



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA

AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI KERAJAAN NEGERI TERENGGANU TAHUN 2005



**JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA**



LAPORAN
KETUA AUDIT NEGARA

AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS
JABATAN/AGENSI KERAJAAN
NEGERI TERENGGANU
TAHUN 2005

**JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA**

KANDUNGAN

KANDUNGAN

PERKARA	MUKA SURAT
KANDUNGAN	i
KATA PENDAHULUAN	ii
INTI SARI LAPORAN	v
BAHAGIAN I : AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI	
Pendahuluan	1
Pejabat Tanah Kuala Terengganu Pengurusan Tukar Syarat Penggunaan Tanah	1
Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri Terengganu Pengurusan Dan Penyenggaraan Padang Ragut	30
Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu Pengurusan Bangunan	71
Majlis Perbandaran Kemaman Pengurusan Premis Perniagaan	100
BAHAGIAN II : PERKARA AM	
Pendahuluan	138
Kedudukan Masa Kini Perkara Yang Dibangkitkan Dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2004	138
Perkara Yang Dibangkitkan Dalam Laporan Ketua Audit Negara Yang Belum Selesai	140
Pembentangan Laporan Ketua Audit Negara Mengenai Aktiviti Dan Kajian Khas Jabatan/Agensi	141
Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Negeri	141
PENUTUP	142

KATA PENDAHULUAN

KATA PENDAHULUAN

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

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

Laporan ini disediakan dalam 2 Bahagian seperti berikut :

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

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

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

5. 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.

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

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



(TAN SRI DATO' SETIA HAJI AMBRIN BIN BUANG)

Ketua Audit Negara

Malaysia.

Putrajaya

8 Jun 2006

INTI SARI LAPORAN

INTI SARI LAPORAN

BAHAGIAN I - AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/ AGENSI

Pejabat Tanah Kuala Terengganu : Pengurusan Tukar Syarat Penggunaan Tanah

1. Tukar syarat penggunaan tanah melibatkan perubahan daripada pertanian kepada pertanian, pertanian kepada bangunan dan pertanian kepada industri bagi membolehkan pemilik tanah memajukan tanah tersebut. Kerajaan Negeri telah menetapkan bahawa tempoh penyelesaian permohonan tukar syarat tanah adalah dalam tempoh 4 bulan daripada tarikh permohonan diterima. Secara keseluruhannya, pengurusan tukar syarat tanah telah melalui proses yang ditetapkan. Sebanyak 1,357 daripada 1,478 permohonan yang diterima dalam tempoh tahun 2002 hingga 2004 telah diluluskan. Bagaimanapun hanya 29% daripada permohonan berjaya diselesaikan dalam tempoh 4 bulan. Manakala 61% lagi mengambil masa antara 4 hingga 8 bulan. Kelewatan menyelesaikan proses tukar syarat tanah antaranya disebabkan jabatan teknikal yang terlibat seperti Majlis Perbandaran Kuala Terengganu lewat mengemukakan pandangan atau ulasan. Satu kaedah penyelesaian perlu dicari dengan jabatan teknikal yang terlibat bagi memastikan permohonan tukar syarat tanah dapat diselesaikan dalam tempoh 4 bulan.

Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri Terengganu : Pengurusan Dan Penyenggaraan Padang Ragut

2. Pembangunan padang ragut oleh Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri adalah untuk memberi kemudahan kepada penternak kecil mendapatkan bekalan rumput yang cukup dan bermutu tinggi untuk keperluan ternakan ruminan iaitu kerbau, lembu, kambing dan biri-biri. Pada tahun 2005, seluas 2,258 hektar tanah telah dibangunkan sebagai kawasan padang ragut daripada seluas 4,934 hektar tanah yang diperuntukkan atau dirizabkan oleh Kerajaan Negeri sebagai kawasan padang ragut. Pembangunan padang ragut yang dikategorikan kepada 3 iaitu Padang Ragut Rakyat, Program Pembiakan Kesihatan Berkelompok dan penswastaaan telah dilaksanakan dengan memuaskan dari segi pengurusan dan penyenggaraan. Bagaimanapun, masih terdapat kelemahan seperti kelewatanewartakan kawasan padang ragut, pencapaian sasaran keluasan, padang ragut yang dibangunkan tidak mengikut sasaran projek dan kajian kemungkinan tidak dijalankan.

Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu : Pengurusan Bangunan

3. Enakmen penubuhan membenarkan Lembaga melaksanakan pelbagai aktiviti pelaburan seperti dalam pasaran saham, pelaburan dalam anak syarikat dan hartanah termasuk memiliki tanah dan bangunan. Lembaga telah melantik pengurus hartanah bagi mengurus dan menyenggara bangunan serta membuat kutipan sewa bagi memastikan pengurusan bangunan yang lebih teratur. Antara bangunan milik Lembaga adalah Perumahan Sementara Rantau Petronas, Apartmen Dan Rumah Kedai Awana Kijal dan Hotel Primula Parkroyal. Pengurusan bangunan diserahkan kepada PTB Land Sdn. Bhd. dan Daya Urus Sdn. Bhd.. Kajian Audit mendapati prestasi kutipan hasil sewa dan pajakan bangunan Hotel Primula Parkroyal adalah kurang memuaskan berbanding anggaran bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005. Penyenggaraan bangunan oleh pengurus hartanah tidak memuaskan. Banyak kerosakan terhadap bangunan/rumah tidak diperbaiki menyebabkan Lembaga gagal menyewakannya dan ini memberi kesan kepada hasil kutipan sewa. Aspek keselamatan bangunan/rumah juga tidak diberikan perhatian menyebabkan berlaku pencerobohan dan kecurian pada rumah yang tidak disewakan. Rekod aset tidak diselenggarakan dengan memuaskan dan pemeriksaan fizikal aset tidak dilakukan mengikut peraturan yang ditetapkan. Secara keseluruhannya, pada pandangan Audit Lembaga kekurangan kakitangan dalam menjalankan pengurusan bangunan, pelaburan, kutipan sewa dan pemantauan.

Majlis Perbandaran Kemaman : Pengurusan Premis Perniagaan

4. Majlis sentiasa memastikan peniaga mendapat tempat untuk menjalankan aktiviti perniagaan dengan selesa, tersusun dan teratur. Sehingga akhir tahun 2005, Majlis memiliki 36 buah premis perniagaan yang mengandungi 489 unit yang terdiri daripada kedai, gerai, bengkel dan pasar. Pembinaan bangunan kedai dibina menggunakan peruntukan Majlis dan secara usaha sama dengan syarikat swasta. Pemerhatian Audit mendapati Majlis telah menyediakan jenis premis perniagaan secara menyeluruh. Proses penyewaan premis perniagaan telah dilaksanakan mengikut peraturan yang ditetapkan kecuali beberapa perjanjian dengan penyewa tidak disediakan atau lewat ditandatangani. Sehingga akhir tahun 2005, sebanyak 447 daripada 489 unit premis perniagaan yang disediakan telah disewakan. Sebanyak 8.6% atau 42 unit masih belum disewakan disebabkan beberapa masalah seperti lokasi yang tidak strategik, kekurangan tempat letak kenderaan dan persaingan. Sehingga akhir tahun 2005, baki tunggakan sewa adalah berjumlah RM636,253 atau 13.7% daripada jumlah sewa yang patut diterima bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005. Secara keseluruhannya, Majlis telah menjalankan pengurusan premis perniagaan dengan memuaskan. Bagi mengatasi tunggakan sewa, Majlis perlu mempergiatkan lagi aktiviti pemantauan termasuk mengambil tindakan undang-undang.

