada harga kontrak yang ditetapkan. Tiada laporan mengenai peningkatan kos projek sebenar disediakan

oleh perunding dan dikemukakan untuk kelulusan Perbadanan. Peraturan Kewangan Perbadanan menetapkan kos projek tidak dibenarkan melebihi peruntukan yang diluluskan melainkan mendapat kebenaran daripada Perbadanan terlebih dahulu. Butiran lanjut mengenai kos projek seperti di **Jadual 16**.

**Jadual 16**  
**Perbelanjaan Projek Sehingga 30 November 2005**

Projek		Anggaran Diluluskan (RM Juta)	Harga Kontrak Ditetapkan (RM Juta)	Kos Sebenar (RM Juta)	Perbezaan Lebihan/ (Kurangan) Kos Sebenar Berbanding Anggaran (RM Juta)	Perbezaan Lebihan/(Kurangan) Kos Sebenar Berbanding Harga kontrak	
						(RM Juta)	(%)
Fasa 1 (termasuk tambahan kerja)	Peralatan	} 20	6.15	6.21	} 9.90	0.06	1
	Peralatan Tambahan		-	0.30		0.3	100
	Kontrak Pembinaan		6.28	9.21		2.93	47
Fasa 2 (2A)			4.04	4.33		0.29	7
Pembinaan Jalan Masuk Dan Paip Air (termasuk bayaran mobilasi)			6.66	9.85		3.19	48
<b>Jumlah</b>		<b>20</b>	<b>23.13</b>	<b>29.90</b>	<b>9.90</b>	<b>6.77</b>	<b>29</b>

Sumber : Rekod Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor

Pada 9 Disember 2005, Mesyuarat Jemaah Ahli Perbadanan telah meluluskan sejumlah RM31.28 juta untuk kos keseluruhan projek pembinaan kompleks rumah sembelih yang telah dibelanjakan. Butiran lanjut mengenai kos projek seperti di **Jadual 17**.

**Jadual 17**  
**Kos Keseluruhan Projek Yang Diluluskan Pada Disember 2005**  
**Berbanding Kos Sebenar Projek**

Perkara	Jumlah Diluluskan (RM Juta)	Kos Sebenar (RM Juta)
Peralatan	6.21	6.21
Peralatan Tambahan	0.30	0.30
Fasa 1	9.21	9.21
Fasa 2 (2A)	4.33	4.33
Pembinaan Jalan Masuk Dan Paip Air	9.78	9.78
Bayaran Profesional - juru nilai, jurukur, ujian tanah, Jabatan Alam Sekitar dan lain-lain.	0.99	-
Landskap dan penyelenggaraan	0.46	-
<b>Jumlah</b>	<b>31.28</b>	<b>29.90</b>

*Sumber : Rekod Perbadanan Kemajuan Pertanian Selangor*

Selain itu, pada 9 Disember 2005 Perbadanan juga telah meluluskan peruntukan tambahan berjumlah RM4.18 juta bagi menyempurnakan kerja pembinaan jalan dan paip air yang berjumlah RM1.95 juta serta tambahan kerja berjumlah RM2.23 juta bagi memenuhi keperluan spesifikasi Jabatan Perkhidmatan Haiwan. Bagaimanapun, Mesyuarat Jemaah Ahli Perbadanan telah memutuskan supaya pihak pengurusan Perbadanan mendapatkan peruntukan kewangan daripada Kerajaan Persekutuan bagi peruntukan tambahan yang diluluskan ini. Melalui temu bual dengan Pengurus Korporat Perbadanan, tindakan sedang diambil bagi memohon peruntukan kewangan daripada Kerajaan Persekutuan agar kerja pembinaan dapat disempurnakan dan kompleks rumah sembelih dapat beroperasi seperti disasarkan.

**Pada pendapat Audit, prestasi kewangan projek pada keseluruhannya adalah tidak memuaskan.**

#### **15.2.11 Keperluan Guna Tenaga**

Pada bulan Mei 2000, Pegawai Projek (Pertanian), Unit Pembangunan Perbadanan telah dilantik sebagai penyelia projek kompleks rumah sembelih sepenuh masa. Pegawai Projek dipertanggungjawabkan menyelia dan mengadakan mesyuarat tapak dengan perunding dan kontraktor projek. Semakan Audit terhadap fail projek

mendapati pegawai ini tiada kepakaran berkaitan pembinaan untuk menyelia projek. Pengesahan semula mengenai perakuan kerja yang dibuat oleh perunding projek tidak dibuat dengan teratur. Dokumen projek pembinaan antaranya buku harian tapak, minit mesyuarat tapak dan minit mesyuarat Jawatankuasa Teknikal tidak disimpan dengan sempurna untuk semakan Audit. Laporan prestasi mengenai penyeliaan dan pemantauan yang dijalankan terhadap perunding projek tidak dikemukakan kepada pihak pengurusan.

**Pada pendapat Audit, Pegawai Projek tidak sesuai dilantik sebagai pegawai penyelia projek pembinaan. Tugas penyeliaan projek pembinaan perlu diuruskan oleh seorang jurutera.**

**Pada keseluruhannya, pihak Audit berpendapat pelaksanaan projek ini adalah tidak memuaskan. Faktor utama yang menyebabkan projek ini gagal disiapkan mengikut tempoh adalah kerana tanah tidak sesuai dan lokasi tapak projek yang kurang strategik.**

### **15.3 PEMANTAUAN**

Sistem pemantauan yang berkesan amat penting bagi memastikan pelaksanaan sesuatu projek berjaya mencapai matlamatnya. Semakan Audit mendapati perkara seperti berikut:

#### **15.3.1 Jawatankuasa Teknikal**

Jawatankuasa ini telah ditubuhkan pada akhir bulan Jun 1999 dan dipengerusi bersama oleh Pengurus Besar Perbadanan dan Pengarah Kesihatan Awam Veterinar, Jabatan Perkhidmatan Haiwan. Semakan Audit terhadap fail projek mendapati Jawatankuasa ini ada bermesyuarat terutamanya pada peringkat awal projek. Bagaimanapun, hanya 2 minit mesyuarat dikemukakan untuk semakan Audit. Tanpa minit mesyuarat pihak Audit tidak dapat memastikan keberkesanan jawatankuasa ini.

#### **15.3.2 Jawatankuasa Kewangan Dan Pelaburan**

Jawatankuasa ini hanya bermesyuarat 2 kali pada tahun 1999 dan tidak bermesyuarat sehingga kini. Segala aktiviti kewangan dan pelaburan termasuk projek pembinaan kompleks rumah sembelih dibincang dan diluluskan semasa Mesyuarat Jemaah Ahli Perbadanan. Semakan Audit terhadap Minit Mesyuarat Jemaah Ahli Perbadanan mendapati projek pembinaan rumah sembelih ada dibincangkan tetapi tidak menyeluruh. Masalah tapak projek dan pertambahan kos projek serta tiada laporan perunding dan Jawatankuasa Teknikal dibentangkan.

### **15.3.3 Mesyuarat Tapak**

Mesyuarat tapak yang pertama telah menetapkan mesyuarat diadakan setiap 2 minggu bagi memastikan kerja pembinaan berjalan lancar. Bagaimanapun, hanya 3 minit mesyuarat tapak dikemukakan kepada pihak Audit. Semakan Audit terhadap fail projek mendapati 2 daripada 3 mesyuarat tapak berkenaan tidak dihadiri oleh pegawai projek Perbadanan. Tanpa minit mesyuarat pihak Audit tidak dapat memastikan sejauh mana penyeliaan dan pemantauan projek ini telah dijalankan oleh Perbadanan.

### **15.3.4 Buku Harian Tapak**

Pihak Audit mendapati Buku Harian Tapak tidak diselenggarakan oleh perunding projek. Perunding projek perlu mencatatkan hasil pemeriksaan di tapak projek di Buku Harian Tapak pada setiap hari sepanjang tempoh projek pembinaan dijalankan. Catatan yang perlu dibuat ialah mengenai bahan binaan yang digunakan, arahan yang dikeluarkan kepada kontraktor, kerja yang dilakukan, kemajuan kerja dan perkara luar jangka yang menyebabkan kelewatan dan masalah di tapak projek. Buku Harian Tapak ini adalah sebagai bukti penyeliaan dan pemantauan oleh perunding projek. Pegawai Projek Perbadanan hendaklah merujuk kepada Buku Harian Tapak bagi mengesahkan tuntutan bayaran perkhidmatan perunding berdasarkan prestasi sebenar perunding projek selain merujuk kepada bil tuntutan kontraktor sebagai asas bayaran yuran perkhidmatan perunding.

### **15.3.5 Mesyuarat Pengurusan**

Pada tahun 2005, pihak pengurusan Perbadanan telah mengambil tindakan mengadakan mesyuarat dengan pihak perunding dan kontraktor projek bagi membincangkan perkembangan dan status pembinaan kompleks rumah sembelih. Sehingga bulan September 2005, sebanyak 3 mesyuarat telah diadakan dan dipengerusikan oleh Timbalan Pengurus Besar (Pembangunan Perniagaan). Semakan Audit mendapati perbincangan meliputi status terkini projek pembinaan, tuntutan kontraktor dan cadangan penyelesaian oleh perunding projek. Keputusan yang dicadangkan akan dibawa kepada pertimbangan dan kelulusan Mesyuarat Ahli Jemaah Perbadanan.

**Pada pendapat Audit, pemantauan tidak dibuat dengan memuaskan untuk memastikan masalah projek ini diatasi segera bagi mencapai matlamatnya.**

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

**16.1** Hasrat Perbadanan mengambil alih rumah sembelih di Shah Alam adalah pendekatan yang terbaik bagi menyediakan perkhidmatan penyembelihan dengan lebih teratur, mengatasi masalah alam sekitar dan meningkatkan sosioekonomi Negeri Selangor. Namun, sehingga kini Kompleks Rumah Sembelih di Batang Berjuntai, Kuala Selangor masih belum siap walaupun mula dibina pada bulan April 2000 dan sepatutnya siap pada Disember 2000. Manakan kos pembinaan asal yang dianggarkan berjumlah RM8 juta telah meningkat kepada RM29.90 juta. Perbadanan juga gagal mencapai matlamatnya untuk beroperasi pada tahun 2001. Kawasan projek masih belum dilengkapi dengan kemudahan jalan masuk, bekalan air dan elektrik. Walaupun projek ini diurus oleh perunding profesional namun prestasi pelaksanaan projek adalah tidak memuaskan. Penalti sejumlah RM6.26 juta belum dituntut oleh Perbadanan terhadap kontraktor akibat kelewatan siap kerja selama 1,778 hari masih belum dituntut lagi.

**16.2** Berdasarkan surat maklum balas Perbadanan yang diterima pada bulan April 2006, Perbadanan telah mengambil beberapa langkah proaktif bagi melengkapkan infrastruktur di kompleks pembinaan rumah sembelih. Perbincangan telah diadakan dengan pihak Tenaga Nasional Berhad dan bekalan elektrik ke kompleks rumah sembelih dijangka dapat dibekalkan pada akhir bulan April 2006. Selain itu, perunding projek telah mengemukakan anggaran kos projek berjumlah RM710,000 bagi menyambung kerja pembinaan pemasangan paip air. Jemaah Ahli Perbadanan telah meluluskan pengurusan dan operasi sembelihan di kompleks rumah sembelih dikendalikan oleh syarikat subsidiari Perbadanan.

**16.3** Bagi mengatasi kelemahan pengurusan projek, pihak Audit mengesyorkan tindakan seperti berikut diambil oleh pihak Perbadanan dan Kerajaan Negeri Selangor.

- a) Perbadanan sewajarnya menjalankan kajian kemungkinan dan merancang dengan teliti sebelum projek pembinaan dimulakan.
- b) Pengurusan kontrak hendaklah dilaksanakan dengan mematuhi Peraturan Kewangan Perbadanan dan Peraturan Kerajaan. Perolehan projek hendaklah dibuat secara tender terbuka bagi memastikan Perbadanan mendapat harga tawaran yang kompetitif dan memilih kontraktor yang terbaik. Pemilihan kontraktor hendaklah mematuhi peraturan Kerajaan iaitu kontraktor yang berdaftar dengan Pusat Khidmat Kontraktor dan Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia bagi memastikan kontraktor yang dipilih adalah berwibawa dan berpengalaman.

- c) Pegawai Undang-undang Perbadanan hendaklah memastikan dokumen perjanjian ditandatangani bagi perkhidmatan perunding dan projek pembinaan. Dokumen perjanjian hendaklah disediakan selaras dengan peraturan Kerajaan dan memastikan kepentingan Perbadanan terjamin.
- d) Perbadanan perlu memeriksa dan menyelia pelan dan spesifikasi kontrak yang disediakan oleh perunding dengan teliti bagi mengelakkan ketinggalan skop kerja penting yang mengakibatkan berlakunya tambahan kerja dan harga kontrak.
- e) Perbadanan hendaklah meneliti senarai harga bahan dan kerja yang disediakan oleh perunding bagi memastikan perbelanjaan dibuat secara munasabah dan berhemah. Perbadanan sewajarnya merujuk kepada Jabatan Kerja Raya bagi mendapat khidmat nasihat.
- f) Perunding perlu menyediakan laporan prestasi keseluruhan projek dan anggaran kos untuk kelulusan Perbadanan. Perunding perlu bertanggungjawab terhadap perbelanjaan yang dibuat tanpa kebenaran Perbadanan. Pengurus Kewangan perlu memeriksa dengan teliti bagi setiap tuntutan yang diperakui oleh perunding.
- g) Perbadanan perlu memantau perunding dan kontraktor bagi memastikan kerja disiapkan mengikut jadual dan syarat kontrak. Perbadanan hendaklah mengambil tindakan segera sekiranya prestasi yang ditunjukkan adalah kurang memuaskan.
- h) Bayaran perunding dibayar berdasarkan prestasi perunding terhadap perkhidmatan yang dilaksanakan dan tidak sepatutnya diambil kira sebagai harga kontrak. Pegawai projek Perbadanan bertanggungjawab menyemak buku harian tapak dan menyimpan rekod perkhidmatan perunding dengan sempurna bagi mengesahkan kesahihan tuntutan perunding projek.
- i) Penalti kepada kontraktor hendaklah dikenakan dan dituntut.
- j) Kerajaan Negeri hendaklah mengambil perhatian yang serius dengan membantu Perbadanan mempercepatkan pembinaan infrastruktur kompleks rumah sembelih seperti jalan masuk, hak milik tanah, air dan elektrik untuk mengelakkan pembaziran.



## **MAJLIS PERBANDARAN KLANG**

### **PENGURUSAN PREMIS PERNIAGAAN**

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

**17.1** Majlis Perbandaran Klang (Majlis) ditubuhkan pada awal bulan Januari 1977 di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Kawasan Majlis seluas 75 kilometer persegi meliputi Bandar Klang, Meru, Kapar, Pelabuhan Klang dan beberapa buah pulau antaranya Pulau Ketam dan Pulau Indah. Fungsi utama Majlis adalah untuk menyediakan perkhidmatan perbandaran kepada penduduk di bawah pentadbirannya yang dianggarkan seramai 400,000 orang.

**17.2** Khidmat perbandaran yang disediakan oleh Majlis adalah memberi kemudahan menyewa premis perniagaan kepada peniaga. Pada tahun 2005, Majlis mempunyai 2,277 premis perniagaan seperti gerai makan, gerai pasar, gerai runcit, kedai, kios dan kafe yang boleh disewakan kepada orang awam untuk berniaga. Bahagian Pengurusan Harta di bawah Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta diberi tanggungjawab mengurus premis perniagaan tersebut. Bagaimanapun, beberapa aspek penting seperti pembaikan, penyelenggaraan, pengindahan dan kebersihan melibatkan kerjasama jabatan lain seperti Jabatan Kejuruteraan, Jabatan Alam Sekitar dan Jabatan Kesihatan bagi memastikan keselesaan penyewa, keselamatan pengunjung dan menjaga kepentingan Majlis.

**17.3** Majlis Perbandaran Klang telah berjaya mengutip hasil sewaan premis perniagaan berjumlah RM4.01 juta pada tahun 2003, RM4.02 juta tahun 2004 dan RM4.11 juta tahun 2005.

#### **18. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Objektif pengauditan adalah bagi menentukan sama ada aktiviti pengurusan premis perniagaan telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai matlamatnya.

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

Pengurusan premis perniagaan di Majlis Perbandaran Klang dipilih sebagai satu kajian kerana jumlah pemilikan premis perniagaan dan kutipan sewa yang tertinggi berbanding dengan Pihak Berkuasa Tempatan lain di Negeri Selangor. Skop pengauditan merangkumi aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap pengurusan

premis perniagaan di Bahagian Pengurusan Harta, Majlis bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005. Perbincangan dengan pegawai Majlis serta lawatan ke premis perniagaan akan dilakukan. Selain itu analisis yang akan dijalankan adalah berkaitan jumlah premis dengan jumlah penyewaan, jumlah premis dengan bayaran sewa, daftar penyewa dengan penyewa sebenar dan tenaga kerja dengan lawatan pemeriksaan. Soal selidik dan temu bual dengan penyewa ruang niaga Majlis juga diadakan untuk mendapatkan maklum balas yang lebih tepat dari aspek mutu perkhidmatan dan kecekapan tindakan Majlis terhadap aduan yang diterima.

## **20. PENEMUAN AUDIT**

### **20.1 PERANCANGAN**

Perancangan yang teliti adalah penting untuk memastikan pengurusan premis perniagaan Majlis dapat dilaksanakan dengan berkesan. Selain itu pungutan hasil sewa premis dapat ditingkatkan dan menjadikannya penyumbang kepada kemantapan sumber kewangan Majlis.

#### **20.1.1 Dasar Kerajaan Dan Majlis**

Majlis sebagai pihak berkuasa yang bertanggungjawab perlu merancang pembangunan menyeluruh termasuk menyediakan prasarana yang sempurna dan peluang perniagaan bagi membantu golongan peniaga dan penjaja. Dari segi agihan Majlis menetapkan sekurang-kurangnya 30% daripada gerai pasar, 70 % daripada gerai makan dan 80% daripada premis industri kecil dan sederhana diperuntukkan kepada bumiputera untuk disewa. Dasar ini selaras dengan dasar Kerajaan Persekutuan bagi menjamin hak dan menggalakkan penglibatan kaum bumiputera menjalankan perniagaan. Dari aspek penyediaan premis, Majlis akan membina premis sama ada di tanah milik Majlis ataupun tanah Kerajaan Negeri. Setiap pembinaan struktur premis baru di tanah milik Kerajaan Negeri, pihak Majlis akan mengemukakan permohonan penuh pemilikan tanah, pemilikan lesen menduduki sementara atau pewartaan terhadap tapak di mana premis tersebut dibina.

#### **20.1.2 Undang-undang Dan Peraturan**

Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) digunakan oleh Majlis untuk merancang serta melaksanakan pengurusan premis perniagaan. Melalui Akta 171 Majlis telah mewujudkan beberapa Undang-undang Kecil seperti Undang-undang Kecil Penjaja 1987, Undang-undang Kecil Pasar, Undang-undang Kecil Tred, Perniagaan Dan

Perindustrian 1987 dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (Pindaan 1999).

Bahagian Pengurusan Harta akan menggunakan Akta dan Undang-undang Kecil Majlis ini mengikut aspek yang berkaitan sama ada bagi merangka syarat perjanjian atau penguatkuasaan sekiranya berlaku pelanggaran syarat. Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (Pindaan 1999) akan digunakan bagi memastikan tidak wujud sebarang pengubahsuaian struktur premis dan had penggunaan premis oleh penyewa. Selain itu Undang-undang Kecil Tred, Perniagaan Dan Perindustrian digunakan untuk kenaikan kadar lesen perniagaan.

### **20.1.3 Kajian Kemungkinan**

Kajian kemungkinan adalah penting bagi memastikan pasaran penyewaan premis mendapat sambutan. Satu kajian menyeluruh mengenai keperluan berdasarkan kepadatan penduduk, jenis premis perniagaan yang diperlukan, kesesuaian lokasi dan kemudahan pengangkutan dan tempat letak kereta dilakukan sebelum sesuatu premis dibangunkan untuk dijadikan tempat tumpuan perniagaan.

### **20.1.4 Sasaran**

Seiring dengan wawasan Kerajaan Negeri untuk menjadikan Negeri Selangor Maju Tahun 2005, Majlis mensasarkan 'gerai haram sifar' di kawasan Majlis Perbandaran Klang. Tanggungjawab tersebut diserahkan kepada Jabatan Perancang Bandar dan Jabatan Kesihatan untuk membanci dan menguruskan penjaja tidak berlesen yang berniaga di atas tanah kerajaan dan tanah swasta. Bahagian Pengurusan Harta hanya akan terlibat apabila ada premis perniagaan kosong untuk disewakan kepada penjaja tersebut.

Bahagian Pengurusan Harta bertanggungjawab bagi menguruskan semua hartanah perniagaan/kediaman, kompleks membeli belah, bangunan perniagaan, bangunan kediaman, gerai makan, gerai pasar dan rumah rehat. Matlamat Majlis adalah untuk membantu semua peniaga kecil terutamanya peniaga bumiputera agar dapat berniaga di tempat yang selesa dan murah di pusat bandar tanpa mementingkan keuntungan tetapi lebih kepada kewajipan sosial. Sungguhpun begitu ianya juga dapat meningkatkan sumber hasil Majlis dari kutipan sewa premis tersebut dan tidak hanya tertumpu kepada hasil cukai taksiran sahaja.

### 20.1.5 Jenis Premis Perniagaan

Majlis menyediakan berbagai jenis premis untuk disewakan kepada peniaga, seperti kedai, gerai makan, gerai pasar, gerai pelbagai/runcit, kios, kafe serta industri kecil dan sederhana. Klasifikasi jenis premis dan konsep premis bergantung kepada jenis perniagaan, lokasi dan persekitaran. **Jadual 18** menunjukkan jenis perniagaan mengikut kesesuaian premis.

**Jadual 18**  
**Jenis Perniagaan Mengikut Kesesuaian Premis**

Jenis Perniagaan	Jenis Premis	Konsep Premis
Sayur, ayam, daging, makanan laut, telur dan bahan makanan basah.	Gerai pasar	Premis yang tertutup dan mempunyai sistem saliran dan pengurusan sisa pepejal.
Makanan bermasak.	Medan selera dan gerai makan.	Menyediakan kerusi dan meja untuk pelanggan menjamu selera.
Majalah, pakaian, makanan ringan dan minuman ringan.	Kios dan bazar	Struktur binaan kecil dan terbuka.
Gunting rambut dan jahit pakaian.	Kedai	Lot komersial dalam bangunan berhawa dingin.
Daging khinzir	Gerai daging khinzir	Sebahagian daripada gerai pasar tertutup dan diasingkan

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

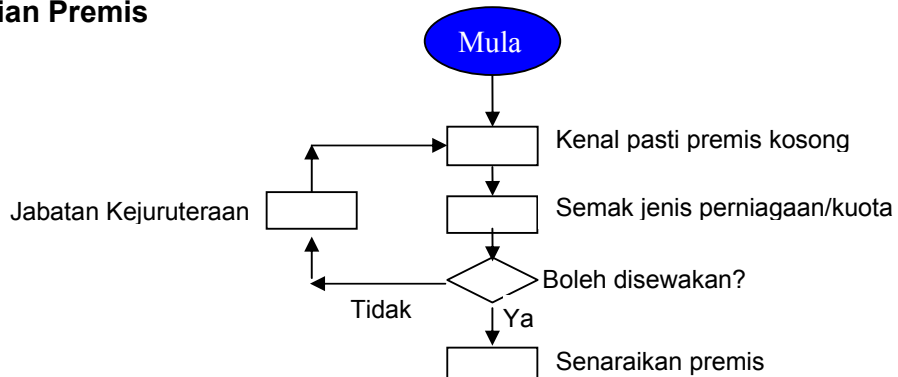
Reka bentuk struktur dan keluasan binaan premis perniagaan adalah berbeza mengikut jenis premis. Keluasan binaan premis kios dan bazar lebih kecil, menarik dan seragam. Selain itu kios dan bazar dibina di kawasan tumpuan santai seperti taman rekreasi, kompleks sukan dan kompleks pasar raya. Gerai pasar, gerai makan dan gerai pelbagai kebiasaannya ditempatkan di bangunan pasar. Bagaimanapun terdapat juga gerai makan berkonsep terbuka dan didirikan di kawasan taman perumahan. Pasar raya dan perhentian bas ditempatkan di bangunan kekal milik Majlis.

### 20.1.6 Kaedah Penyewaan

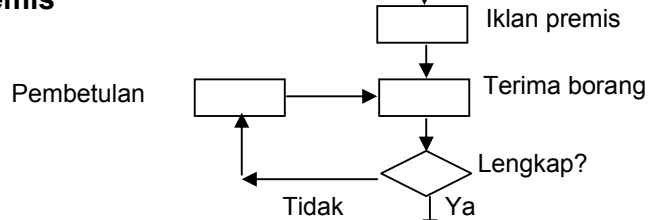
Bahagian Pengurusan Harta bertanggungjawab menguruskan premis perniagaan bermula dengan mencari penyewa dan menyenggara premis tersebut. Proses kerja penyewaan premis perniagaan seperti di **Carta 3**.

**Carta 3**  
**Proses Kerja Penyewaan Premis Perniagaan**

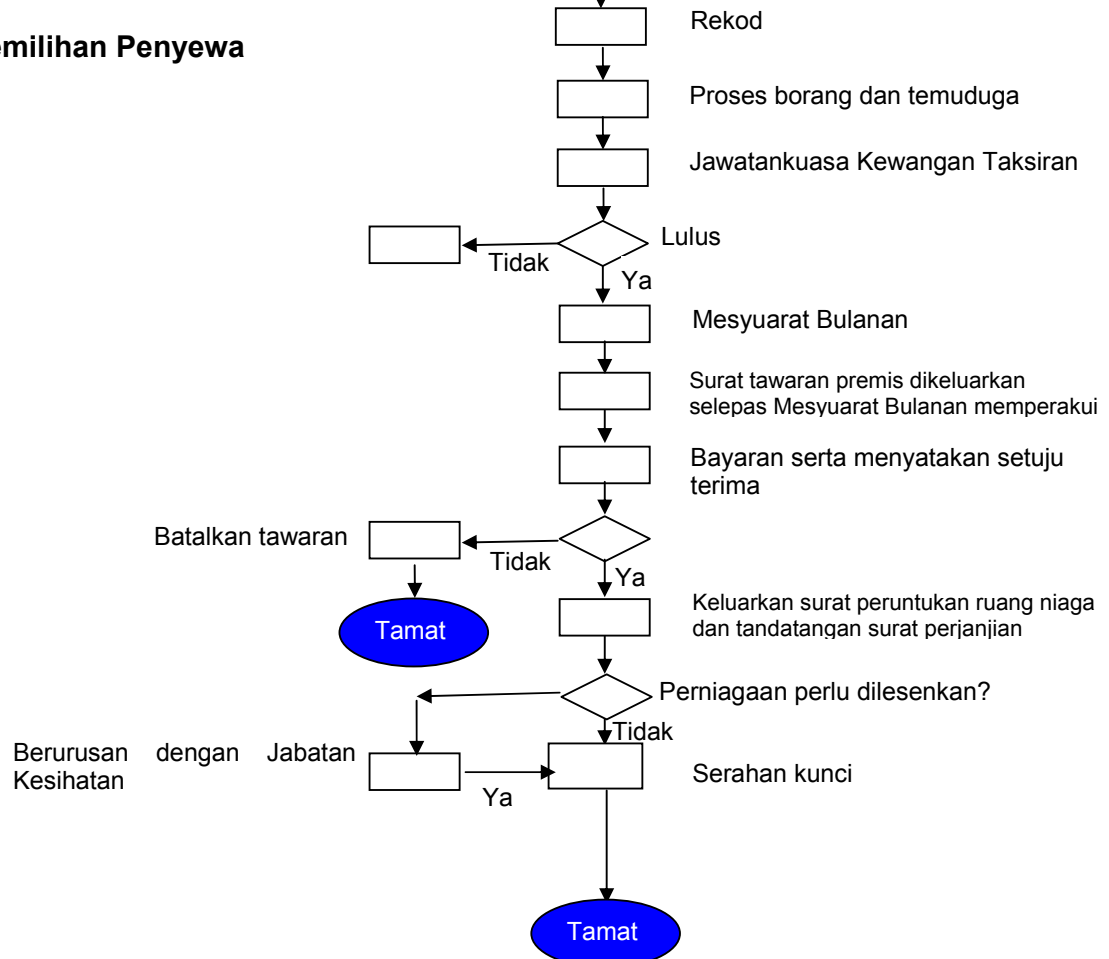
**i. Penyenaiaan Premis**



**ii. Pemasaran Premis**



**iii. Pemilihan Penyewa**



Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

**a) Urusan Penyewaan**

Tugas berkaitan urusan penyewaan dan pemilihan penyewa premis Majlis adalah seperti berikut :

**i) Menyenaraikan Premis Perniagaan Yang Kosong**

Majlis akan memantau kekosongan premis perniagaan melalui senarai premis yang dikemas kini setiap masa. Melalui senarai tersebut ruang niaga kosong akan dikenal pasti dan perbincangan mengenai kesesuaian premis tersebut untuk disewakan semula. Sebelum senarai premis kosong diiklankan, lawatan ke premis terlibat akan dibuat untuk mengenal pasti kerosakan dan pembaikan yang perlu dilakukan.

**ii) Memasarkan Premis**

Premis yang kosong diiklankan di papan kenyataan semua Jabatan Majlis dan juga Jabatan Kerajaan di Daerah Klang. Permohonan untuk menyewa ruang niaga Majlis perlu dibuat melalui borang khas yang dijual di kaunter Bahagian Pengurusan Harta. Borang tersebut terdiri daripada kad akuan penerimaan borang, kad tawaran menyewa sekiranya pemohon berjaya dan borang yang perlu diisi butiran pemohon seperti alamat tetap, nombor kad pengenalan, jenis perniagaan yang akan dijalankan dan modal perniagaan. Pegawai Bahagian Pengurusan Harta akan merekodkan di Buku Daftar semua penerimaan borang permohonan yang telah lengkap diisi. Borang dikelompokkan mengikut zon kawasan permohonan.

**iii) Pemilihan Penyewa**

Temu duga akan dibuat bagi menentukan kredibiliti penyewa. Kad panggilan temu duga akan dihantar kepada pemohon untuk menghadiri temu duga pada tarikh yang ditetapkan. Keputusan permohonan menyewa premis perniagaan adalah di bawah bidang kuasa Jawatankuasa Temu duga yang dianggotai oleh 6 orang Ahli Majlis dan Pegawai Penilaian Bahagian Pengurusan Harta.

Kriteria lain yang dipertimbangkan untuk meluluskan permohonan adalah pengalaman berniaga, modal dan latar belakang pemohon. Senarai pemohon yang berjaya akan diperakukan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Kewangan Dan Taksiran dan Mesyuarat Penuh Majlis.