BAHAGIAN I

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

BAHAGIAN I

AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI

1. PENDAHULUAN

Seksyen 6, Akta Audit 1957 mengkehendaki Jabatan Audit Negara mengaudit program dan aktiviti Jabatan Negeri. Pengauditan ini bertujuan untuk menilai sama ada sesuatu program atau aktiviti telah dijalankan dengan cekap dan berhemat. Bagi tujuan ini, empat aktiviti bagi 4 Jabatan/Agensi telah dikaji. Empat aktiviti yang dikaji ialah Pengurusan Tukar Syarat Penggunaan Tanah, Pejabat Tanah Kuala Terengganu; Pengurusan Dan Penyenggaraan Padang Ragut, Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri Terengganu; Pengurusan Bangunan, Lembaga Tabung Warisan Negeri Terengganu dan Pengurusan Premis Perniagaan, Majlis Perbandaran Kemaman. Pemerhatian Audit mengenai kajian tersebut telah dimaklumkan kepada semua Ketua Jabatan/Agensi terlibat. Hanya penemuan Audit yang penting dilaporkan di Bahagian ini.

PEJABAT TANAH KUALA TERENGGANU

PENGURUSAN TUKAR SYARAT PENGGUNAAN TANAH

2. LATAR BELAKANG

2.1 Negeri Terengganu mempunyai 7 daerah dan Bandar Kuala Terengganu adalah merupakan ibu Negeri Terengganu. Mengikut sumber daripada Pejabat Ukur Negeri Terengganu, keluasan tanah Negeri Terengganu adalah seluas 1.30 juta hektar. Daerah Kuala Terengganu meliputi keluasan tanah 60,528 hektar atau 4.7% daripada keluasan tanah Negeri Terengganu. Pejabat Tanah Kuala Terengganu (Pejabat) adalah bertanggungjawab terhadap urusan pentadbiran dan pengurusan tanah Daerah Kuala Terengganu. Objektif Pejabat Tanah adalah untuk merancang, melaksana, mengurus dan mentadbir segala hal yang berkaitan dengan tanah ke arah yang lebih sempurna, teratur dan cekap. Urusan pentadbiran Pejabat Tanah merangkumi kuasa yang diberikan oleh undang-undang dan peraturan seperti Kanun Tanah Negara, Peraturan Tanah Terengganu 1966 dan Akta Pengambilan Tanah 1960. Bagi melicinkan pentadbiran tanah, Pejabat Tanah Kuala Terengganu dibahagikan kepada 5 bahagian iaitu Pentadbiran Am, Pembangunan Tanah, Pelupusan Tanah, Hasil dan Pendaftaran Hak Milik.

2.2 Daerah Kuala Terengganu mempunyai 24 mukim dengan keluasan tanah 60,528 hektar yang terdiri daripada 25,979.38 hektar adalah tanah pertanian, 5,215.58 hektar tanah bangunan, 573.54 hektar tanah perusahaan/perindustrian dan 28,759.60 hektar lagi adalah tanah hutan, lombong, tanah rizab dan sebagainya. Daerah Kuala Terengganu mempunyai keluasan tanah milik seluas 49,985 hektar dengan bilangan hak milik sebanyak 94,356. Mengikut Seksyen 52 (1), Kanun Tanah Negara (KTN), jenis penggunaan tanah terbahagi kepada 3 kategori iaitu pertanian, bangunan dan perindustrian. Manakala Seksyen 124, Kanun Tanah Negara, memberi kebenaran kepada tuan punya tanah atau setiap orang atau badan yang mempunyai kepentingan berdaftar pada tanah itu, memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk mengubah jenis penggunaan tanah, pembatalan atau pemindahan mana-mana syarat nyata atau sekatan dan penerapan syarat nyata yang baru atau sekatan. Matlamat pengubahan jenis penggunaan tanah dibuat untuk membolehkan pemilik tanah memajukan tanah tersebut bagi maksud lain daripada yang dibenarkan sekarang. Pengubahan jenis penggunaan tanah atau tukar syarat penggunaan tanah melibatkan perubahan daripada pertanian kepada pertanian, pertanian kepada bangunan dan pertanian kepada industri. Aktiviti ini telah menyumbang kepada kutipan hasil Kerajaan Negeri. Bagi tempoh tahun 2002 hingga 2004, sejumlah RM3.42 juta hasil telah dikutip oleh Pejabat Tanah Kuala Terengganu daripada bayaran premium tukar syarat penggunaan tanah. Jumlah permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang diterima dalam tempoh yang sama adalah sebanyak 1,478 permohonan dan daripada jumlah tersebut sebanyak 1,357 permohonan telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.

3. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada pengurusan tukar syarat penggunaan tanah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai matlamat yang ditetapkan.

4. SKOP DAN KAEDAH PENGAUDITAN

Pengauditan terhadap pengurusan tukar syarat penggunaan tanah dipilih kerana ia merupakan salah satu hasil utama bagi Pejabat Tanah. Skop pengauditan adalah meliputi perancangan, pelaksanaan dan pemantauan pengurusan tukar syarat penggunaan tanah di Pejabat Tanah Kuala Terengganu bagi tempoh tahun 2002 hingga 2004. Pemilihan Pejabat Tanah Kuala Terengganu adalah berdasarkan kepada jumlah permohonan yang diterima dan kutipan hasil daripada proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang tinggi berbanding dengan 6 daerah lain. Bagi tempoh tersebut, sebanyak 1,478

permohonan tukar syarat penggunaan tanah diterima oleh Pejabat Tanah ini. Sebanyak 174 permohonan atau 12% telah dipilih secara rawak sebagai sampel Audit. Kaedah pengauditan yang dijalankan adalah dengan melakukan semakan rekod yang disediakan di Unit Tukar Syarat Pejabat Tanah Kuala Terengganu seperti fail permohonan dan Daftar Tukar Syarat penggunaan tanah. Daripada maklumat yang diperolehi, beberapa analisis telah dibuat seperti perbandingan jumlah permohonan dengan kelulusan dan tarikh permohonan dengan tarikh kelulusan. Selain itu, temu bual juga telah diadakan dengan pegawai yang terlibat dan lawatan ke tapak tanah yang dipilih dilakukan.