**iv) Penentuan Kadar Sewa**

Majlis melalui Mesyuarat Jawatankuasa Kewangan Dan Taksiran akan menetapkan kadar sewa premis perniagaan. Penentuan kadar sewa berasaskan kepada jenis perniagaan, lokasi, keluasan ruang niaga, bentuk dan struktur bangunan. Perbandingan sewa bagi ruang niaga yang berhampiran juga merupakan pertimbangan yang akan diambil kira. Begitu juga penilaian semula kadar sewa akan ditetapkan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Kewangan Dan Taksiran.

Kadar sewa boleh dinilai semula bagi tempoh 2 tahun sekali. Penilaian tersebut akan melibatkan penurunan atau kenaikan kadar berdasarkan usul mesyuarat dan rayuan yang dibuat oleh penyewa.

**v) Surat Perjanjian**

Pemohon yang berjaya mendapat ruang niaga Majlis akan menandatangani Surat Perjanjian Penyewaan bagi tempoh 2 tahun. Surat perjanjian tersebut mengandungi maklumat nama penyewa, alamat surat menyurat, tempoh sah perjanjian, jenis perniagaan, kadar sewa sebulan, tanggungjawab penyewa dan syarat yang perlu dipatuhi oleh penyewa.

**b) Penyenggaraan Bangunan, Kedai Dan Gerai**

Perkara yang dititikberatkan mengenai penyenggaraan bangunan, kedai, gerai dan kawasan sekitarnya meliputi aspek keselamatan, kebersihan, pembaikan bangunan, kerja taman dan mencantikkan kawasan sekitar premis, pembaikan lif/tangga bergerak dan sistem bangunan, kawalan serangga dan kawalan/pencegahan kerosakan sistem bangunan. Bagi memastikan kerja penyenggaraan berjalan dengan sempurna, Bahagian Pengurusan Harta bertindak sebagai penyelaras. Bahagian ini akan berhubung dengan Jabatan Kejuruteraan, Jabatan Bangunan, Jabatan Kesihatan dan Ketua Unit Kawal Selia bagi melaksanakan tugas berkaitan. Bagi Plaza Majlis Perbandaran Klang (MPK) dan Perhentian Bas Pelabuhan Klang, tugas penyenggaraannya diserahkan kepada syarikat swasta.

**c) Lawatan Dan Pemeriksaan**

Bahagian Pengurusan Harta akan membuat lawatan dan pemeriksaan untuk memastikan penyewa premis perniagaan Majlis tidak melanggar syarat Perjanjian Penyewaan. Pada tahun 2005, Majlis mempunyai sebanyak 2,277 unit premis yang disewakan bagi 77 lokasi di seluruh kawasan Majlis. Untuk tujuan lawatan dan

pemeriksaan, Bahagian Pengurusan Harta membahagikan kawasan seliaan Majlis kepada dua Zon iaitu Zon Utara dan Zon Selatan. Setiap zon diketuai oleh Penolong Pegawai Penilai. **Jadual 19** menunjukkan pembahagian kawasan lawatan dan pemeriksaan.

**Jadual 19**  
**Pembahagian Kawasan Lawatan dan Pemeriksaan**

Bil.	Zon	Bilangan Premis Perniagaan
1.	<b>Zon Utara</b>	
	Pembantu Tadbir 1	499
	Pembantu Tadbir 2	500
	Pembantu Tadbir 3	436
2.	<b>Zon Selatan</b>	
	Pembantu Tadbir 4	208
	Pembantu Tadbir 5	435
	Pembantu Tadbir 6	199
<b>Jumlah</b>		<b>2,277</b>

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang*

Bahagian Pengurusan Harta akan menyediakan jadual lawatan dan pemeriksaan serta jadual menggunakan kenderaan Jabatan bagi tujuan tersebut. Setiap hari seorang pembantu tadbir bersama penyelia akan membuat lawatan ke premis perniagaan secara bergilir. Lawatan dan pemeriksaan akan dilakukan ke lokasi yang berbeza sebanyak 3 atau 4 kali sebulan.

**d) Kutipan Sewa**

Bahagian Hasil bertanggungjawab terhadap pengurusan kutipan sewa premis perniagaan. Penyewa boleh membayar sewa di kaunter Bahagian Hasil Majlis, di tiga kaunter cawangan Hasil, kaunter bergerak atau melalui *cash deposit machine* dan internet. Bagaimanapun, bagi penyewa di Plaza MPK kecuali pasar raya, kutipan sewa akan dilakukan oleh syarikat yang mendapat tender menyenggara kompleks tersebut. Wang kutipan kemudiannya akan diserahkan kepada Bahagian Hasil Majlis.



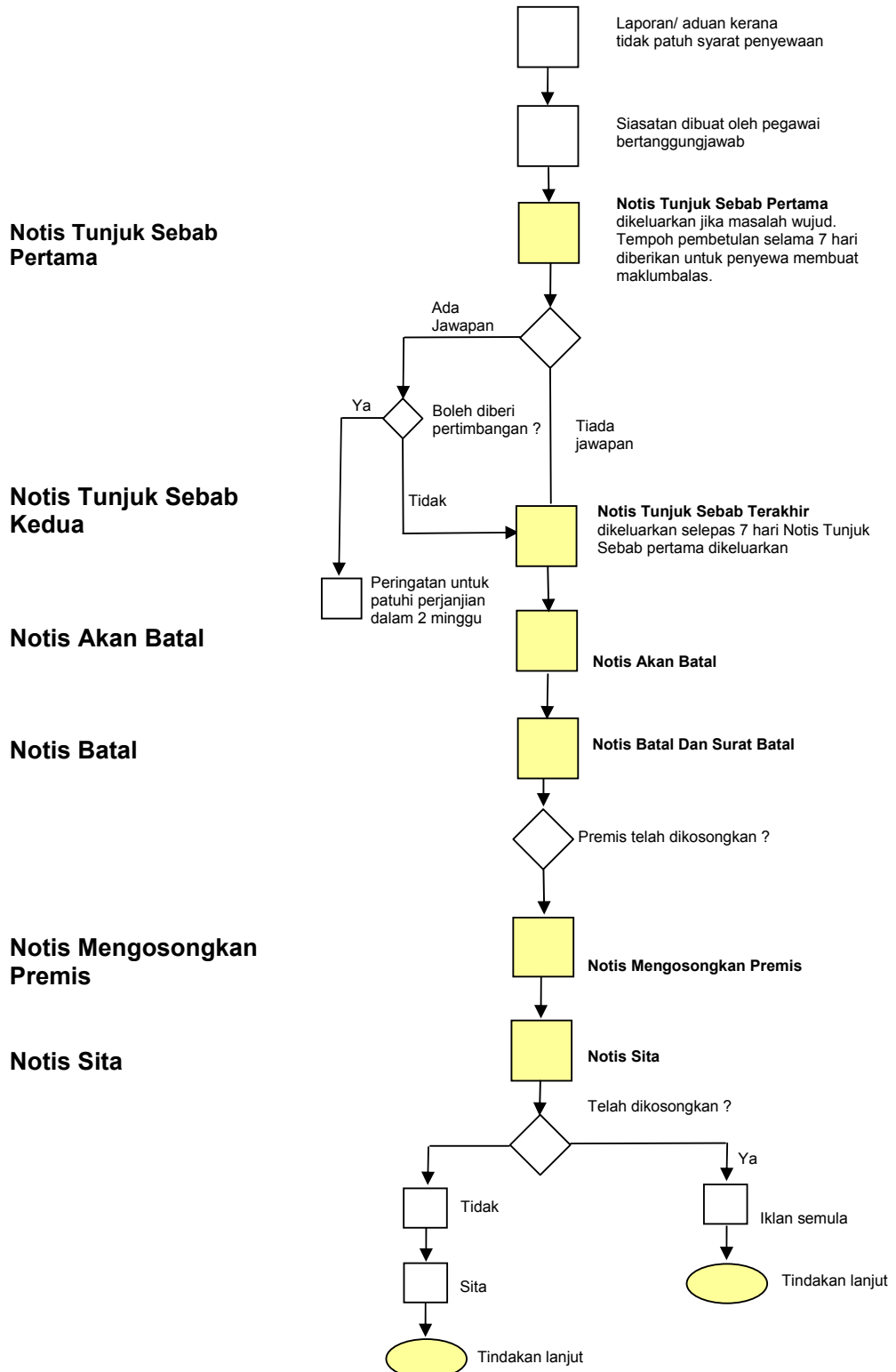
### **20.1.7 Aduan Berkaitan Premis Perniagaan**

Majlis menyediakan borang aduan bagi memudahkan penyewa membuat aduan terhadap apa jua masalah berbangkit mengenai premis perniagaan yang disewa. Aduan melalui telefon atau internet akan diambil oleh pegawai Majlis dan dicatatkan dalam borang aduan untuk diambil tindakan. Aduan akan disalurkan kepada Jabatan yang berkenaan untuk tindakan. Menurut piagam Bahagian Pengurusan Harta, setiap aduan mesti diambil tindakan pembedulan selewat-lewatnya satu bulan.

### **20.1.8 Tindakan Penguatkuasaan**

Penyewa premis perlu mematuhi peraturan dan syarat yang telah dipersetujui dalam Surat Perjanjian Penyewaan. Kesalahan yang biasa dilakukan oleh penyewa adalah tidak membayar sewa bulanan, berniaga tanpa lesen, menukar jenis perniagaan tanpa kebenaran, membuat tambahan struktur bangunan tanpa kebenaran dan menyerahkan premis yang disewa kepada orang lain untuk menjalankan perniagaan. Majlis mempunyai 6 peringkat tindakan notis sebelum operasi penyitaan dilakukan terhadap penyewa yang melanggar syarat perjanjian seperti di **Carta 4**.

**Carta 4**  
**Peringkat Tindakan Notis**



Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

### 20.1.9 Penyelenggaraan Rekod

Maklumat penyewa perlu diselenggarakan dengan kemas kini. Bahagian Pengurusan Harta akan menyediakan fail individu bagi setiap ruang niaga yang dimiliki Majlis. Dokumen yang perlu disimpan dan dikemas kini ke dalam fail ini adalah surat perjanjian penyewaan, surat perjanjian memperbaharui penyewaan, profil penyewa, rekod kesalahan yang dilakukan oleh penyewa dan permohonan/makluman untuk membuat pengubahsuaian terhadap premis yang disewa serta surat aduan dari penyewa.

### 20.1.10 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan

Keperluan guna tenaga dan latihan merupakan aspek penting bagi pentadbiran Bahagian Pengurusan Harta yang bertanggungjawab terhadap semua urusan berkaitan penyewaan dan penyelenggaraan premis perniagaan milik Majlis.

#### a) Guna Tenaga

Perjawatan yang diluluskan untuk Bahagian Pengurusan Harta, Majlis pada tahun 2005 adalah seramai 14 orang terdiri daripada seorang pegawai kumpulan pengurusan dan profesional dan 13 orang pegawai kumpulan sokongan seperti ditunjukkan di **Jadual 20**.

**Jadual 20**  
**Perjawatan Yang Diluluskan**

Bil.	Kumpulan Perkhidmatan	Tahun 2005		
		Jawatan Tetap	Jawatan Kontrak	Jumlah
1.	Pegawai Penilai (Gred W41)	1	-	1
2.	Penolong Pegawai Penilai (Gred W27)	1	1	2
3.	Pembantu Tadbir (Gred N22)	1	-	1
4.	Pembantu Tadbir (Gred N17)	3	4	7
5.	Penghantar Notis (Gred N3)	1	-	1
6.	Operator Mesin Prosesan Data ( Gred F11)	-	2	2
<b>Jumlah</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>14</b>

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

## b) Latihan

Bagi meningkatkan pengetahuan dan kemahiran pegawai di Bahagian Pengurusan Harta, mereka akan diberikan latihan dan kursus yang berkaitan. Selain itu, mereka juga akan dikehendaki menghadiri kursus motivasi dan kerohanian untuk meningkatkan integriti dan mutu kerja.

### 20.1.11 Keperluan Kewangan

Bahagian Pengurusan Harta memohon peruntukan tahunan bagi membiayai penyenggaraan premis perniagaan di tiga tempat iaitu di Plaza MPK, Perhentian Bas Klang Utara dan Perhentian Bas Pelabuhan Klang. Selain itu, Jabatan Kejuruteraan dan Jabatan Kesihatan juga menyediakan peruntukan bagi penyenggaraan semua premis perniagaan. Peruntukan yang dipohon bagi tempoh 3 tahun adalah seperti di **Jadual 21**.

**Jadual 21**  
**Permohonan Peruntukan Penyenggaraan Premis**  
**Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Peruntukan Bahagian Pengurusan Harta (RM Juta)	Peruntukan Jabatan Kejuruteraan (RM Juta)	Peruntukan Jabatan Kesihatan (RM Juta)
2003	1.95	0.10	0.40
2004	2.46	0.11	0.40
2005	2.25	0.11	0.30
<b>Jumlah</b>	<b>6.66</b>	<b>0.32</b>	<b>1.10</b>

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang*

### 20.1.12 Kaedah Pemantauan

Mekanisme pemantauan yang akan digunakan oleh Majlis adalah seperti Mesyuarat Bahagian Pengurusan Harta, Mesyuarat Jawatankuasa Kewangan Dan Taksiran serta Mesyuarat Penuh Majlis.

**Pada pandangan Audit, Majlis mempunyai perancangan yang baik untuk menguruskan premis perniagaan di kawasannya.**

## 20.2 PELAKSANAAN

Perancangan pengurusan premis perniagaan perlu dilaksanakan dengan lebih berkesan berpandukan kepada undang-undang dan peraturan yang telah ditetapkan. Semakan Audit terhadap pelaksanaan aktiviti pengurusan premis perniagaan mendapati perkara berikut:

### 20.2.1 Dasar Kerajaan Negeri dan Majlis

Majlis menyediakan berbagai jenis premis perniagaan bagi memberi peluang dan pilihan kepada peniaga menjalankan perniagaan mengikut kesesuaian dan kemampuan masing-masing. **Jadual 22** menunjukkan penyewaan premis perniagaan mengikut kuota bangsa.

**Jadual 22**  
**Penyewaan Premis Perniagaan Mengikut Kuota Bangsa**

Bil.	Lokasi Premis Perniagaan	Bumiputera	Jumlah Premis	Peratus (%)
1.	Plaza MPK	51	98	52
2.	Kompleks Pasar Besar Jalan Meru	267	809	33
3.	Gerai Medan Selera Hentian Pelabuhan Klang	23	27	85
4.	Industri Kecil Sederhana	13	20	65

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

Analisis Audit terhadap **Jadual** di atas menunjukkan Majlis mematuhi penetapan yang menghendaki sekurang-kurangnya 30% penyewa gerai pasar dan 70% gerai makan di sesuatu lokasi diperuntukkan kepada bumiputera. Bagaimanapun, bagi premis industri kecil dan sederhana penyewaan kepada bumiputera adalah 65% berbanding dengan 80% yang ditetapkan.

**Pada pendapat Audit, pada keseluruhannya dasar pemberian penyewaan gerai pasar dan gerai makan mengikut kuota kepada bumiputera dipatuhi oleh Majlis.**

### 20.2.2 Undang-undang Dan Peraturan

Selain dari Akta Kerajaan Tempatan 1976 dan Undang-Undang Kecil, Majlis juga dari semasa ke semasa mengeluarkan peraturan bagi memastikan pengurusan dan penyenggaraan harta Majlis dikendalikan dengan cekap dan berkesan. Aktiviti pengurusan premis perniagaan yang meliputi proses permohonan, pengagihan mengikut kuota bangsa, penguatkuasaan, penyenggaraan dan pengurusan aduan

adalah mematuhi undang-undang dan peraturan. Melalui Mesyuarat Bulanan yang diadakan pada setiap bulan dan Mesyuarat Kewangan Dan Taksiran, Majlis menetapkan polisi yang terbaik untuk dilaksanakan di kawasan Majlis Perbandaran Klang.