5. PENEMUAN AUDIT

5.1 PERANCANGAN

Perancangan merupakan aspek penting bagi menjayakan sesuatu aktiviti yang akan dilaksanakan. Ia meliputi perancangan mengenai penyediaan peraturan dan undang-undang yang jelas, pengurusan aktiviti, penyelenggaraan rekod, guna tenaga, latihan, program penguatkuasaan dan pemantauan. Semakan Audit terhadap aspek perancangan pengurusan tukar syarat penggunaan tanah mendapati perkara seperti berikut:

5.1.1 Dasar Kerajaan Negeri

Dasar Kerajaan Negeri mengenai tukar syarat penggunaan tanah adalah berasaskan dasar dan undang-undang tanah yang berkuat kuasa iaitu Kanun Tanah Negara 1965 dan Peraturan Tanah Negeri (*Terengganu Land Rules*) 1966. Seksyen 124, Kanun Tanah Negara 1965, menyatakan bahawa pemilik tanah boleh memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk menukar syarat penggunaan tanah seperti yang tertulis di dokumen hak milik. Tukar syarat penggunaan tanah dibuat bagi membolehkan pemilik tanah memajukan tanah berkenaan bagi maksud yang lain daripada yang dibenarkan dalam dokumen hak milik pada masa itu. Tempoh penyelesaian permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang dipersetujui adalah 4 bulan dari tarikh permohonan diterima. Bagi mempercepat dan memberi keberkesanan proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah, Kerajaan Negeri bersetuju dengan penubuhan Jawatankuasa Teknikal memproses permohonan tukar syarat di peringkat daerah.

5.1.2 Undang-undang Dan Peraturan

Semua aktiviti berkaitan dengan tukar syarat penggunaan tanah, penguatkuasaan dan pemantauan adalah tertakluk kepada perundangan yang sedia ada dan juga peraturan, syarat dan prosedur yang ditetapkan oleh Kanun Tanah Negara. Pihak Berkuasa Negeri diberi kuasa oleh KTN untuk memproses dan meluluskan permohonan tukar syarat

penggunaan tanah. Manakala Peraturan Tanah Negeri menetapkan kadar cukai tahunan dan premium yang dikenakan. Bagi memperkemas dan melicinkan proses permohonan tukar syarat, pekeliling dan arahan dikeluarkan dan diedarkan dari semasa ke semasa oleh Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan dan Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu.

5.1.3 Proses Permohonan Tukar Syarat Penggunaan Tanah

Permohonan tukar syarat penggunaan tanah terdiri daripada 3 kategori iaitu permohonan tukar syarat daripada tanah pertanian kepada pertanian, pertanian kepada bangunan dan pertanian kepada industri/perusahaan. Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu (PTG) akan mengeluarkan arahan dan pekeliling dari semasa ke semasa bagi menyeragamkan proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah di setiap daerah. Selain itu, Pejabat juga ada menyediakan prosedur dan proses permohonan yang lengkap dengan carta aliran kerja sebagai rujukan dan panduan untuk kakitangan. Prosedur dan proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah adalah seperti di bawah.

a) Prosedur Permohonan

Setiap permohonan tukar syarat penggunaan tanah akan melalui prosedur yang ditetapkan sebelum permohonan tersebut diproses untuk kelulusan seperti berikut:

- i)** Permohonan tukar syarat penggunaan tanah hendaklah dibuat dengan menggunakan Borang PTG 1/1996, Lampiran D dengan dikenakan bayaran pendaftaran sejumlah RM20 bagi satu lot.
- ii)** Permohonan hendaklah disertakan dengan salinan resit cukai tanah tahun semasa, carian rasmi dokumen hak milik dan salinan pelan tapak.
- iii)** Kebenaran bertulis daripada semua orang atau badan yang mempunyai kepentingan berdaftar ke atas tanah tersebut. Seksyen 124 (1), KTN, menjelaskan bahawa Pihak Berkuasa Negeri perlu berpuas hati bahawa setiap orang atau badan yang mempunyai kepentingan atas tanah tersebut telah memberi persetujuan untuk tukar syarat penggunaan tanah tersebut.
- iv)** Kebenaran bertulis daripada pihak Pusaka Kecil atau Mahkamah yang bertindak bagi Penguasa/Pentadbir.
- v)** Permohonan tukar syarat penggunaan tanah bagi tanah yang mempunyai keluasan melebihi 3 hektar perlu mendapat perakuan daripada Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN).
- vi)** Tukar syarat penggunaan tanah kepada kategori perusahaan perlu mendapat perakuan daripada UPEN.

Permohonan yang tidak mematuhi prosedur di atas tidak akan didaftarkan dan seterusnya diproses. Permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang tidak mematuhi prosedur di atas akan dipulangkan kepada pemohon. Untuk membolehkan permohonan tukar syarat diproses, pemohon perlu mematuhi prosedur yang ditetapkan.

b) Proses Permohonan

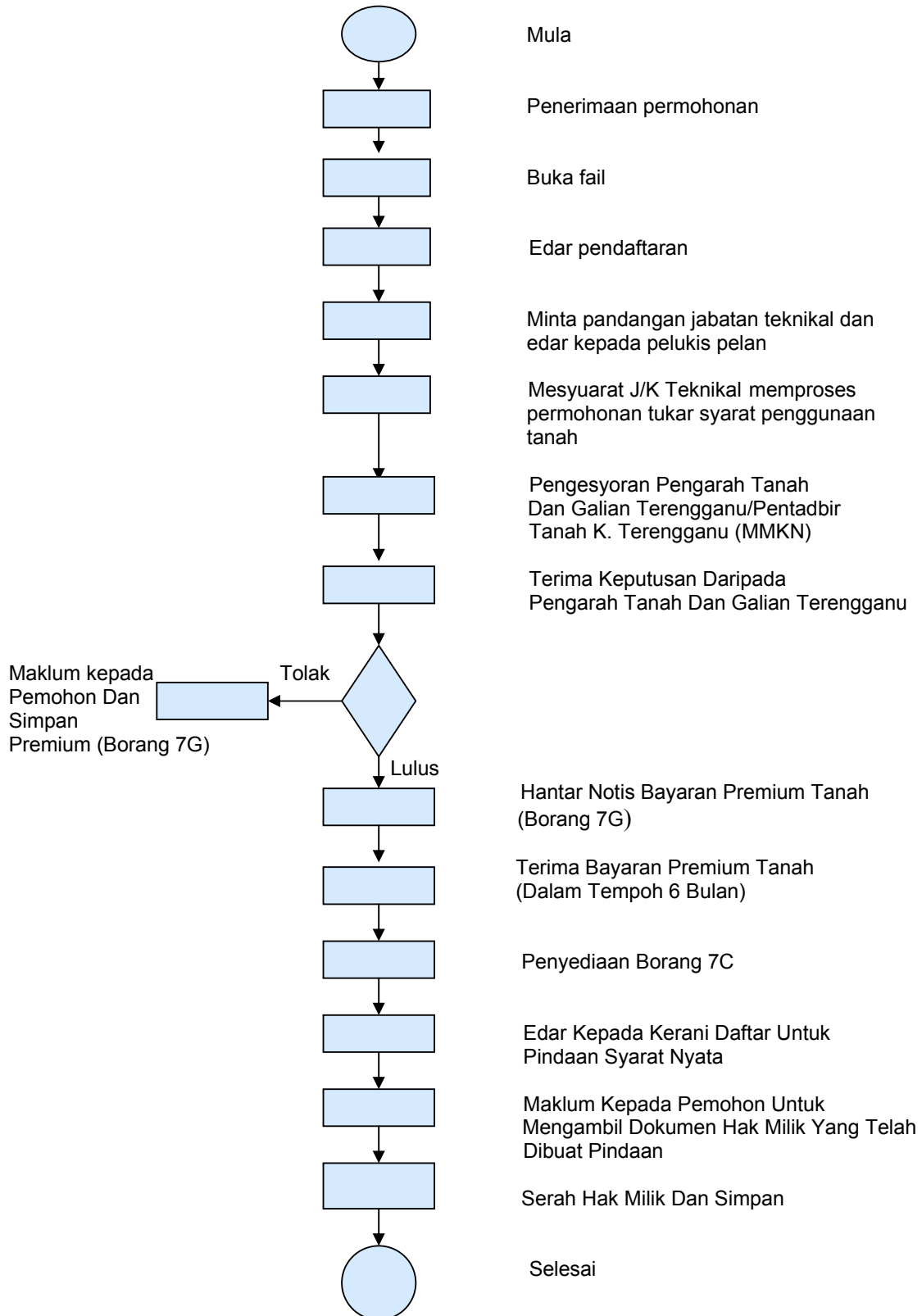
Pejabat Tanah Kuala Terengganu ada menyediakan tatacara dan proses kerja secara deskripsi dan juga melalui carta aliran kerja mengenai proses tukar syarat penggunaan tanah bermula daripada permohonan diterima sehingga penyerahan dokumen hak milik kepada pemohon. Ia sebagai satu panduan kepada kakitangan bagi memastikan proses tukar syarat penggunaan tanah dapat diselesaikan dalam tempoh yang ditetapkan. Permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang telah memenuhi prosedur permohonan akan melalui proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang ditetapkan seperti berikut:

- i) Setiap permohonan yang lengkap atas setiap lot akan didaftarkan dalam Buku Daftar Tukar Syarat Penggunaan Tanah mengikut mukim dan juga dalam Buku Daftar Tindakan Tukar Syarat Penggunaan Tanah. Setiap permohonan akan diberi nombor rujukan bagi memudahkan pemantauan status permohonan tersebut.
- ii) Permohonan ini akan didaftarkan dalam Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB).
- iii) Selepas didaftar dalam SPTB, permohonan ini diedarkan kepada Pelukis Pelan untuk ditandakan di atas syit Pejabat.
- iv) Permohonan ini dirujuk kepada jabatan teknikal untuk mendapat pandangan jabatan berkenaan. Jabatan teknikal yang dirujuk ialah Majlis Perbandaran Kuala Terengganu, Jabatan Pengairan Dan Saliran dan Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta.
- v) Setelah ulasan daripada jabatan teknikal diperolehi terutamanya daripada Majlis Perbandaran Kuala Terengganu, Pejabat akan menyediakan kertas perakuan untuk dikemukakan kepada Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Terengganu. Kertas perakuan ini akan dibawa ke Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) untuk kelulusan. Seksyen 124, KTN, menyatakan hanya Pihak Berkuasa Negeri yang boleh membuat keputusan ke atas setiap permohonan tukar syarat penggunaan tanah.

- vi)** Setelah Pejabat menerima keputusan mesyuarat MMKN, sekiranya tidak diluluskan maka pemohon akan dimaklumkan. Manakala bagi permohonan yang diluluskan, Notis Bayaran melalui Borang 7G akan disediakan sebagaimana yang ditetapkan di bawah Seksyen 124(5), KTN. Pengenaan premium tambahan dan bayaran lain seperti cukai tanah baru adalah ditentukan sebagaimana terkandung di dalam Peraturan Tanah Negeri 1966. Pemohon dikehendaki dalam tempoh 6 bulan dari tarikh penyampaian notis untuk membuat bayaran yang ditetapkan.
- vii)** Setiap kelulusan tukar syarat akan diserahkan kepada pemohon secara serahan tangan melalui Penghantar Notis dan Pos Berdaftar. Cara serahan tersebut adalah bagi memastikan surat kelulusan diterima oleh pemohon.
- viii)** Setelah pemohon membuat pembayaran, Memorandum Pengubahan Syarat iaitu Borang 7C akan disediakan dan dikemukakan ke Bahagian Pendaftaran Hak Milik bagi tujuan pengendorsan/pembatalan/kemasukan di atas dokumen hak milik.
- ix)** Setelah pendaftaran hak milik selesai, Pejabat Tanah akan memaklumkan kepada pemohon bahawa permohonan telah siap di proses dan pemohon boleh mengambil dokumen hak milik mereka di Pejabat.

Proses Permohonan Tukar Syarat Penggunaan Tanah adalah seperti di **Carta 1**.

Carta 1
Carta Aliran Proses Permohonan Tukar Syarat Penggunaan Tanah



c) Kadar Bayaran Yang Dikenakan

Setiap permohonan tukar syarat penggunaan tanah akan dikenakan bayaran pendaftaran, premium tambahan dan kadar cukai tanah tahunan baru berdasarkan kepada kategori penggunaan tanah seperti berikut:

i) Bayaran Pendaftaran Dan Cukai Tanah Tahunan

Sebelum permohonan tukar syarat penggunaan tanah diproses, pemohon akan dikenakan bayaran pendaftaran sejumlah RM20 dan dikehendaki menjelaskan cukai tanah tahun semasa. Jika cukai tanah tahun semasa tidak dijelaskan, permohonan tersebut tidak akan diproses. Selepas permohonan tukar syarat penggunaan tanah selesai, kadar cukai tahunan baru akan dikenakan berdasarkan kepada kategori baru tanah.

ii) Bayaran Premium Tambahan

Setiap permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang diluluskan akan dikenakan premium tambahan. Kadar premium tambahan akan ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Proses permohonan tidak akan selesai sehingga pemohon menjelaskan premium tambahan tersebut.

5.1.4 Sasaran Tukar Syarat Penggunaan Tanah

Proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah bermula apabila Pejabat menerima permohonan daripada pemilik atau tuan punya tanah. Pihak Berkuasa Negeri menetapkan bahawa permohonan tukar syarat penggunaan tanah perlu diselesaikan dalam tempoh 4 bulan dari tarikh permohonan diterima sehingga Notis Bayaran melalui Borang 7G disampaikan kepada pemohon. Bagi memastikan proses tukar syarat penggunaan tanah diselesaikan dalam tempoh masa yang ditetapkan, Pejabat menetapkan tempoh masa yang akan diambil pada setiap peringkat proses permohonan. Penetapan tempoh masa ini akan membantu Pejabat mengesan peringkat proses yang berlaku kelewatan bagi memastikan permohonan tukar syarat penggunaan tanah dapat diselesaikan dalam tempoh 4 bulan. Setiap permohonan tukar syarat Pejabat akan memperolehi hasil daripada bayaran pendaftaran, premium tambahan dan peningkatan cukai tanah tahunan baru. Hasil daripada bayaran premium hanya akan diperolehi apabila pemohon membuat bayaran setelah menerima Borang 7G. Selaras dengan Dasar Kerajaan Negeri yang telah menetapkan permohonan tukar syarat penggunaan tanah diselesaikan dalam masa 4 bulan, Pejabat menetapkan tempoh masa yang akan diambil setiap peringkat proses permohonan seperti di **Jadual 1**.