**Pada pendapat Audit, Majlis mematuhi Undang-undang dan Peraturan bagi mengurus, memantau dan mengawal harta Majlis yang disewa kepada orang awam.**

### 20.2.3 Sasaran Majlis

Bahagian Pengurusan Harta bertanggungjawab menguruskan berbagai premis perniagaan untuk disewakan kepada peniaga yang layak. Jenis premis perniagaan bagi tempoh 3 tahun adalah seperti di **Jadual 23**.

**Jadual 23**

**Bilangan Premis Perniagaan Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Bil.	Jenis Premis	Tahun/Bilangan Premis Perniagaan		
		2003	2004	2005
1.	Pasar raya	1	1	1
2.	Kedai	82	82	86
3.	Gerai Makan	884	823	812
4.	Gerai Pasar	925	925	926
5.	Gerai Pelbagai/Runcit	212	212	212
6.	Kios dan Kafe	52	50	50
7.	Bilik Sejuk	4	6	6
8.	Pejabat	1	2	2
9.	Tapak Promosi	5	32	32
10.	Pasar Borong	100	100	100
11.	Tapak Transit	5	5	5
12.	Industri Keci/Sederhana	20	20	20
13.	Hentian Bas/Teksi	33	25	25
<b>Jumlah</b>		<b>2,324</b>	<b>2,283</b>	<b>2,277</b>

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang*

Bilangan premis perniagaan yang disediakan oleh Majlis bagi tahun 2005 berjumlah 2,277 unit. Jumlah ini berkurangan jika dibandingkan dengan premis perniagaan pada tahun 2004 sebanyak 2,283 dan tahun 2003 sebanyak 2,324. Ini disebabkan oleh kebakaran atau dirobhkan kerana sudah tidak sesuai untuk disewakan.

Semakan Audit terhadap daftar premis perniagaan yang dikemukakan oleh Bahagian Pengurusan Harta Majlis mendapati sebanyak 169 premis di 5 lokasi perniagaan telah terbakar dan dirobuhkan sepanjang tahun 2003 hingga 2005. Tiada premis baru dibina bagi menggantikan premis tersebut. Walaupun terdapat penurunan dari segi jumlah premis niaga, bilangan sedia ada masih boleh menampung permintaan peniaga untuk menyewa premis milik Majlis.

Sehingga bulan Disember tahun 2005, daripada 2,277 premis perniagaan yang disediakan sebanyak 1,832 unit disewa oleh peniaga dan bakinya sebanyak 444 unit (19%) terbiar kosong. Sebagai perbandingan, Majlis Perbandaran Petaling Jaya menyediakan 2,506 premis perniagaan pada tahun 2005 dan 1,996 unit disewa oleh peniaga dan meninggalkan baki sebanyak 510 unit (21%) tanpa penyewa.

**Pada pendapat Audit, Majlis telah berjaya menyediakan peluang perniagaan kepada peniaga kecil terutamanya peniaga bumiputera agar dapat berniaga di kawasan Majlis tidak terjejas. Bagaimanapun, terdapat banyak premis kosong yang perlu diagihkan kepada pemohon yang berkeelayakan untuk mengelakkan pembaziran.**

#### **20.2.4 Kaedah Penyewaan**

Bagi memastikan keberkesanan pengurusan premis perniagaan, Majlis telah melaksanakan proses kerja dan kaedah penyewaan mengikut perancangan yang telah disediakan seperti berikut:

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

###### **i) Penyenaaraan Premis Niaga**

Bahagian Pengurusan Harta dari semasa ke semasa mengemas kini status kekosongan premis perniagaan milik Majlis. Kaedah yang digunakan adalah menyediakan senarai penyewa bagi setiap kawasan dan diasingkan mengikut jenis perniagaan dan kuota bangsa. Kekosongan premis perniagaan adalah kerana premis baru dibina, penyewa menamatkan sewaan atas alasan tersendiri dan Majlis membatalkan perjanjian penyewaan kerana pelanggaran syarat perjanjian seperti tidak membayar sewa bulanan, bersalah di bawah undang-undang jenayah ataupun penyewa diisytiharkan bankrap. **Jadual 24** menunjukkan rekod pembatalan sewaan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005.

**Jadual 24**  
**Pembatalan Sewaan Bagi Tempoh**  
**Tahun 2003 Hingga 2005**

<b>Tahun</b>	<b>Bilangan Peniaga</b>	<b>Bilangan Premis Diperuntukkan Semula</b>
2003	85	20
2004	243	44
2005	306	87
<b>Jumlah</b>	<b>634</b>	<b>151</b>

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang*

Analisis Audit terhadap **Jadual** di atas menunjukkan bagi tempoh 3 tahun, seramai 634 peniaga telah dikenakan tindakan pembatalan sewaan kerana melanggar syarat perjanjian penyewaan. Bagaimanapun, seramai 151 daripada 634 peniaga tersebut telah diperuntukkan semula premis perniagaan setelah pelanggaran syarat perjanjian sewaan diselesaikan. Bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 Majlis tidak membina premis perniagaan di lokasi baru.

Pegawai dari Bahagian Pengurusan Harta melawat premis yang kosong dan dibatalkan penyewaannya untuk memastikan sama ada premis tersebut sesuai untuk disewakan. Sekiranya perlu dilakukan pembaikan, pegawai berkenaan akan menyediakan satu laporan untuk dikemukakan kepada Jabatan Kejuruteraan bagi membaik pulih premis tersebut.

**Pada pendapat Audit, Bahagian Pengurusan Harta telah melaksanakan proses penyewaan premis perniagaan dengan cara yang teratur dan berkesan.**

**ii) Pengiklanan**

Bahagian Pengurusan Harta mengemas kini status premis perniagaan secara bulanan untuk memastikan kekosongan premis diiklankan dan disewa dengan segera. Proses pengiklanan adalah mengikut kaedah yang telah dirancang. Iklan kekosongan premis ditampal di papan kenyataan semua Jabatan Majlis untuk perhatian orang awam yang datang berurusan dengan pihak Majlis. Selain itu iklan tersebut juga di letakkan di papan kenyataan Jabatan Kerajaan lain di Daerah Klang. Majlis juga ada mengiklankan kekosongan premis melalui akhbar Bahasa Melayu.



**Pada pendapat Audit, Majlis telah melaksanakan tugas mengiklankan premis kosong dengan memuaskan.**

**iii) Pemilihan Penyewa**

Proses mengisi kekosongan premis perniagaan, kriteria penting yang perlu diambil perhatian adalah kuota bangsa. Bagaimanapun, dasar pemberian mengikut kuota mewujudkan masalah tersendiri jika tiada pemohon dari bangsa tersebut layak diberi ruang niaga. Ini menyebabkan Majlis kehilangan hasil kerana premis di lokasi terbabit terpaksa dibiarkan kosong kerana kuota yang ditetapkan bagi sesuatu bangsa tidak boleh disewakan kepada bangsa lain walaupun ada permohonan. Bagi mengatasi masalah ini, Majlis telah mengamalkan kaedah gantian mengikut kesesuaian keadaan sekitar. Sebagai contoh, sekiranya kuota gerai bagi orang Melayu di kawasan penempatan kaum Cina diberikan kepada peniaga Cina, tukar ganti ruang niaga bagi bilangan yang sama akan diberikan kepada orang Melayu di kawasan lain. Bagaimanapun, keputusan bagi semua gantian ruang niaga telah diperakui di Mesyuarat Jawatankuasa Kewangan dan Taksiran dan diluluskan di Mesyuarat Bulanan Majlis.

Semakan Audit mendapati semua sesi temu duga pada tahun 2005 di jalankan oleh 4 orang Ahli Jawatankuasa Temu duga iaitu terdiri dari 3 orang Ahli Majlis dan seorang pegawai dari Bahagian Pengurusan Harta. Selain daripada kuota bangsa, syarat pengisian premis perniagaan juga mengambil kira jenis bakal perniagaan dijalankan. Syarat ini adalah untuk memastikan perniagaan yang dijalankan sesuai dengan lokasi premis, menyediakan pelbagai pilihan kepada pembeli, kebersihan dan sensitiviti kaum.

Pada tahun 2003 dan 2004 didapati sebanyak 9 dan 6 kali sesi temu duga melibatkan seramai 394 dan 310 pemohon telah dijalankan bagi mengisi kekosongan premis. Manakala pada tahun 2005 pula sebanyak 13 kali temu duga yang melibatkan 570 pemohon telah diadakan seperti di **Jadual 25**.

**Jadual 25**  
**Temu duga Penyewa Premis Niaga**  
**Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Bilangan Temu duga	Bilangan Hadir Temu duga	Bilangan Pemohon	Bilangan Premis Kosong
2003	9	394	578	671
2004	6	310	480	671
2005	13	570	761	1,308

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang*

Pemeriksaan Audit mendapati Majlis memerlukan tempoh antara 1 hingga 3 bulan untuk memberi kelulusan penyewaan, bermula dengan temu duga hingga ke peringkat penawaran premis kepada pemohon yang berjaya. Ini disebabkan senarai pemohon yang berjaya dalam temu duga perlu mendapat perakuan daripada 2 jawatankuasa lain iaitu Jawatankuasa Kewangan Dan Taksiran serta Mesyuarat Bulanan Majlis yang dihadiri oleh semua Ahli Majlis. Bagaimanapun, tempoh sebenar premis perniagaan tiada berpenyewa adalah melebihi dari tempoh tersebut jika diambil kira dari tarikh pengiklanan sehingga tarikh serah kunci premis kepada peniaga yang berjaya. Proses mendapat kelulusan dan perakuan daripada Jawatankuasa Kewangan dan Taksiran serta Mesyuarat Bulanan telah menyebabkan kelewatan pengambilan penyewa.

**Pada pendapat Audit, proses pemilihan penyewa adalah tidak memuaskan kerana mengambil masa yang lama.**

**iv) Kadar Sewa**

Kadar sewa bagi kedai atau gerai di kawasan bandar adalah lebih tinggi dari sewa di kawasan luar bandar. Kriteria lain yang diambil kira dalam menentukan kadar sewa adalah keluasan ruang niaga, bentuk dan struktur bangunan serta jenis perniagaan. Kadar sewa yang dikenakan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 26**.

**Jadual 26**

**Kadar Sewa Premis Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Bil.	Jenis Premis	Kadar Sebulan (RM)
1.	Gerai pasar basah	50 - 260
2.	Gerai pelbagai (pasar)	60 - 360
3.	Gerai makan (pasar)	221
4.	Gerai makan	100 - 200
6.	Pasar raya	1.20 skp
7.	Kedai/gerai (Plaza MPK/Emporium)	1.00 - 3.30 skp
8.	Restoran	1.50 - 7.00 skp
9.	Arked	2.70 - 3.30 skp
10.	Kios	1.50 - 7.00 skp

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang*

*Nota : skp – satu kaki persegi*

Kadar sewa semasa diguna pakai sejak tahun 1998. Semakan Audit mendapati penilaian semula kadar sewa secara menyeluruh tidak dilakukan. Bagaimanapun, Majlis telah membuat penilaian semula kadar sewa bagi premis perniagaan di 3 lokasi seperti di **Jadual 27** pada bulan Oktober 2005.

**Jadual 27**

**Penilaian Semula Kadar Sewa Tahun 2005**

Bil.	Lokasi	Kadar Lama (RM)	Kadar Baru (RM)	Pertambahan	
				(RM)	%
1.	<b>Kompleks Pasar Besar Jalan Meru</b>				
	Gerai pasar basah	70 - 260	100 - 280	20 dan 30	12
	Gerai pelbagai	360	380	20	6
	Gerai makan	221	240	19	9
4.	Pasar borong	250	350	100	40
5.	<b>Medan Selera Hentian Pelabuhan Klang</b>	1.00 skp	1.50 skp	0.50 skp	50
6.	<b>Plaza MPK</b>				
	Arked	2.70 - 3.30skp	2.90 - 3.50 skp	0.20 skp	7
7.	Pejabat	1.90 skp	2.10 skp	0.20 skp	11
8.	Kios	2.40-7.00 skp	3.00-8.00 skp	0.20 skp	25

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang*

*Nota : skp - satu kaki persegi*

**Pada pendapat Audit, kadar sewa yang dikenakan adalah munasabah berdasarkan lokasi premis, keluasan dan jenis premis.**

**v) Surat Perjanjian**

Pemohon yang berjaya mendapat ruang niaga dari Majlis dikehendaki menandatangani dua surat perjanjian penyewaan. Kandungan surat perjanjian tersebut merangkumi maklumat peribadi penyewa, tempoh sah perjanjian, jenis perniagaan, kadar sewa sebulan, tanggungjawab penyewa dan syarat yang perlu dipatuhi, hak dan kuasa Majlis menjalankan pemeriksaan terhadap premis serta tindakan dan denda yang boleh dikenakan sekiranya berlaku pelanggaran syarat perjanjian oleh penyewa. Satu salinan surat perjanjian ini disimpan dalam fail akaun penyewa di Bahagian Pengurusan Harta. Semakan terhadap daftar penyewa premis mendapati daripada 550 penyewa, seramai 368 penyewa iaitu 67% tidak memperbaharui surat perjanjian yang telah tamat tempoh antara 1 hingga 5 tahun. Sehingga bulan Mei 2006 Majlis telah memperbaharui semua surat perjanjian bagi penyewa di tujuh lokasi gerai makan/kios seperti di **Jadual 28**.

**Jadual 28**  
**Surat Perjanjian Tamat Tempoh**

Bil.	Lokasi Premis Niaga	Jumlah Penyewa	Surat Perjanjian Tidak Diperbaharui	
			Bilangan	Peratus (%)
1.	Gerai Makan Jalan Sena	22	22	100
2.	Gerai Makan Lorong Temoh	22	0	0
3.	Gerai Jualan Runcit Pasar Pelabuhan Klang	38	24	60
4.	Gerai Makan Jalan Lumu	20	21	100
5.	Gerai Makan Sri Perantau	35	35	100
6.	Gerai Makan Sri Serawak	16	16	100
7.	Gerai Makan Jalan Cox	24	24	100
8.	Kios Emporium Makan	16	16	100
9.	Kios Jalan Kepayang	10	10	100
10.	<b>Kompleks Pasar Besar Jln. Meru</b> Gerai ayam	39	25	64
11.	Gerai daging lembu/kambing	13	12	92
12.	Gerai ikan	51	32	63
13.	Gerai sayur	250	63	52
<b>Jumlah</b>		<b>550</b>	<b>152</b>	

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

**Pada pendapat Audit, pengurusan Majlis terhadap surat-surat perjanjian sewa premis adalah tidak memuaskan. Kelemahan ini tidak menjamin**

kepentingan Majlis dan menyukarkan pihak Majlis untuk mengambil tindakan undang-undang terhadap penyewa yang gagal membayar sewa.

vi) **Kekosongan Premis Perniagaan**

Semakan Audit terhadap senarai premis perniagaan yang dikemukakan oleh Bahagian Pengurusan Harta sehingga bulan Julai 2005 mendapati sebanyak 173 daripada 278 unit premis perniagaan di 4 lokasi tidak ada penyewa. Premis perniagaan yang tidak ada penyewa adalah seperti di **Jadual 29**.