Jadual 1
Tempoh Masa Pada Peringkat Proses Permohonan

Bil.	Peringkat Proses	Tempoh Masa
1.	Semak/Daftar permohonan	1 hari
2.	Tunggu/Bincang permohonan dalam Jawatankuasa Teknikal Tanah	1 ½ bulan
3.	Sedia pengesyoran ke Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri	1 minggu
4.	Tunggu keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN)	2 bulan
5.	Keluar Notis Bayaran	3 hari

Sumber : Piagam Pelanggan Pejabat Tanah Kuala Terengganu

5.1.5 Penyelenggaraan Rekod

Setiap proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah perlu direkodkan dengan lengkap dan kemas kini. Penyelenggaraan rekod ini bertujuan memastikan setiap permohonan melalui proses yang ditetapkan. Setiap permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang diterima dan lengkap akan didaftarkan dalam Buku Daftar Tukar Syarat penggunaan tanah mengikut mukim. Maklumat yang terdapat di dalam daftar adalah seperti tarikh permohonan diterima dan tarikh permohonan diluluskan. Fail akan dibuka bagi setiap permohonan dan diberikan nombor rujukan. Semua dokumen berkaitan dengan permohonan seperti resit bayaran pendaftaran dan salinan resit cukai tanah tahun semasa akan dimasukkan ke dalam fail tersebut. Setiap permohonan juga akan didaftarkan dalam Buku Daftar Tindakan bagi mencatatkan pergerakan fail dan status bagi setiap permohonan. Selain itu, laporan berjadual akan disediakan setiap bulan bagi melaporkan status kemajuan permohonan yang belum dan telah selesai diproses.

5.1.6 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan

a) Keperluan Guna Tenaga

Pegawai Pentadbir Gred N54 bertanggungjawab terhadap pengurusan pentadbiran dan aktiviti Pejabat Tanah Kuala Terengganu. Untuk membantu mengurus dan melaksanakan aktiviti Pejabat, sebanyak 124 jawatan daripada pelbagai gred telah diluluskan oleh Kerajaan Negeri. Struktur organisasi Pejabat Tanah Kuala Terengganu terdiri daripada 5 bahagian iaitu Bahagian Pentadbiran Am, Bahagian Pendaftaran Hak Milik, Bahagian Hasil, Bahagian Pelupusan Tanah dan Bahagian Pembangunan Tanah.

Pengurusan permohonan tukar syarat penggunaan tanah adalah di bawah tanggungjawab Unit Tukar Syarat yang terletak di bawah Bahagian Pembangunan

Tanah. Terdapat 3 unit lain di bawah Bahagian Pembangunan Tanah iaitu Unit Teknikal Pembangunan Tanah, Unit Pengambilan Tanah dan Unit Pecah Sempadan/Pecah Bahagian/Cantuman Tanah. Bahagian Pembangunan Tanah diluluskan sebanyak 11 jawatan tetap yang terdiri daripada pelbagai gred dengan 2 jawatan di Unit Tukar Syarat iaitu Pembantu Tadbir Gred N17. Manakala kutipan wang, perakaunan hasil dan penyelenggaraan rekod hasil dilakukan oleh Unit Hasil. Bagi melaksanakan tanggungjawab ini, Unit Hasil diluluskan sebanyak 12 jawatan.

b) Program Latihan

Program latihan kakitangan yang dirancang secara sistematik dan berterusan boleh membantu memantapkan lagi pengurusan aktiviti Pejabat. Semua kakitangan yang baru dilantik akan diwajibkan menghadiri Kursus Induksi Khusus. Pada setiap tahun, Pejabat akan menyediakan program latihan kepada kakitangan seperti menghadiri kursus atau bengkel sama ada yang dianjurkan oleh Kerajaan Negeri, Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu, Institut Tadbir Awam Negara (INTAN) atau Institut Tanah Dan Ukur Negara (INSTUN). Setiap tahun, Pejabat akan merancang dengan menetapkan nama kakitangan yang akan menghadiri kursus apabila menerima undangan berkursus yang dianjurkan oleh badan yang tersebut atau apabila menerima arahan daripada Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri.

5.1.7 Kaedah Pemantauan

Pemantauan adalah satu aspek penting bagi memastikan pengurusan tukar syarat penggunaan tanah berjalan dengan lancar dan diselesaikan dalam tempoh masa yang telah ditetapkan. Bagi memastikan pengurusan tukar syarat penggunaan tanah dapat dilaksanakan dengan lebih cekap dan berkesan, pejabat akan mewujudkan satu kaedah pemantauan bagi mengesan status permohonan semasa dan tahap tunggakan permohonan tukar syarat penggunaan tanah seperti melalui laporan bulanan, buku daftar, mesyuarat dan sebagainya.

a) Jawatankuasa Teknikal

Bagi mempercepatkan proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah, Jawatankuasa Tanah, Galian Dan Perhutanan Negeri dalam persidangan pada akhir bulan Januari 1993 telah bersetuju untuk mewujudkan Jawatankuasa Teknikal di peringkat daerah. Jawatankuasa ini dipengerusikan oleh Pentadbir Tanah atau wakil dengan Pembantu Tadbir Kanan (Pembangunan) sebagai Setiausaha. Jawatankuasa ini turut dianggotai oleh wakil daripada Majlis Perbandaran Kuala Terengganu, Pejabat Jurutera Daerah (Jabatan Kerja Raya), Pejabat Jurutera Daerah (Jabatan Pengairan Dan Saliran), Pejabat Penilaian Dan Perkhidmatan

Harta, Pejabat Pertanian Daerah dan Tenaga Nasional Distribution Sdn. Bhd.. Jawatankuasa akan mengadakan mesyuarat sekali sebulan bagi membincangkan isu berkaitan permohonan tukar syarat penggunaan tanah terutama berhubung dengan ulasan atau pandangan daripada jabatan teknikal yang dirujuk. Kelewatan memproses permohonan tukar syarat penggunaan tanah adalah antara isu yang dipandang serius oleh Majlis Tanah Negara dan juga Pihak Berkuasa Negeri.

b) Program Penguatkuasaan

Mengikut Seksyen 127(1)(a) dan 127(1A)(a) dan (b), Kanun Tanah Negara, Pihak Berkuasa Negeri boleh di bawah seksyen ini menyita tanah atau mengenakan perintah untuk bayaran denda apabila tuan punya tanah gagal menunjukkan sebab dengan memuaskan mengenai pelanggaran syarat kegunaan tanah. Program Penguatkuasaan di Pejabat Tanah Kuala Terengganu diletakkan di bawah Unit Lesen Dan Permit di bawah Bahagian Hasil. Bagaimanapun, tidak ada unit penguatkuasaan khusus di Bahagian Pembangunan Tanah bagi menjalankan program penguatkuasaan terhadap pelanggaran syarat penggunaan tanah.