**Jadual 29**  
**Premis Perniagaan Tidak Ada Penyewa**

Bil.	Lokasi	Jumlah (Unit)	Tiada Penyewa (Unit)	Kadar Sewa Sebulan (RM)
1.	Gerai Makan Kpg. Idaman	20	20	100
2.	Gerai Kuih dan Buah Pekan Kapar	29	27	75-100
3.	Gerai Taman Agro, Sementa	8	6	100
	<b>Kompleks Pasar Besar Jln. Meru</b>			
4.	Gerai Ikan	67	16	60
5.	Gerai Khinzir	60	54	110
6.	Pasar Pekan Meru	28	28	50
7.	Pasar Baru Pandamaran	66	22	60
	<b>Jumlah</b>	<b>278</b>	<b>173</b>	

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

Semakan selanjutnya mendapati perkara seperti berikut:

- **Gerai Makan Kampung Idaman**

Majlis telah membina sebanyak 20 buah gerai makan Kampung Idaman pada tahun 2001 dengan kos RM180,518. Gerai tersebut didirikan bertujuan untuk menyusun dan menempatkan semua peniaga tidak berlesen yang menjual makanan dan minuman di bahu jalan, tempat kediaman dan di kawasan sekitarnya. Pertama kali temu duga dijalankan pada pertengahan bulan Ogos 2001 dan seramai 15 peniaga telah dipilih dan ditawarkan premis tersebut. Bagaimanapun, sehingga bulan September 2005, semua unit gerai tersebut masih belum disewakan lagi kepada peniaga. Berbagai usaha dilakukan oleh Majlis bagi menarik minat peniaga untuk menyewa gerai berkenaan, salah satu caranya dengan menurunkan kadar sewa gerai dari RM100 menjadi RM50 sebulan dan

mengadakan perbincangan dengan peniaga terbabit. Bagaimanapun, sehingga kini tidak ada sambutan daripada peniaga. Pemerhatian Audit mendapati, penguatkuasaan terhadap peniaga haram yang menjalankan aktiviti di kawasan tersebut tidak berkesan menyebabkan gerai makan Kampung Idaman gagal disewakan.

Pada bulan Januari 2005, Bahagian Pengurusan Harta menerima satu permohonan melalui Kelab Pemuda Kampung Idaman untuk menyewa selama setahun kesemua gerai tersebut bagi menganjurkan jualan pakaian baru dan terpakai, aksesori pakaian, aksesori telefon bimbit, kasut, cermin mata dan jam pada setiap hari Rabu. Kertas kerja mengenai usul tersebut dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Kewangan dan Taksiran untuk mendapat kelulusan penyewaan. Bagaimanapun kelulusan permohonan ditangguh kerana permintaan seorang Ahli Majlis mahu menjalankan siasatan terhadap permohonan tersebut. Akhirnya pada bulan Mei 2005, Majlis memanggil pemohon untuk ditemu duga tetapi tiada sambutan dari pemohon berkenaan. Lawatan Audit ke lokasi pada bulan September 2005, mendapati gerai tersebut telah dijadikan tempat letak kereta penduduk berhampiran. **Foto 36** menunjukkan gerai yang telah dijadikan tempat letak kereta.

**Foto 36**

**Gerai Makan Dijadikan Tempat Letak Kereta**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi : Gerai Makan Kampung Idaman*

**Pada pendapat Audit, pengurusan pengagihan gerai adalah tidak memuaskan. Sepatutnya pengagihan telah selesai pada tahun 2001 lagi. Akibat kelewatan memberi kelulusan menyebabkan Majlis mengalami kerugian dan wujud pembaziran projek.**

- **Kompleks Gerai Kuih Dan Buah Di Pekan Kapar**

Kompleks ini siap dibina pada tahun 2002 dengan kos RM666,286. Semakan terhadap laporan penyewa awal tahun 2005 mendapati hanya 2 daripada 29 unit gerai tersebut mempunyai penyewa. Bagi mengatasi masalah gerai terbiar kosong ini, pada bulan Jun 2005 Majlis telah meluluskan permohonan seorang peniaga mengubahsuai 22 unit dari 29 unit gerai untuk dijadikan restoran menjual nasi lemak dengan sewa RM1,000 sebulan.

**Pada pendapat Audit, Majlis telah mengambil tindakan yang positif dengan meluluskan permohonan penyewa untuk mengubahsuai gerai sedia ada.**

- **Gerai Makan di Taman Agro, Sementa**

Sebanyak 8 unit gerai siap dibina pada tahun 2002. Kos pembinaan gerai tersebut berjumlah RM86,800 dan kos pembinaan tandas, sistem kumbahan, jalan berturap dan pemasangan lampu jalan berjumlah RM164,352. Pada peringkat awal semua gerai tersebut berjaya disewakan, namun pada tarikh lawatan Audit ke lokasi pada bulan September 2005 mendapati 2 orang peniaga sahaja masih meneruskan perniagaan mereka. Bagaimanapun, Majlis telah mengambil keputusan pada tahun 2003 untuk menjual 3 ekar tanah dengan harga RM0.8 juta di Sementa termasuk tapak gerai tersebut bagi menampung modal subsidi untuk diberikan kepada setingan. Akibatnya Majlis telah membatalkan penyewaan semua gerai tersebut pada bulan November 2005. **Foto 37** menunjukkan gerai makan di Taman Agro, Sementa yang telah dijual.

**Foto 37**  
**Tanah Termasuk Gerai Makan di Taman Agro, Sementa Akan Dijual**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor*  
*Lokasi : Taman Agro, Sementa*

**Pada pendapat Audit, pengurusan Majlis terhadap gerai di Taman Agro adalah tidak memuaskan kerana kelemahan dalam perancangan.**

- **Kompleks Pasar Besar Jalan Meru**

Kompleks ini dibina dengan kos RM19.81 juta yang boleh menempatkan 818 peniaga dari pelbagai jenis perniagaan. Kompleks ini menyediakan 238 unit gerai di tingkat 1 Blok B untuk jualan daging kambing, lembu, ayam dan ikan. Lawatan Audit pada 1 September 2005, mendapati semua gerai tersebut terbiar kosong. Peniaga ikan seramai 51 orang dan peniaga daging ayam, kambing dan lembu seramai 52 telah diberikan gerai di tingkat bawah kompleks tersebut. **Foto 38** menunjukkan keadaan gerai di tingkat 1 Blok B yang tidak ada penyewa.



**Foto 38**  
**Gerai Di Tingkat bawah Kompleks Pasar Besar Jalan Meru**  
**Belum Ada Penyewa**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara*  
*Lokasi : Tingkat 1 Kompleks Pasar Besar Jalan Meru*

Majlis masih berusaha untuk menyewakan unit gerai tersebut. Pada awal tahun 2004 Majlis telah meluluskan permohonan dari Syarikat Urus Ganda Sdn. Bhd. untuk menjadikan ruang tersebut sebagai tapak peti sejuk. Kelulusan ini akhirnya dibatalkan kerana syarikat terbabit gagal menjelaskan wang cagaran yang ditetapkan.

Selain itu, pihak Audit mendapati sebanyak 60 unit gerai di kompleks tersebut disediakan untuk menjual daging khinzir. Bagaimanapun 6 unit gerai berjaya disewakan dan selebihnya tidak ada penyewa sejak kompleks tersebut dibuka. Sebanyak 54 unit gerai daging khinzir yang masih kosong tidak dapat disewakan untuk perniagaan lain disebabkan faktor sensitiviti masyarakat. Pada keseluruhannya hanya sebanyak 580 dari 818 ruang niaga di pasar ini telah dapat disewakan.

Sejak Pasar Besar Jalan Meru mula beroperasi, Pasar Pekan Meru tidak lagi menjadi tumpuan pelanggan. Akhirnya kesemua 28 unit gerai di pasar tersebut terbiar kosong.

Pada pendapat Audit, perancangan Majlis membina pasar Pekan Meru telah gagal mencapai matlamatnya untuk membantu penduduk tempatan berniaga. Oleh itu, telah berlaku pembaziran wang Majlis berjumlah RM19.81 juta.

- **Pasar Baru Pandamaran Jaya**

Pasar ini dirancang pembinaannya untuk memindahkan peniaga asal Pasar Lama Pandamaran yang terletak di Pekan Pandamaran. Kos pembinaan Pasar Baru Pandamaran adalah RM2.29 juta. Sungguhpun bangunan pasar baru lebih cantik dan bersih tetapi kurang mendapat sambutan peniaga dan pelanggan kerana lokasinya yang berhampiran dengan Pasar Lama Pandamaran dan Pasar Pagi Pandamaran. Majlis tidak dapat memindahkan semua peniaga pasar lama dan pasar pagi ke bangunan Pasar Baru Pandamaran Jaya kerana unit gerai yang disediakan tidak mencukupi. **Foto 39, 40 dan 41** menunjukkan situasi terkini di 3 pasar tersebut.

### Lokasi Pasar Baru Dan Lama Berhampiran

**Foto 39**  
**Pasar Baru Pandamaran**  
**Kurang Sambutan**



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara  
Lokasi : Pasar Baru Pandamaran Jaya

**Foto 40**  
**Pasar Pandamaran Lama**



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara  
Lokasi : Pasar Pandamaran Lama

**Foto 41**  
**Pasar Pagi Pandamaran**



*Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor  
Lokasi: Pasar Pagi Pandamaran*

**Pada pendapat Audit, pembinaan Pasar Baru Pandamaran Jaya gagal memindahkan peniaga Pasar Lama Pandamaran seperti yang dirancang kerana Majlis tidak mengambil kira kehadiran 400 hingga 500 peniaga Pasar Pagi Pandamaran.**

**vii) Kebakaran Premis Perniagaan**

Bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 sebanyak 169 unit premis perniagaan tidak dapat disewakan kerana musnah dalam kebakaran. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 30**.

**Jadual 30****Premis Perniagaan Majlis Yang Musnah Dalam Kebakaran**

<b>Bil.</b>	<b>Lokasi</b>	<b>Tarikh Terbakar</b>	<b>Jumlah Premis (Unit)</b>	<b>Anggaran Kutipan Sewa Setahun (RM)</b>	<b>Kos Projek (RM Juta)</b>
1.	Perhentian Bas Klang Utara	14.5.03	78	668,412	2.59
2.	Gerai Makan Pasar Lama Pandamaran	30.7.04	48	54,720	0.48
3.	Gerai Makan Medan Kelana	13.2.05	14	33,800	0.20
4.	Gerai Makan Pasar Pekan Kapar	7.3.05	9	16,200	0.16
5.	Gerai Makan Jalan Aceh	3.7.05	20	48,000	0.55
<b>Jumlah</b>			<b>169</b>	<b>821,132</b>	<b>3.98</b>

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

Semakan lanjut mendapati perkara berikut :

- **Kompleks Perhentian Bas Klang Utara**

Kompleks Perhentian Bas Klang Utara siap dibina pada tahun 1975 dengan kos pembinaannya berjumlah RM2.59 juta. Pada bulan Mei 2003, kebakaran kali ketiga berlaku di Perhentian Bas Klang Utara di mana melibatkan perniagaan sebuah pasar raya, 66 unit kedai, 2 buah pejabat dan 9 lorong bas. Akibatnya, Majlis dianggarkan kehilangan hasil kutipan sewa berjumlah RM0.67 juta setahun. Setelah hampir 2 tahun kebakaran berlaku, hanya pada bulan Julai 2005 keseluruhan kawasan terbakar dibersihkan. Bagi tempoh tersebut Majlis telah menggunakan khidmat syarikat kawalan keselamatan untuk menjaga kawasan tersebut dari dicerobohi. Pihak Audit dimaklumkan bahawa kelewatan membangunkan tapak Perhentian Bas Klang Utara adalah kerana menunggu pampasan dari syarikat insurans. Pada tahun 2005, Majlis bersetuju menerima RM2.05 juta sebagai pampasan kebakaran Perhentian Bas Klang Utara dari syarikat insurans. Majlis merancang Pembangunan Bersepadu untuk membangunkan tapak tanah Perhentian Bas Klang Utara bersama 2 buah syarikat swasta. Setakat laporan ini ditulis, didapati belum ada pembangunan dilakukan di tapak tersebut.

- **Gerai Makan Pasar Lama Pandamaran**

Gerai Makan Pasar Lama Pandamaran terbakar pada bulan Julai 2004 memusnahkan 48 unit gerai. Kos pembinaan gerai adalah berjumlah

RM0.48 juta. Akibat kebakaran ini Majlis kehilangan kutipan sewa berjumlah RM54,720 setahun. Bagaimanapun, pada bulan Januari 2006, sebanyak 48 unit gerai makan baru telah siap dibina bagi menggantikan gerai tersebut.

- Pada tahun 2005 pula sebanyak 14 unit gerai makan telah terbakar di Medan Kelana, 9 unit di Pasar Pekan Kapar dan 20 unit di Jalan Aceh. Sehingga kini, Majlis belum lagi menggantikan 43 gerai yang telah terbakar itu dengan gerai baru. Kos pembinaan gerai-gerai tersebut adalah berjumlah RM0.20 juta. Akibatnya Majlis kerugian hasil kutipan sewa berjumlah RM98,000 setahun.
- Pada bulan Julai 2005, sebanyak 20 unit gerai makan di Jalan Aceh telah musnah terbakar. Kos pembinaan gerai tersebut adalah RM550,000. Sehingga kini, Majlis belum lagi menggantikan 43 gerai yang telah musnah terbakar itu dengan gerai baru. Akibatnya, Majlis kerugian hasil kutipan sewa berjumlah RM48,000 setahun.

**Pada pendapat Audit, pihak Majlis tidak mengambil tindakan segera untuk membina semula bangunan yang telah terbakar. Akibatnya Majlis kehilangan sumber hasil sewa daripada 169 unit premis yang dianggarkan berjumlah RM821,132 setahun.**

**b) Penyenggaraan Bangunan, Kedai dan Gerai**

Perkara yang dititikberatkan dalam tugas penyenggaraan adalah keselamatan, kebersihan, pembaikan bangunan dan mencantikkan kawasan sekitar bangunan. Majlis mengamalkan 2 kaedah penyenggaraan iaitu dengan menyerahkan tugas tersebut kepada kontraktor atau pun pekerja Majlis sendiri untuk menjalankan kerja-kerja penyenggaraan.

**i) Penyenggaraan Plaza MPK, Perhentian Bas Klang Utara dan Perhentian Bas Pelabuhan Klang**

Majlis melantik kontraktor bagi menyenggara Bangunan Plaza MPK, Bangunan Perhentian Bas Klang Utara dan Perhentian Bas Pelabuhan Klang.

- Syarikat Intra Harta Consultants Sdn. Bhd. diberi tender menyenggara Kompleks Plaza MPK bagi tempoh 3 tahun bermula dari bulan September 2001 sehingga bulan Ogos 2004. Kontrak ini telah

disambung setahun lagi sehingga bulan Ogos 2005. Tugas yang diserahkan kepada Syarikat adalah menyediakan khidmat rundingan mengenai pelbagai urusan penyewaan termasuk mengutip sewa daripada penyewa kedai dan gerai di Plaza MPK, kerja-kerja penyenggaraan pembersihan dalam bangunan, penyenggaraan sistem elektrik dan mekanikal; kerja-kerja pembaikan sistem hawa dingin serta lif, perkhidmatan kawalan dan keselamatan bangunan; perkhidmatan kawalan serangga, perkhidmatan pungutan dan pelupusan sampah. Bagaimanapun, Syarikat telah menyerahkan sebahagian tugas penyenggaraan dan perkhidmatan tersebut kepada 6 kontraktor kecil. Setiap 2 bulan sekali Syarikat yang bertanggungjawab akan menyediakan Laporan Dwi Bulanan Plaza MPK kepada Majlis. Laporan tersebut mengandungi maklumat mengenai kedudukan penyewa, laporan kutipan dan tunggakan sewa, laporan penyenggaraan kebersihan, laporan penyenggaraan mekanikal dan elektrik, laporan keselamatan, laporan kawalan serangga dan perkhidmatan *sanitary* serta laporan promosi yang dijalankan di Plaza MPK.