Pada pandangan Audit, Pejabat Tanah Kuala Terengganu mempunyai perancangan yang memuaskan dalam pengurusan tukar syarat penggunaan tanah. Pejabat ada menyediakan prosedur dan proses permohonan serta carta aliran proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah. Selain itu, Pejabat ada menetapkan tempoh masa yang akan diambil dalam setiap peringkat proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah dan telah dijadikan sebagai piagam pelanggan.

5.2 PELAKSANAAN

Pejabat mempunyai peraturan dan prosedur yang perlu dipatuhi semasa melaksanakan pengurusan tukar syarat penggunaan tanah. Selain itu, Pejabat juga perlu mematuhi undang-undang dan peraturan berkaitan seperti Kanun Tanah Negara 1965, Peraturan Tanah Negeri 1966, Pekeliling dan Arahan Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu, serta Pekeliling dan Arahan yang dikeluarkan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan dari semasa ke semasa. Semakan Audit terhadap pelaksanaan pengurusan tukar syarat penggunaan tanah mendapati perkara berikut:

5.2.1 Dasar Kerajaan Negeri

Dasar Kerajaan Negeri adalah untuk memastikan penyelesaian tukar syarat penggunaan tanah dapat dilaksanakan dalam tempoh 4 bulan dari tarikh permohonan diterima. Jawatankuasa Teknikal telah ditubuhkan di peringkat daerah bagi mempercepatkan

proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah. Bagi memastikan maklumat mengenai tanah dalam kawasan perindustrian diperolehi, semua permohonan tukar syarat penggunaan tanah perlu mendapat pandangan dan ulasan daripada Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN) terlebih dahulu sebelum dibawa kepada Pihak Berkuasa Negeri bagi mendapat kelulusan. Selain itu, pandangan dan ulasan daripada jabatan teknikal diambil kira bagi memastikan tukar syarat penggunaan tanah tidak terlibat dalam kawasan yang dirizabkan untuk pembangunan masa hadapan. Pemerhatian Audit mendapati Pejabat telah melaksanakan dasar yang telah ditetapkan bagi tukar syarat penggunaan tanah telah diikuti dengan memuaskan. Setiap permohonan telah mendapat pandangan dan ulasan daripada UPEN dan jabatan teknikal sebelum dibawa kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk kelulusan.

Pada pendapat Audit, Pejabat telah menjalankan tanggungjawab melaksanakan dasar Kerajaan Negeri dengan mematuhi arahan yang dikeluarkan mengenai tukar syarat penggunaan tanah.

5.2.2 Undang-Undang Dan Peraturan

Proses tukar syarat penggunaan tanah adalah tertakluk kepada undang-undang dan peraturan yang telah ditetapkan dalam Kanun Tanah Negara, Peraturan Tanah Terengganu, Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, Pekeliling dan Arahan Pengarah Tanah dan Galian Terengganu dan proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang telah ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Semakan Audit terhadap 174 daripada 1,478 atau 12% permohonan tukar syarat penggunaan tanah bagi menentukan pematuhan terhadap undang-undang dan peraturan mendapati perkara seperti berikut:

a) Kanun Tanah Negara 1965

Mengikut Seksyen 124, Kanun Tanah Negara (KTN) 1965, pemilik atau tuan punya tanah milik boleh memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk mengubah kategori kegunaan tanah atau pengenaan kategori kegunaan tanah yang baru atau pembatalan atau pindaan syarat nyata atau pengenaan syarat nyata baru. Selain itu, pemilik tanah boleh memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk pembatalan atau pindaan sekatan kepentingan atau pengenaan sekatan kepentingan yang baru. Pemilik tanah juga boleh memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk menghapuskan ungkapan padi atau getah atau sebarang ungkapan yang bermaksud serupa dan mengenakan syarat nyata lain berhubung kegunaan tanah. Semakan Audit mendapati semua permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang disemak

adalah lengkap mengikut prosedur yang ditetapkan dan telah dibawa kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk kelulusan.

b) Peraturan Tanah Negeri (*Terengganu Land Rules*) 1966

Peraturan Tanah Negeri tidak mempunyai peruntukan khusus mengenai pengubahan syarat kegunaan tanah. Peraturan Tanah Negeri ada menetapkan kadar cukai tanah tahunan yang dikenakan mengikut jenis kegunaan tanah. Setiap permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang diluluskan akan dikenakan kadar cukai tahunan baru mengikut jenis kegunaan tanah yang baru. Selain itu, premium tambahan juga dikenakan bagi tanah yang diubah syarat kegunaan di bawah Seksyen 124, Kanun Tanah Negara 1965. Semakan Audit terhadap 174 fail permohonan tukar syarat penggunaan tanah mendapati kadar cukai tahunan dan premium tambahan yang dikenakan adalah mengikut Peraturan Tanah Negeri.

c) Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan

Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (KPTG) telah mengeluarkan pekeliling berkaitan pengurusan tanah dari semasa ke semasa sebagai garis panduan kepada pentadbiran tanah negeri. Pekeliling yang telah dikeluarkan berkaitan dengan pengurusan tukar syarat penggunaan tanah antaranya ialah:

- i) Bil. 8 Tahun 1985 - Permohonan penyerahan dan pemberi milikan semula tanah di bawah Seksyen 204D, KTN.
- ii) Bil. 3 Tahun 1985 - Permohonan serentak bagi pecah sempadan tanah dan pengubahan syarat bagi petak tanah di bawah Seksyen 124A, KTN.
- iii) Bil. 12 Tahun 1980 - Pelaksanaan keputusan mengenai penggubalan syarat, sekatan dan jenis penggunaan tanah.
- iv) Bil. 7 Tahun 1980 - Kuasa membetulkan kesilapan, memansuhkan syarat nyata atau sekatan kepentingan dan membatalkan ingatan atau catatan.

Semakan Audit terhadap 174 fail permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang dipilih mendapati arahan dan pekeliling yang dikeluarkan oleh KPTG telah dipatuhi dengan sewajarnya.

d) Pekeliling Dan Arahan Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu

Bagi mempercepatkan serta memberi keberkesanan berkaitan pengurusan tanah, Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu telah mengeluarkan pekeliling dan arahan dari semasa ke semasa untuk diikuti dan dipatuhi oleh semua pejabat tanah.