Keputusan melantik Syarikat Intra Harta Consultants Sdn. Bhd. menyenggara dan mengutip sewa di Plaza MPK seperti yang diamalkan sekarang adalah didapati tidak menguntungkan Majlis. Jumlah sewa bulanan yang sepatutnya dikutip di Plaza MPK adalah sejumlah RM110,605 sebulan. Manakala anggaran kos penyenggaraan sebulan adalah berjumlah RM133,880. Jumlah kutipan dan kos penyenggaraan Plaza MPK sebenar setahun adalah seperti di **Jadual 31**.

**Jadual 31**  
**Perbandingan Kutipan Sewa Dan Kos Penyenggaraan**  
**Di Plaza MPK Bagi Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Kutipan Sewa (RM Juta)	Kos Penyelenggaraan (RM Juta)	Beza (RM Juta)
2003	1.23	1.63	(0.40)
2004	1.30	1.54	(0.24)
2005	1.42	1.45	(0.03)

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

Analisis Audit menunjukkan Majlis mengalami kerugian setiap tahun kerana perbelanjaan menguruskan Plaza MPK adalah lebih tinggi berbanding dengan hasil kutipan sewa ruang niaga di Plaza tersebut. Bagaimanapun, kerugian tersebut dapat ditampung oleh kutipan hasil daripada penyewaan tapak promosi dan petak letak kereta di bangunan tersebut. Jumlah kutipan sewa petak letak kereta dan tapak promosi bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 32**.

**Jadual 32**  
**Kutipan Sewa Petak Letak Kereta Dan Tapak Promosi**  
**Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Kutipan Sewa Petak Letak Kereta (RM)	Kutipan Sewa Tapak Promosi (RM)	Jumlah (RM)
2003	203,220	158,738	361,958
2004	182,348	122,046	304,394
2005	173,305	117,313	290,618

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

- **Kompleks Perhentian Bas Pelabuhan Klang**

Tanggungjawab menjaga kebersihan Bangunan Perhentian Bas Pelabuhan Klang pula diserahkan kepada beberapa syarikat secara sebut harga bagi kerja pembersihan dan kawalan keselamatan.

- **Kompleks Perhentian Bas Klang Utara**

Sebelum Perhentian Bas Klang Utara terbakar, ia telah diserahkan kepada kontraktor untuk tujuan penyenggaraan kebersihan. Selepas kebakaran berlaku, premis ini diletakan di bawah kawalan keselamatan pihak swasta selama hampir 2 tahun sebelum premis berkenaan dibersihkan untuk projek pembangunan. Kos kawalan keselamatan setahun adalah sebanyak RM35,040.

**ii) Penyenggaraan Premis Niaga Yang Lain**

Selain daripada bangunan Plaza MPK, Bangunan Perhentian Bas Klang Utara dan Perhentian Bas Pelabuhan Klang, penyenggaraan dan pembaikan kerosakan diuruskan sendiri oleh Bahagian Pengurusan Harta dengan kerjasama Jabatan Kejuruteraan dan Jabatan Kesihatan.

Perkhidmatan tersebut diberikan apabila Majlis menerima aduan dari penyewa. Perkhidmatan pembersihan dan pungutan sampah pula di bawah tanggungjawab Jabatan Alam Sekitar, Majlis Perbandaran Klang.

Lawatan Audit ke Pasar Besar Jalan Meru pada bulan Julai 2005 menunjukkan kebersihan di pasar ini kurang terjaga di samping terdapat banyak kerosakan yang perlu dibaiki seperti di **Foto 42** dan **43**.

**Foto 42**  
**Tangga Utama Pasar Besar Jalan Meru**  
**Kurang Bersih**



**Foto 43**  
**Kerosakan Pada Perkakasan Di Gerai**  
**Makan Pasar Besar Jalan Meru**



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara Cawangan Selangor*  
*Lokasi : Kompleks Pasar Besar Jalan Meru*

**Pada pendapat Audit, kerja-kerja penyenggaraan premis perniagaan Majlis adalah tidak memuaskan.**

**c) Lawatan Dan Pemeriksaan**

Bahagian Pengurusan Harta telah menyediakan jadual yang menetapkan tarikh dan premis perniagaan yang perlu dilawati oleh setiap Pembantu Tadbir. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati bilangan premis yang dilawati dan diperiksa tidak menepati Jadual yang disediakan. Ini disebabkan seorang pegawai perlu melawat lebih dari 400 unit premis (termasuk pangsapuri, kuarters dan rumah rehat) setahun. Selain melawat dan memeriksa premis perniagaan mereka juga dikehendaki bertugas di kaunter Bahagian Pengurusan Harta untuk melayani pelanggan yang datang berurusan. Dengan alasan kekurangan kakitangan, aktiviti pemeriksaan terhadap premis hanya dibuat setelah mendapat aduan dari orang awam. Akibatnya terdapat premis yang



telah lama disewakan tetapi tidak pernah dilawati oleh pegawai dari Bahagian Pengurusan Harta. Semakan Audit terhadap 50 fail individu mendapati 18 premis perniagaan atau 36% tidak pernah dilawati oleh pegawai Bahagian Pengurusan Harta.

Berdasarkan lawatan dan pemeriksaan yang dibuat oleh Bahagian Pengurusan Harta, pihak Audit mendapati terdapat beberapa kelemahan. Di antara kelemahannya ialah pegawai yang menjalankan tugas tidak diperuntukkan kuasa mengkompaun kesalahan seperti penyewa tidak mempamerkan lesen perniagaan, membuat ubahsuai premis tanpa kebenaran dan menyebabkan kacau ganggu seperti bunyi bising daripada aktiviti karaoke. Sebaliknya kuasa tersebut diberikan kepada pegawai di Bahagian Penguat kuasa.

Semakan Audit mendapati Bahagian Pengurusan Harta mengguna pakai borang lawatan yang digunakan oleh Jabatan Kesihatan. Antara butiran yang perlu diperiksa adalah jenis perniagaan, nama pembantu, imunisasi pembantu, tunggakan sewa dan komen pemeriksa. Bagaimanapun, pematuhan syarat perjanjian yang lain seperti larangan membuat pemasangan elektrik yang berlebihan, larangan penyimpanan bahan mudah terbakar, larangan pemasangan papan iklan tanpa kebenaran dan larangan menjual minuman keras tidak termasuk dalam pemeriksaan yang dibuat. Ini adalah disebabkan di dalam borang ini tiada ruangan mengenai perkara tersebut.

Majlis juga telah menyediakan sebuah kenderaan pacuan 4 roda jenis Pajero untuk kegunaan Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta untuk menjalankan tugas luar pejabat. Bagaimanapun, Bahagian Pengurusan Harta menghadapi masalah berkongsi dengan Bahagian Penilaian. Ini menyebabkan kedua-dua bahagian terpaksa bergilir-gilir menggunakan kenderaan dan menghadkan aktiviti luar pejabat. Untuk mengatasi masalah perkongsian ini, satu jadual telah disediakan khusus untuk menentukan hak penggunaan kenderaan. Keadaan ini telah menjejaskan keberkesanan Bahagian Pengurusan Harta untuk menjalankan aktiviti pemeriksaan ke atas premis sewaan.

**Pada pendapat Audit, masalah kekurangan pegawai dan kenderaan menyebabkan Majlis tidak dapat melaksanakan tugas lawatan dan pemeriksaan mengikut jadual dengan lebih berkesan lagi.**

**d) Kutipan Sewa Dan Tunggakan Sewa**

**i) Kutipan Sewa**

Penyewa bagi semua premis perniagaan termasuk Pasar raya Mydin membayar sewa bulanan di kaunter hasil Majlis di Ibu Pejabat atau di kaunter cawangan dan melalui bank. Bagi penyewa premis di Kompleks Plaza MPK pula, Syarikat Intra Harta Consultation Sdn. Bhd. telah dilantik dan bertanggungjawab mengutip sewa bagi pihak Majlis. Syarikat berkenaan seterusnya menyerahkan kutipan tersebut kepada Majlis. Tanggungjawab ini dilakukan sebagaimana yang telah dipersetujui dalam Surat Perjanjian.

Prestasi kutipan sewa bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 33**.

**Jadual 33**  
**Prestasi Kutipan Sewa Premis Perniagaan**  
**Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Anggaran (RM Juta)	Kenaan Sewa (RM Juta)	Kutipan Sebenar (RM Juta)	Peratus Kutipan Dari Kenaan (%)
2003	5.89	4.50	4.02	89
2004	5.89	4.62	4.02	87
2005	4.56	4.77	4.11	86

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

Analisis Audit terhadap **Jadual 33** menunjukkan prestasi kutipan sewa bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah melebihi 86%. Bagaimanapun, peratusan kutipan telah menurun sebanyak 2% pada tahun 2004 dan 1% pada tahun 2005 jika dibandingkan dengan peratus kutipan hasil pada tahun 2003.

**ii) Tunggakan Sewa**

Tunggakan sewa premis perniagaan setakat akhir tahun 2005 adalah berjumlah RM2.62 juta. **Jadual 34** menunjukkan tunggakan sewa bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005.

**Jadual 34**  
**Tunggakan Sewa Berbanding Kutipan Hasil Bagi Tempoh**  
**Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Kutipan Hasil Sewa (RM Juta)	Tunggakan Pada 31 Disember (RM Juta)	Peratus Tunggakan Berbanding Hasil Sewa (%)
2003	4.02	2.29	57
2004	4.02	2.47	61
2005	4.11	2.62	64

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang*

Analisis Audit terhadap **Jadual** di atas menunjukkan tunggakan sewa semakin meningkat jika dibandingkan dengan tunggakan sewa pada 2003 berjumlah RM2.29 juta menjadi RM2.47 juta pada tahun 2004 dan RM2.62 juta pada tahun 2005. Peratus tunggakan hasil sewa berbanding dengan hasil sewa juga sangat tinggi iaitu melebihi 50% setiap tahun. Prestasi kutipan tunggakan sewa adalah seperti di **Jadual 35**.

**Jadual 35**  
**Prestasi Kutipan Tunggakan Sewa Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Tunggakan Awal Tahun (RM Juta) (a)	Kutipan Tunggakan Dalam Tahun (RM Juta) (b)	Tunggakan Tahun Semasa (RM juta) (c)	Tunggakan Akhir Tahun (RM Juta) (a) - (b) + (c)
2003	2.43	0.63	0.49	2.29
2004	2.29	0.36	0.54	2.47
2005	2.47	0.44	0.59	2.62
<b>Jumlah</b>		<b>1.43</b>		

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang*

Analisis Audit terhadap **Jadual 35** menunjukkan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 sejumlah RM1.43 juta telah dikutip dari penghutang sewa premis perniagaan. Semakan Audit juga mendapati Majlis sedang mengambil tindakan Mahkamah terhadap 10 daripada 12 orang bekas penyewa yang mempunyai tunggakan sewa antara RM10,000 hingga RM820,000. **Jadual 36** adalah senarai nama penghutang sewa tersebut.

**Jadual 36****Senarai Nama Penghutang Sewa Premis Perniagaan MPK**

<b>Bil.</b>	<b>Nama Penghutang</b>	<b>Jumlah Tunggakan (RM)</b>	<b>Tarikh Kes Difailkan Ke Mahkamah</b>
1.	Orchard Square	819,872	20.03.1998
2.	Syarikat Barat Ekspres	14,111	22.10.1998
3.	Kamarazuman Maznan	24,150	14.04.1995
4.	Ho Swee Fong	12,000	29.11.1996
5.	Great Wall	283,120	20.08.1999
6.	Jat Photo	78,967	27.06.1991
7.	Mohd Norashid	16,813	24.07.1997
8.	Zuariahti Zailani	10,175	05.01.2005
9.	Syarikat Stoneway Co.	11,002	10.02.2001
10.	Lee Boon Kim	10,743	Maklumat tidak diperolehi
11.	Al Hassan Cor.	25,525	-
12.	Arena Sukan	29,947	-
<b>Jumlah</b>		<b>1,336,425</b>	

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

Menurut maklumat yang diperolehi daripada Pejabat Undang-Undang Majlis, bagi tempoh 3 tahun iaitu dari tahun 2003 hingga 2005, seramai 634 peniaga yang mempunyai tunggakan sewa telah dibatalkan penyewaannya.

**Jadual 37** menunjukkan tindakan yang dilakukan oleh Penasihat Undang-undang Majlis bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005.

**Jadual 37**  
**Tindakan Oleh Pejabat Penasihat Undang-Undang**  
**Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Jumlah Sewa Gerai Dibatalkan	Gerai Diperuntukkan Semula	Tunggakan Dijelaskan	Bayaran Ansuran	Kes Dalam Tindakan	Kes Dirujuk Kepada Peguam/Mahkamah
2003	85	20	33	3	28	1
2004	243	44	93	1	105	-
2005	306	87	72	-	146	1
<b>Jumlah</b>	<b>634</b>	<b>151</b>	<b>198</b>	<b>4</b>	<b>279</b>	<b>2</b>

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

Analisis Audit terhadap **Jadual** di atas menunjukkan seramai 198 penyewa telah menjelaskan tunggakan sepenuhnya, seramai 151 penyewa diberi semula gerai selepas tunggakan diselesaikan dan 4 penyewa membuat bayaran secara ansuran. Hanya 2 kes telah difailkan saman ke Mahkamah. Manakala seramai 279 penyewa masih dalam proses tindakan Pejabat Undang-undang Majlis.

**Pada pendapat Audit, prestasi kutipan sewa dan tunggakan sewa adalah tidak memuaskan. Manakala kes-kes yang berjaya difailkan di Mahkamah juga tidak memuaskan.**

#### **20.2.5 Pengurusan Aduan Premis Perniagaan**

Majlis telah mewujudkan sistem 'i-Responz' iaitu kaedah penyelesaian berbentuk perisian yang direka khas untuk mengendali dan mengurus sebarang maklumat aduan awam dari mula aduan diterima hingga diselesaikan. Sistem ini dikendalikan oleh Bahagian Perhubungan Awam. Aduan berkaitan premis perniagaan milik Majlis akan disalurkan kepada Bahagian Pengurusan Harta untuk tindakan lanjut.

Selain daripada aduan melalui sistem 'i-Responz', Bahagian Pengurusan Harta turut menerima aduan melalui surat dan panggilan telefon. Aduan yang diterima akan direkodkan di dalam borang aduan khas. Susulan daripada aduan yang diterima, pegawai Bahagian Pengurusan Harta akan membuat lawatan dan pemeriksaan untuk memastikan kesahihan aduan tersebut. Tindakan susulan terhadap aduan yang diterima bergantung kepada jenis aduan tersebut. Sebagai pihak yang menyelaras, Bahagian Pengurusan Harta akan meminta kerjasama Jabatan yang berkaitan untuk

segera menyelesaikan masalah aduan tersebut. Sebagai contoh, jika aduan tersebut melibatkan kerosakan, satu salinan borang aduan akan dimajukan kepada Jabatan Kejuruteraan Majlis untuk tindakan pembaikan.

Semakan Audit mendapati Majlis telah menerima aduan mengenai kerosakan premis sebanyak 111 aduan pada tahun 2003, sebanyak 192 aduan pada tahun 2004 dan sebanyak 123 aduan pada tahun 2005. **Jadual 38** menunjukkan aduan diterima sepanjang tahun 2003 hingga 2005.