Pekeliling dan arahan yang telah dikeluarkan berkaitan tukar syarat penggunaan tanah adalah seperti berikut:

- i) Arahan Bil. 2 Tahun 2002 – Pindaan kadar premium tambahan bagi tanah berkategori pertanian yang diubah syarat nyata di bawah Seksyen 124(1)(c), KTN.
- ii) Arahan Bil. 8 Tahun 2000 – Pandangan/Ulasan UPEN berkaitan permohonan tukar syarat, kebenaran urus niaga, pecah sempadan dan pecah bahagian tanah dalam kawasan industri.
- iii) Arahan Bil. 2 Tahun 2000 – Penyelarasan kaedah kemasukan syarat lanjutan tempoh mendirikan bangunan/perubahan syarat nyata tanah ke dalam dokumen hak milik daftar komputer/dokumen hak milik keluaran komputer.
- iv) Arahan Bil. 1 Tahun 1998 – Premium tambahan bagi tanah yang diubah jenis kegunaan di bawah Seksyen 124, KTN.
- v) Arahan Bil. 2 Tahun 1996 – Penyelarasan syarat nyata dan sekatan kepentingan bertujuan untuk menyeragamkan penggunaan borang untuk permohonan tukar syarat penggunaan tanah.
- vi) Pekeliling Bil. 9 Tahun 1993 – Pindaan premium tambahan bagi tanah yang diubah jenis kegunaan di bawah Seksyen 124, KTN.
- vii) Pekeliling Bil. 3 Tahun 1993 – Syarat-syarat nyata dalam Surat Hak Milik Tanah.
- viii) Pekeliling Bil. 1 Tahun 1993 – Penubuhan Jawatankuasa Teknikal Memproses Permohonan Tukar Syarat Dan Pecah Sempadan Tanah bagi mempercepatkan pemprosesan permohonan tukar syarat penggunaan tanah.

Semakan Audit terhadap 174 fail permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang dipilih mendapati Pejabat telah mematuhi arahan dan pekeliing yang dikeluarkan oleh Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu dengan sewajarnya.

Pada pendapat Audit, Pejabat telah mematuhi dengan memuaskan semua undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan pengurusan tukar syarat penggunaan tanah.

5.2.3 Proses Permohonan Tukar Syarat Penggunaan Tanah

Pejabat telah menyediakan garis panduan yang perlu diikuti dalam memproses permohonan tukar syarat penggunaan tanah. Permohonan tukar syarat penggunaan tanah akan diproses setelah prosedur yang ditetapkan telah dipatuhi sepenuhnya.

a) Prosedur Permohonan

Pejabat telah menetapkan prosedur yang perlu dipatuhi sebelum permohonan diproses untuk mendapatkan kelulusan. Permohonan yang tidak menepati prosedur yang ditetapkan tidak akan diproses. Semakan Audit terhadap 174 fail permohonan mendapati permohonan yang diproses telah menepati prosedur yang ditetapkan. Permohonan tukar syarat penggunaan tanah telah menggunakan borang yang dikhaskan iaitu Borang PTG 1/1996 dan diisi dengan lengkap. Pemohon telah menjelaskan bayaran pendaftaran yang ditetapkan iaitu sejumlah RM20 bagi satu lot tanah. Dokumen berkaitan seperti salinan resit cukai tanah tahun semasa, carian rasmi dan salinan pelan tapak telah disimpan dalam fail dengan memuaskan.

b) Proses Permohonan

Pejabat telah menyediakan proses permohonan secara deskripsi dan carta aliran kerja daripada mula permohonan diterima sehingga dokumen hak milik diserahkan kepada pemohon. Semakan Audit terhadap 174 fail permohonan mendapati Pejabat telah melaksanakan proses permohonan dengan memuaskan. Setiap permohonan tukar syarat penggunaan tanah telah melalui dan mematuhi setiap peringkat proses permohonan yang ditetapkan. Permohonan yang diterima telah didaftarkan dalam daftar yang ditetapkan dan diberikan nombor rujukan pada fail permohonan tersebut. Setiap permohonan tukar syarat penggunaan tanah telah dikemukakan kepada jabatan teknikal yang terlibat bagi mendapatkan pandangan dan ulasan. Permohonan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri telah dimaklumkan kepada pemohon dan Notis Bayaran telah dikeluarkan bagi pemohon untuk menjelaskan bayaran premium tambahan yang ditetapkan.

c) Kadar Bayaran Yang Dikenakan

Setiap permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang diluluskan dikenakan bayaran premium tambahan yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Kadar bayaran premium tambahan adalah tertakluk kepada Arahan Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu Bil. 1 Tahun 1998 – Premium Tambahan Bagi Tanah Yang Diubah Jenis Kegunaan Di Bawah Seksyen 124, KTN. Kadar baru ini telah dipersetujui dan diluluskan oleh Jawatankuasa Tanah, Galian Dan Perhutanan pada pertengahan bulan Ogos 1997 dan telah disahkan oleh Pihak Berkuasa Negeri pada pertengahan bulan Oktober 1997. Merujuk kepada pekeliling berkenaan mendapati kadar premium tambahan bagi tukar syarat penggunaan tanah daripada pertanian kepada bangunan kediaman adalah 5% daripada harga pasaran. Premium tambahan sebanyak 15% daripada harga pasaran dikenakan bagi penukaran syarat penggunaan tanah daripada kategori pertanian kepada bangunan (selain daripada

bangunan kediaman) dan pertanian kepada perusahaan. Kadar premium tambahan bagi tukar syarat penggunaan tanah berdasarkan kepada arahan tersebut adalah seperti di **Jadual 2**.

Jadual 2
Kadar Bayaran Premium Tambahan Bagi
Tukar Syarat Penggunaan Tanah

Penukaran Jenis Penggunaan Tanah Seksyen 124(1)(A) KTN	Semua kawasan (Peratusan Mengikut Harga Pasaran)
a) Pertanian kepada bangunan (Kediaman)	5%
b) Pertanian kepada bangunan (Selain daripada bangunan kediaman)	15%
c) Pertanian kepada perusahaan	15%

Sumber : Arahan Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu Bil. 1 Tahun 1998

Premium tambahan untuk tujuan tukar syarat penggunaan tanah di bawah kategori bangunan selain daripada yang dimaksudkan di atas adalah pada kadar 5% daripada harga pasaran.

Semakan Audit mendapati Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu telah mengeluarkan Arahan Bil. 2 Tahun 2002 bagi meminda kadar premium tambahan bagi tanah berkategori pertanian yang diubah syarat nyata di bawah Seksyen 124(1)(c) Kanun Tanah Negara. Adalah didapati kadar premium bagi pindaan syarat nyata daripada tanaman kekal kepada tanaman musim dikenakan mengikut keluasan tanah. Bagi keluasan tanah 4 hektar dan kurang, premium tambahan adalah sejumlah RM100 sehektar atau minimum RM100. Manakala bagi keluasan tanah melebihi 4 hektar, premium tambahan yang dikenakan adalah sejumlah RM200 sehektar. Selain itu, sebanyak 3 jenis pindaan syarat nyata dimasukkan dalam Arahan tersebut untuk dikenakan premium tambahan. Senarai kadar premium tambahan bagi pindaan syarat nyata di bawah Seksyen 124(1)(c) Kanun Tanah Negara yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri adalah seperti di **Jadual 3**.