**Jadual 38**  
**Aduan Diterima Bagi Tempoh**  
**Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Bilangan Aduan
2003	111
2004	192
2005	123

*Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang*

Semakan terperinci mendapati sebanyak 53 dari 56 aduan yang diterima dari Januari hingga Julai tahun 2005 telah diambil tindakan dalam tempoh kurang dari sebulan. Manakala 3 lagi aduan kerosakan, tindakan pembaikan tidak diambil. Menurut majlis kerosakan yang berlaku adalah menjadi tanggungjawab penyewa kerana membuat penyambungan bekalan air selain dari yang disediakan oleh pihak Majlis.

Melalui soal selidik yang telah dijalankan di 10 buah kedai dan gerai Majlis di beberapa lokasi mendapati penyewa berpuas hati dengan tindakan segera yang diambil oleh pihak Majlis terhadap aduan yang pernah mereka ajukan mengenai kerosakan dan kebersihan di premis sewaan mereka. Antara lain aduan tersebut adalah mengenai kerosakan penyaman udara, kerosakan tandas dan sampah sarap yang ditinggalkan oleh peniaga pasar malam.

**Pada pendapat Audit** pengurusan pengaduan dilaksanakan dengan memuaskan kerana tindakan terhadap aduan dapat diselesaikan kurang dari tempoh yang telah ditetapkan iaitu satu bulan.

### **20.2.6 Aktiviti Penguatkuasaan**

Aktiviti pemantauan dibuat oleh Bahagian Pengurusan Harta, Majlis untuk memastikan semua penyewa dan peniaga menjalankan tanggungjawab menjaga kebersihan, mengekalkan perniagaan yang telah diperuntukkan dan mematuhi syarat perjanjian yang telah ditandatangani dengan Majlis. Pada tahun 2005, sebanyak 20 operasi (sehingga Julai 2005) telah dijalankan dengan purata 3 operasi sebulan. Operasi yang dijalankan oleh Bahagian Pengurusan Harta sebahagiannya melibatkan jabatan lain yang berkaitan. Antara operasi yang dijalankan bersama jabatan lain adalah Operasi Pendetang Tanpa Izin di Kompleks Pasar Besar, Jalan Meru (Operasi menyeluruh/ bersepadu), Operasi Pembersihan dan Mengkompaun (bersama Jabatan Kesihatan) dan Operasi Halangan Kaki Lima (bersama Jabatan Alam Sekitar). Hasil temu bual dan semakan Audit mendapati Majlis telah mematuhi peruntukan undang-undang sebelum melaksanakan sebarang operasi.

Untuk melaksanakan sesuatu operasi, Bahagian Pengurusan Harta membuat permohonan keperluan Pegawai Penguat kuasa dan kenderaan kepada Bahagian Penguat kuasa Majlis. Permohonan ini dibuat 2 atau 3 hari sebelum operasi dilakukan. Senarai nama Pembantu Penguat kuasa akan dikeluarkan oleh Bahagian Penguat kuasa Majlis untuk mengiringi dan membantu pegawai Bahagian Pengurusan Harta menjalankan operasi. Semasa menjalankan operasi penguatkuasaan, Pegawai Pengurusan Harta berdepan dengan keadaan yang berisiko seperti pertengkaran dan pergaduhan dengan penyewa. Kehadiran Pembantu Penguat kuasa dalam sesuatu operasi selain dari membantu pegawai Bahagian Pengurusan Harta menjalankan penguatkuasaan, mereka juga berfungsi untuk menjaga keselamatan.

**Pada pendapat Audit, aktiviti penguatkuasaan dan pemantauan telah dilaksanakan dengan memuaskan. Bagaimanapun, Bahagian Pengurusan Harta sukar menjalankan tugas penguatkuasaan dengan berkesan kerana kekurangan pegawai penguatkuasa.**

### **20.2.7 Penyelenggaraan Rekod**

#### **a) Bahagian Pengurusan Harta**

Rekod penyewa premis perniagaan milik Majlis diselenggara secara manual. Fail individu disediakan bagi setiap ruang niaga. Fail ini diwujudkan untuk menyimpan rekod butiran penyewa, perjanjian sewa, aduan yang dibuat oleh penyewa dan notis yang telah dikeluarkan kepada penyewa. Semakan Audit terhadap 50 fail individu mendapati ianya diselenggarakan dengan kemas kini.

Selain daripada fail individu, Majlis menyediakan peralatan komputer yang dilengkapi dengan sistem kutipan hasil sewa premis untuk kegunaan Bahagian Pengurusan Harta. Melalui sistem ini pegawai Bahagian Pengurusan Harta boleh memantau prestasi pembayaran sewa dan tunggakan yang dibuat oleh penyewa secara individu. Bagaimanapun, sistem ini tidak boleh menjana laporan ringkas sekiranya pegawai ingin mendapatkan senarai penyewa yang mempunyai akaun tertunggak, sebaliknya carian satu per satu akaun penyewa perlu dilakukan.

**b) Bahagian Kejuruteraan**

Rekod penyenggaraan premis perniagaan pula diselenggarakan oleh Jabatan Kejuruteraan. Penyenggaraan premis direkod dan difailkan mengikut jenis kerosakan yang dialami. Semakan Audit terhadap fail penyenggaraan mendapati fail tersebut diselenggarakan dengan teratur dan kemas kini.

**Pada pendapat Audit, sistem kutipan hasil sewa premis berkomputer yang digunakan oleh Bahagian pengurusan Harta tidak dapat menjana laporan yang diperlukan.**

**20.2.8 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan**

Semakan Audit mendapati, perjawatan Bahagian Pengurusan Harta yang diluluskan adalah seramai 14 orang. Kedudukan pegawai yang diluluskan dan yang diisi pada tahun 2005 adalah seperti di **Jadual 39**.

**Jadual 39**  
**Perjawatan Pada Tahun 2005**

Nama Jawatan	Jawatan Diluluskan		Jawatan Diisi	
	Tetap	Kontrak	Tetap	Kontrak
Pegawai Penilai Gred 41	1	-	1	-
Penolong Pegawai Penilai Gred 27	1	1	1	1
Pembantu Tadbir Gred N22	1	-	1	-
Pembantu Tadbir Gred N17	3	4	2	2
Penghantar Notis Gred N3	1	-	1	-
OMPD	-	2	-	2
<b>Jumlah</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang



Bagi jawatan Pembantu Tadbir Gred N17 (kontrak) hanya 2 jawatan diisi dan 1 lagi diisi secara sambilan pada akhir tahun 2005. Bahagian ini tidak mempunyai pegawai khusus untuk tugas penguatkuasaan. Bagi tugas penguatkuasaan Bahagian Pengurusan Harta mendapat bantuan daripada pegawai daripada Bahagian Penguat kuasa. Majlis telah menetapkan 2 orang Pembantu Teknik di Jabatan Kejuruteraan khusus untuk melaksana dan memantau kerja pembaikan premis perniagaan Majlis. Semakan Audit mendapati Bahagian Pengurusan Harta ada membuat 3 kali cadangan menambah kakitangan dalam kerja pengurusan harta, namun sehingga kini kelulusan belum diperolehi dari pengurusan Majlis dan pihak yang berkaitan.

Sebagai perbandingan, Majlis Perbandaran Petaling Jaya meletakkan tanggungjawab menguruskan gerai dan pasar berjumlah 2,385 unit kepada Jabatan Perlesenan yang dianggotai oleh 20 pegawai dari pelbagai kategori jawatan. Bagi menguruskan kedai dan pasar raya berjumlah 121 unit pula diletakkan di bawah tanggungjawab 3 orang pegawai dari Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta.

Selain itu, Majlis telah menghantar pegawai dari Bahagian Pengurusan Harta menghadiri kursus dan latihan yang bersesuaian.

**Pada pendapat Audit, bahagian pengurusan harta tidak dapat melaksanakan tanggungjawab pengurusan premis perniagaan dengan memuaskan disebabkan bilangan kakitangan tidak mencukupi.**

#### **20.2.9 Peruntukan Kewangan**

Peruntukan kewangan bagi perbelanjaan penyenggaraan premis perniagaan berjumlah RM2.67 juta untuk tahun 2003, RM2.67 juta untuk tahun 2004 dan untuk tahun 2005 berjumlah RM2.74 juta. Peruntukkan tersebut juga disalurkan kepada 2 jabatan lain selain Bahagian Pengurusan Harta iaitu Jabatan Kejuruteraan dan Jabatan Kesihatan.

##### **a) Bahagian Pengurusan Harta**

Semakan Audit mendapati peruntukan yang diberikan kepada Bahagian ini adalah untuk menyenggara Plaza MPK, Perhentian Bas Klang Utara dan Perhentian Bas Pelabuhan Klang. Perbelanjaan yang telah dilakukan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 40**.

**Jadual 40**  
**Peruntukan Dan Perbelanjaan**  
**Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Peruntukan (RM Juta)	Perbelanjaan (RM Juta)	Peratus Perbelanjaan (%)	Baki (RM Juta)
2003	2.17	2.05	94	0.12
2004	2.17	2.17	100	0.00
2005	2.37	1.77	75	0.57

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

Analisis Audit terhadap jadual di atas menunjukkan prestasi perbelanjaan penyenggaraan yang dilakukan oleh Bahagian Pengurusan Harta bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah melebihi 75% daripada peruntukan yang disediakan. Pada tahun 2005, sejumlah RM1.45 juta telah dibelanjakan untuk Plaza MPK dan RM0.32 juta untuk Hentian Bas Pelabuhan Klang serta bekas Hentian Bas Klang Utara.

**b) Jabatan Kejuruteraan**

Semakan Audit mendapati untuk menyenggara kedai, gerai, gerai pasar, kios dan ruang niaga lain selain dari Plaza MPK dan Perhentian Bas Pelabuhan Klang, peruntukan adalah disediakan di bawah vot Jabatan Kejuruteraan. Bagaimanapun kos alat ganti di Plaza MPK dan Perhentian Bas Pelabuhan Klang yang melebihi RM200 juga dikenakan di bawah peruntukan Jabatan Kejuruteraan. Peruntukan dan perbelanjaan bagi tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 41**.

**Jadual 41**  
**Peruntukan Dan Perbelanjaan Penyenggaraan**  
**Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Peruntukan Asal (RM)	Perbelanjaan (RM)	Peratus Perbelanjaan (%)	Kekurangan (RM)
2003	100,000	534,484	534	(434,484)
2004	107,201	579,195	540	(471,994)
2005	107,201	519,804	484	(412,603)

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Klang

Analisis Audit terhadap **Jadual 41** menunjukkan perbelanjaan penyenggaraan premis perniagaan milik Majlis melebihi daripada peruntukan yang disediakan. Bagaimanapun, pada pertengahan tahun Majlis memindahkan peruntukan dari vot lain kepada vot penyenggaraan dan pembaikan kecil.

**c) Jabatan Kesihatan**

Peruntukan yang disediakan untuk Jabatan Kesihatan adalah bertujuan bagi menyenggara Kompleks Pasar Besar Jalan Meru sahaja. Perbelanjaan yang telah dilakukan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 42**.

**Jadual 42**  
**Perbelanjaan Jabatan Kesihatan**  
**Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005**

Tahun	Peruntukan (RM)	Perbelanjaan (RM)	Peratus Potongan (%)	Baki (RM)
2003	400,000	344,840	86	55,160
2004	400,000	291,940	73	108,060
2005	300,000	240,609	80	59,391

*Sumber : Majlis Perbandaran Klang*

Analisis Audit terhadap jadual di atas menunjukkan prestasi perbelanjaan penyenggaraan yang dilakukan oleh Jabatan Kesihatan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 adalah melebihi 70% daripada peruntukan yang disediakan.

**Pada pendapat Audit, Majlis tidak menyediakan peruntukan penyenggaraan yang mencukupi di bawah vot Jabatan Kejuruteraan. Ini menyebabkan kerja-kerja penyenggaraan tidak dapat dilaksanakan dengan lebih berkesan.**

**Pada keseluruhannya, pelaksanaan pengurusan premis perniagaan adalah kurang memuaskan kerana kekurangan pegawai bagi menjalankan tindakan melawat dan memeriksa premis mengikut jadual perancangan yang telah sedia, kelewatan membaharui surat perjanjian dengan penyewa, kelemahan sistem berkomputer, kelewatan menyerahkan premis kepada penyewa dan kelemahan penguatkuasaan undang-undang menyebabkan tunggakan sewa semakin meningkat setiap tahun.**

### **20.3 PEMANTAUAN**

Bagi memastikan aktiviti pengurusan premis perniagaan berjalan seperti dirancang, Majlis telah melaksanakan mekanisme pemantauan seperti berikut :

**a) Mesyuarat Penuh Majlis**

Mesyuarat Bulanan dipengerusikan oleh Yang DiPertua dan dihadiri oleh semua Ahli Majlis serta semua Ketua Jabatan bersidang pada setiap bulan. Bagaimanapun pada tahun 2004 hanya 11 kali mesyuarat diadakan. Bagi tahun 2005 pula sebanyak 12 kali mesyuarat telah berjaya diadakan. Pemeriksaan terhadap minit mesyuarat tahun 2004 menunjukkan setiap kali mesyuarat perkara mengenai penjaja dan penyewa gerai Majlis dibangkitkan untuk dibincang bagi mencari penyelesaian kepada masalah berbangkit ataupun untuk memberi mandat kepada keputusan yang telah dicapai.

**b) Mesyuarat Jawatankuasa Kewangan Dan Taksiran**

Jawatankuasa Kewangan Dan Taksiran mengadakan mesyuarat pada setiap bulan. Mesyuarat ini dipengerusikan oleh Yang DiPertua dan dihadiri oleh 8 Ahli Majlis bersama Pengarah Jabatan Penilaian dan Pengarah Kewangan bagi menangani isu berbangkit dan juga memperakui nama pemohon yang berjaya dalam temu duga permohonan untuk menyewa ruang niaga yang disediakan oleh Majlis sebelum dibawa ke Mesyuarat Penuh. Sepanjang tahun 2004 sebanyak 10 kali mesyuarat telah dijalankan dan pada tahun 2005 pula sebanyak 12 kali mesyuarat telah dijalankan.

**c) Mesyuarat Bahagian Pengurusan Harta**

Mesyuarat ini dipengerusikan oleh Pengarah Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta dan dihadiri oleh semua kakitangan Bahagian Pengurusan Harta. Bagaimanapun pihak Audit tidak dapat menentukan pengurusan penyewaan premis dibincangkan dalam mesyuarat ini kerana minit mesyuarat tidak disediakan.

**Pada pendapat Audit, pemantauan yang dibuat adalah memuaskan. Beberapa pihak terlibat dalam memastikan pengurusan premis perniagaan dilaksanakan mengikut Akta yang diperuntukkan dan perjanjian yang dimeterai bersama peniaga.**

## 21. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT

Pada keseluruhannya, Bahagian Pengurusan Harta Majlis telah menguruskan premis perniagaan yang merangkumi aktiviti menyediakan premis niaga, mencari penyewa, penyediaan rekod dan menyenggara premis dengan memuaskan berbanding kekangan guna tenaga dan kenderaan yang dihadapi oleh Bahagian ini. Selain itu, Majlis tidak mengabaikan tanggungjawab sosial untuk membantu peniaga kecil Bumiputera mendapat peluang berniaga dengan selesa di pusat bandar. Bagaimanapun, masih terdapat kelemahan dalam pengurusan premis perniagaan seperti prestasi kutipan tunggakan yang kurang memuaskan dan kerja-kerja penyenggaraan premis perniagaan.

Adalah disyorkan pihak Majlis mengambil tindakan seperti berikut untuk mengatasi masalah yang dihadapi:

- a) Mengiklankan premis perniagaan melalui akhbar utama Bahasa Malaysia, Inggeris, Cina dan India bagi meluaskan lagi pasaran penyewaan dan mengatasi masalah premis perniagaan yang belum disewakan.
- b) Senarai keputusan temu duga yang dibuat oleh Jawatankuasa Temu duga perlu mendapat perakuan daripada Jawatankuasa Mesyuarat Kewangan Dan Taksiran sahaja. Di samping mengurangkan campur tangan politik dalam membuat keputusan pemilihan peniaga yang layak diperuntukkan premis sewa, ia juga bertujuan untuk mempercepatkan proses penawaran premis, mengelakkan pembaziran dan mengelakkan dari perbuatan laku musnah (*vandalisme*).
- c) Majlis perlu membuat kajian kemungkinan secara menyeluruh dari semua aspek sebelum membina premis perniagaan baru agar objektif pembinaan tercapai. Selain itu bangunan pasar lama yang tidak lagi sesuai dan berfungsi hendaklah dirobohkan bagi memastikan kompleks pasar baru yang lebih baik dan selesa mendapat sambutan daripada peniaga dan pembeli. Ini juga menyumbang ke arah persekitaran yang bersih dan cantik sejajar dengan wawasan 'Menjadikan Klang Bandaraya Diraja Bersejarah Yang Berbudaya Maju, Lestari Dan Cemerlang'.
- d) Menambah pegawai di Bahagian Pengurusan Harta bagi menjalankan tugas lawatan dan pemeriksaan mengikut jadual yang dirancang untuk memastikan semua peniaga sentiasa mematuhi syarat perjanjian penyewaan.

- e) Meningkatkan lagi keupayaan untuk mengutip sewa semasa dan tunggakan sewa memandangkan tunggakan sewa premis perniagaan adalah tinggi.
- f) Mengikut saranan Y.A.B. Menteri Besar Selangor dalam menguruskan aduan awam dengan mengambil tindakan dalam tempoh 2 minggu dari tarikh aduan diterima.
- g) Menggunakan sistem komputer yang dapat menjana laporan ringkas penyewa yang mempunyai tunggakan sewa, laporan tunggakan mengikut usia dan laporan lain yang sesuai untuk memudahkan penguatkuasaan dilakukan terhadap penyewa premis perniagaan.

***BAHAGIAN II***

***PERKARA AM***

## **BAHAGIAN II PERKARA AM**

### **22. PENDAHULUAN**

Bahagian ini melaporkan kedudukan masa kini perkara berbangkit dalam Laporan Ketua Audit Negara tahun 2004 dan tahun sebelumnya berkaitan Jabatan dan Agensi Negeri. Pemeriksaan susulan telah dijalankan di Jabatan/Agensi berkenaan bagi memastikan tindakan pembetulan diambil oleh Jabatan dan Agensi Negeri terhadap perkara yang dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara tahun 2004. Bahagian ini juga melaporkan mengenai pembentangan Laporan Ketua Audit Negara tahun 2004 di Dewan Undangan Negeri serta Laporan dan aktiviti Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri.

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

#### **23.1 PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI SELANGOR : PELAKSANAAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH BERKOMPUTER**

Pendaftaran hak milik dan urus niaga tanah secara manual mengambil masa yang lama kerana rekod tidak kemas kini dan perlu diselenggarakan dengan lengkap. Pengenalan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer di Pejabat Tanah Dan Galian Selangor dan Semua Pejabat Daerah Dan Tanah adalah bagi mengendalikan urusan pendaftaran hak milik, urus niaga dan bukan urus niaga tanah tanpa mengabaikan keselamatan data serta meningkatkan kemudahan mengesan dan memperolehi maklumat hak milik tanah. Selain itu, maklumat tersebut akan dapat disediakan dengan sempurna kerana semua maklumat hak milik tanah disimpan dalam satu pangkalan data. Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer telah dilaksanakan di Negeri Selangor bermula di Pejabat Tanah Petaling pada bulan Februari 1999. Ini diikuti dengan Pejabat Tanah Dan Galian Selangor dan Pejabat Tanah Gombak pada bulan November 2000. Seterusnya pada bulan April 2001, pelaksanaan di 7 buah daerah lain di Negeri Selangor iaitu Pejabat Tanah Klang, Sepang, Sabak Bernam, Hulu Selangor, Kuala Selangor, Hulu Langat dan Kuala Langat.



mendapatkan pulangan harga yang baik untuk pekebun kecil kelapa termasuk mengadakan perbincangan dengan pihak atasan serta agensi yang terlibat untuk perbekalan secara kontrak. Jabatan juga akan terus berusaha menyelenggara rekod mengenai pengeluaran hasil kelapa dan pendapatan pekebun kecil kelapa dengan lengkap dan kemas kini. Selain itu, bagi tempoh RMK-9 Jabatan akan melaksanakan Program ini secara pengurusan berpusat seperti rancangan pengurusan berpusat padi.

### **23.3 MAJLIS PERBANDARAN SELAYANG : PENSWASTAAN KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN**

Majlis Perbandaran Selayang telah menswastakan perkhidmatan kutipan tunggakan cukai taksiran mulai tahun 2001. Program penswastaaan ini telah membantu Majlis meningkatkan kutipan tunggakan cukai taksiran. Bagaimanapun, Majlis boleh melaksanakan kutipan sendiri sekiranya aspek guna tenaga dan kemudahan kenderaan dikaji semula. Dengan perancangan yang baik serta pemantauan dan penguatkuasaan yang berterusan terhadap aktiviti kutipan tunggakan cukai taksiran, prestasi Majlis boleh dipertingkatkan tanpa melibatkan pihak swasta.

#### **Kedudukan Masa Kini**

Majlis Perbandaran Selayang tidak lagi menyambung perkhidmatan syarikat pengutip hutang sedia ada selepas bulan Jun 2005. Dalam tempoh Julai hingga April 2006, pegawai Majlis menjalankan aktiviti penghantaran Waran, Notis dan tindakan menyita serta rampasan harta alih penghutang cukai taksiran. Bagaimanapun, Majlis masih dalam proses mencari syarikat pengutip hutang baru bagi menjalankan tugas mengutip tunggakan cukai taksiran.

### **23.4 LEMBAGA MUZIUM NEGERI SELANGOR : PENGURUSAN KOLEKSI DAN ARTIFAK SEJARAH**

Kerajaan Negeri Selangor telah menubuhkan Lembaga Muzium Negeri Selangor (Lembaga) di bawah Enakmen No. 6 Tahun 1975 untuk memulihara serta menjaga warisan dan khazanah Negeri dengan sempurna dan sistematik. Bagi tempoh RMK8, Kerajaan Negeri telah meluluskan peruntukan sejumlah RM1.50 juta untuk perolehan koleksi dan artifak sejarah. Pemeriksaan Audit mendapati Lembaga mempunyai perancangan perolehan dan pengurusan koleksi yang memuaskan. Bagaimanapun dari segi pelaksanaannya ada beberapa kelemahan berkaitan dengan sistem perolehan, keselamatan, penjagaan dan pemuliharaan koleksi dan artifak sejarah serta penyelenggaraan fail. Pegawai yang bertanggungjawab terhadap pengurusan kewangan dan pengurusan aset, koleksi dan artifak sejarah tidak diberi kursus dan latihan mengenainya. Pihak pengurusan Lembaga sewajarnya menjalankan penyeliaan dan

pemantauan yang berterusan bagi memastikan pengurusan koleksi dan artifak sejarah dilaksanakan dengan sempurna dan mematuhi peraturan.

### **Kedudukan Masa Kini**

Lembaga Muzium Negeri Selangor masih dalam proses mengemas kini daftar koleksi dan artifak secara Sistem Pendaftaran Berkomputer . Pendaftaran koleksi dan artifak dibuat mengikut balai pameran. Daripada 10 balai pameran, daftar koleksi dan artifak bagi 7 balai pameran telah siap dilaksanakan dan dijangka siap sepenuhnya pada akhir bulan April 2006. Lembaga juga telah menaik taraf Manual Prosedur Kualiti 2000 bagi perolehan koleksi mengikut Standard MS ISO 9001:2000. Proses perolehan akan dilaksanakan dengan lebih teratur setelah Sijil ISO diperolehi pada akhir bulan April 2006. Selain itu, Lembaga juga telah menyediakan sebuah makmal pada awal tahun 2006 yang dikendalikan oleh guna tenaga Lembaga sendiri bagi menjalankan program pemuliharaan koleksi dan artifak secara sistematik bermula daripada peringkat awal perolehan. Sistem keselamatan Muzium telah dipertingkatkan melalui sistem pemantauan dan kawalan berkomputer meliputi laluan Muzium, pejabat dan stor. Lembaga juga sedang dalam proses melaksanakan program perlindungan Insurans dengan syarikat insurans bagi melindungi koleksi dan artifak sejarah dari risiko kebakaran, kecurian dan tanggungan awam. Penyeliaan dan pemantauan oleh pegawai atasan telah dipertingkatkan melalui pembentukan Jawatankuasa Khas Perolehan Koleksi peringkat dalaman bagi memantau pengurusan koleksi pada setiap 2 minggu sekali termasuk lawatan ke balai pameran dan stor koleksi serta artifak. Pemantauan juga dilaksanakan secara mingguan oleh Pemangku Pengarah Lembaga Muzium Negeri Selangor.

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

Seperti yang dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara bagi tahun 2004 tindakan sewajarnya telah diambil oleh Ketua Jabatan yang berkenaan terhadap perkara yang dibangkitkan. Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri juga menyusuli perkara yang masih tertunggak dengan Ketua Jabatan dari semasa ke semasa.

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

Perkara 107(2) Perlembagaan pula menghendaki Laporan Ketua Audit Negara mengenai Akaun Awam Kerajaan Negeri dan Aktiviti Jabatan/ Agensi Kerajaan Negeri dibentangkan dalam Dewan Undangan Negeri. Laporan Ketua Audit Negara mengenai

### **Kedudukan Masa Kini**

Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer ini telah dinaik taraf kepada versi terbaru untuk menjamin integriti datanya terpelihara dari dicero bohi. Pelaksanaan sistem ini telah dapat menyelesaikan masalah tunggakan pendaftaran urus niaga dan bukan urus niaga serta pelaksanaan pertukaran Hak Milik Sementara kepada Hak Milik Kekal berjalan dengan lancar. Selain itu, masalah kekurangan perjawatan juga telah diatasi dan penstrukturan semua perjawatan di Pejabat Tanah Dan Galian Selangor telah diluluskan oleh Ketua Pengarah Perkhidmatan Awam Malaysia.

### **23.2 JABATAN PERTANIAN NEGERI SELANGOR : PROGRAM PEMBANGUNAN KAWASAN KELAPA**

Program Pembangunan Kawasan Kelapa adalah bertujuan untuk meningkatkan pengeluaran hasil kelapa dan pendapatan pekebun kecil kelapa. Jabatan Pertanian Selangor telah melaksanakan Program ini dengan matlamat untuk meningkatkan daya pengeluaran bagi memenuhi permintaan pasaran dan meningkatkan pendapatan pekebun kecil kelapa. Secara keseluruhannya, pelaksanaan Program ini adalah kurang memuaskan. Perancangan program tidak dibuat dengan menyeluruh kerana ada beberapa perkara penting seperti garis panduan serta kriteria bagi pemilihan kawasan dan peserta tidak disediakan. Selain itu, pemberian bantuan kewangan hanya diberikan pada tahun pertama sahaja sedangkan kos penjagaan dan penyelenggaraan sebelum tanaman mengeluarkan hasil adalah tinggi. Ini menyebabkan ramai peserta telah keluar dari Program ini dengan menukar tanaman kelapa kepada tanaman lain dan banyak kawasan kebun kelapa terbiar tanpa penjagaan yang rapi. Perancangan dari segi pemasaran juga tidak menyeluruh kerana pekebun kecil kelapa terpaksa memasarkan hasil tanaman mereka melalui orang tengah menyebabkan pendapatan mereka masih di tahap lama. Rekod mengenai pengeluaran hasil kelapa dan pendapatan pekebun kecil kelapa tidak disenggara oleh Jabatan. Oleh itu, Program ini tidak dapat dipastikan sama ada telah mencapai matlamatnya.

### **Kedudukan Masa Kini**

Jabatan pada keseluruhannya bersetuju dengan pandangan Audit dan sedang mengemas kini garis panduan pelaksanaan pembangunan kawasan kelapa bagi tempoh Rancangan Malaysia Kesembilan (RMK-9) berdasarkan laporan pihak Audit. Peruntukan pembangunan kawasan kelapa daripada RM5,000 sehektar telah ditingkatkan menjadi RM6,500 sehektar dalam rangka garis panduan pelaksanaan pembangunan kawasan kelapa RMK-9 dan pemberian bantuan kewangan akan diberikan bagi tempoh 3 tahun selepas pokok ditanam. Perancangan dari segi pemasaran hasil kelapa dijalankan di peringkat persekutuan. Bagaimanapun, Jabatan masih meneruskan usaha untuk

Aktiviti dan Kajian Khas bagi tahun 2004 telah dibentangkan dalam Dewan Undangan Negeri pada 5 Disember 2005.

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

Sehingga bulan Disember 2005, Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri telah selesai memeriksa Laporan Ketua Audit Negara bagi Aktiviti dan Kajian Khas tahun 2003. Jawatankuasa juga telah bermesyuarat 3 kali pada tahun 2005 untuk membincangkan Laporan Ketua Audit Negara Mengenai Aktiviti dan Kajian Khas bagi tahun 2002 dan 2003. Sehingga bulan Jun 2006, Jawatankuasa sedang membincangkan Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2004. Selaras dengan peranan Jawatankuasa untuk memastikan wujudnya Akauntabiliti Awam, Jawatankuasa hendaklah lebih kerap bermesyuarat membincang Laporan Ketua Audit Negara yang terkini, membuat lawatan ke tapak projek dan anak syarikat Kerajaan Negeri, mengkaji isu-isu lama Laporan Audit yang belum selesai dan memastikan syor-syor Jawatankuasa diambil tindakan oleh Ketua-ketua Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri. Butiran ringkas perkara yang dibincangkan adalah seperti di **Jadual 43**.

**Jadual 43**  
**Mesyuarat Jawatankuasa Kira-Kira Wang Awam**  
**Negeri Selangor Berkaitan Aktiviti Dan Kajian Khas Jabatan**  
**Serta Agensi Negeri Sepanjang Tahun 2005**

Tarikh	Jabatan/Agensi	Perkara
7.1.2005	Jabatan Kerja Raya Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor Majlis Perbadanan Subang Jaya	Penyelenggaraan Jalan Raya Negeri Projek Pembangunan Usahawan, Industri Kecil Dan Sederhana Aktiviti Pelesenan Dan Penguatkuasaan
23.6.2005	Jabatan Perhutanan Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor Majlis Perbandaran Petaling Jaya	Pengurusan Pembalakan Program Penempatan Semula Setinggalan Projek Komuniti IT
8.9.2005	Jabatan Kebajikan Masyarakat Jabatan Perkhidmatan Haiwan	Pengurusan Bantuan Am Projek Ternakan Ayam Daging

Sumber: Minit Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri Selangor

***PENUTUP***

## PENUTUP

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

Antara faktor utama yang menyebabkan wujudnya kelemahan pelaksanaan program/aktiviti ialah kekurangan pegawai, peruntukan kewangan yang terhad, garis panduan yang tidak lengkap dan ketiadaan penyeliaan yang rapi.

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

**JABATAN AUDIT NEGARA**  
**Putrajaya**

**14 Julai 2006**