Jadual 3
Kadar Bayaran Premium Tambahan
Bagi Pindaan Syarat Nyata

Pindaan Syarat Nyata Mengikut Seksyen 124 (1)(C) KTN	Semua Kawasan (Peratusan Mengikut Harga Pasaran)
Rumah kediaman kepada kedai	5%
Kedai kepada rumah kediaman	5%
Tanaman kekal kepada tanaman kekal	i. Keluasan 4 hektar dan kurang daripadanya dikenakan premium tambahan RM100 sehektar atau minimum RM100. ii. Keluasan lebih daripada 4 hektar dikenakan premium tambahan RM200 sehektar.
Tanaman musim kepada tanaman kekal	
Tanaman kekal kepada tanaman musim	
Tanaman kekal/musim kepada ternakan	3%
Ternakan kepada tanaman kekal/musim	3%
Lain-lain	3%

Sumber : Arahan Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu Bil. 2 Tahun 2002

Kadar premium tambahan bagi penukaran syarat nyata selain daripada yang dimaksudkan di atas adalah pada kadar 3% daripada nilai harga tanah semasa. Semakan Audit terhadap 174 sampel permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang dipilih mendapati kadar premium tambahan yang dikenakan adalah mengikut kadar yang ditetapkan oleh Pekeliling berkenaan.

Pada pendapat Audit, Pejabat telah mematuhi prosedur serta proses permohonan yang ditetapkan dengan memuaskan. Kadar bayaran premium dikenakan adalah mengikut kadar yang ditetapkan.

5.2.4 Prestasi Sasaran

Pihak Berkuasa Negeri telah menetapkan bahawa setiap permohonan tukar syarat penggunaan tanah perlu diselesaikan dalam tempoh 4 bulan dari tarikh permohonan diterima sehingga Notis Bayaran disampaikan kepada pemohon. Selaras dengan sasaran tersebut, Pejabat melalui Bahagian Permohonan Tukar Syarat telah menetapkan masa yang perlu diambil pada setiap peringkat proses permohonan. Bagi memastikan sasaran ini dicapai, pihak Audit telah mendapatkan data dan rekod berkaitan untuk dianalisis. Semakan Audit terhadap 174 fail permohonan mendapati perkara seperti berikut:

a) Permohonan

Semakan Audit terhadap Buku Daftar Tukar Syarat penggunaan tanah mendapati bagi tempoh tahun 2002 hingga 2004, Pejabat telah menerima sebanyak 1,478

permohonan tukar syarat penggunaan tanah. Selain itu, 77 permohonan yang belum selesai dari tahun sebelumnya turut diproses dalam tempoh tersebut. Pecahan permohonan tukar syarat penggunaan tanah daripada jenis pertanian kepada kategori lain bagi tempoh tahun 2002 hingga 2004 adalah seperti di **Jadual 4**.

Jadual 4
Permohonan Tukar Syarat Penggunaan Tanah Jenis Pertanian Kepada
Kategori Lain Bagi Tempoh Tahun 2002 Hingga 2004

Jenis Tukar Syarat	Bilangan Permohonan Diterima				Jumlah
	Sebelum 2002	2002	2003	2004	
Pertanian kepada pertanian	4	33	38	11	86
Pertanian kepada bangunan	73	439	418	532	1,462
Pertanian kepada perusahaan	0	2	4	1	7
Jumlah	77	474	460	544	1,555

*Sumber : Rekod Daftar Permohonan Tukar Syarat Penggunaan Tanah,
Pejabat Tanah Kuala Terengganu*

Analisis Audit mendapati permohonan paling banyak diterima bagi tempoh tahun 2002 hingga 2004 adalah daripada permohonan tukar syarat penggunaan tanah bagi kategori tanah pertanian kepada bangunan iaitu sebanyak 1,389 permohonan atau 94% berbanding 82 permohonan bagi kategori pertanian kepada pertanian dan 7 permohonan bagi kategori pertanian kepada perusahaan.

Bagi tempoh tahun 2002 hingga 2004, sebanyak 1,451 daripada 1,555 permohonan atau 93% permohonan yang diterima telah berjaya diproses dan dibawa ke Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) untuk kelulusan. Sebanyak 1,364 permohonan atau 94% daripada permohonan tersebut merupakan permohonan tukar syarat penggunaan tanah daripada tanah pertanian kepada bangunan. Sementara itu, sebanyak 1,357 permohonan daripada 1,451 permohonan yang dibawa ke MMKN atau 94% telah diluluskan di mana 1,272 merupakan permohonan tukar syarat penggunaan tanah pertanian kepada bangunan. Maklumat terperinci adalah seperti di **Jadual 5**.

Jadual 5
Kedudukan Permohonan Tukar Syarat Penggunaan Tanah
Bagi Tempoh Tahun 2002 Hingga 2004

Bil.	Butiran	Jenis Tukar Syarat Pertanian								
		Pertanian			Bangunan			Perusahaan		
		2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
1.	Baki permohonan belum selesai	4	2	5	73	98	57	0	0	1
2.	Bil. permohonan diterima dalam tahun	33	38	11	439	418	532	2	4	1
3.	Bil. Permohonan dikemukakan ke Pejabat Tanah/PTG untuk keputusan	35	35	12	414	459	491	2	3	0
4.	Bil. Permohonan diluluskan dalam tahun	35	35	12	415	432	425	1	2	0
5.	Bil. Permohonan ditolak dalam tahun	0	0	0	39	30	61	0	0	0
6.	Bil. Permohonan belum selesai pada akhir tahun	2	5	4	98	57	98	0	1	2

Sumber : Rekod Laporan Kemajuan Permohonan Tukar Syarat, Pejabat Tanah Kuala Terengganu

Analisis Audit mendapati Pejabat telah menerima sebanyak 1,478 permohonan tukar syarat untuk pelbagai kategori dalam tempoh tahun 2002 hingga 2004. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 1,451 permohonan telah dibawa ke Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri dan sebanyak 1,357 telah diluluskan. Selain itu, sebanyak 130 permohonan tukar syarat bagi kategori tanah pertanian kepada bangunan telah ditolak oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri. Semakan Audit mendapati antara sebab permohonan tukar syarat penggunaan tanah ditolak adalah seperti berikut:

- i) tanah terlibat dengan zon pertanian
- ii) tanah terlibat dengan sistem perparitan
- iii) tidak ekonomi untuk dimajukan setelah mengambil kira pembesaran jalan dan susur
- iv) kawasan lapang/kolam takungan air
- v) kawasan cadangan Pihak Berkuasa Tempatan

Lawatan Audit mendapati tanah yang mana permohonan tukar syarat penggunaan tanah ditolak masih berada pada status kegunaan tanah yang lama dan belum dibangunkan seperti di **Foto 1** dan **2**.

Foto 1
Tapak Permohonan Yang Tidak Diluluskan



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 6 Disember 2005
Lot Tanah : HSM 1245 PT 1102
Status Asal Tanah : Tiada

Foto 2
Tapak Permohonan Yang Tidak Diluluskan



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 6 Disember 2005
Lot Tanah : GM 19 Lot 511
Status Asal Tanah : Padi

Pada pendapat Audit, Pejabat telah berjaya memproses permohonan tukar syarat penggunaan tanah dengan memuaskan berdasarkan kepada jumlah permohonan yang dikemukakan kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan untuk kelulusan berbanding jumlah permohonan yang diterima.

b) Tempoh Pemprosesan Permohonan

Pekeliling Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Bil. 1 Tahun 1993 telah menetapkan bahawa tempoh penyelesaian tukar syarat penggunaan tanah adalah dalam tempoh

4 bulan. Ia juga telah menjadi piagam pelanggan kepada Pejabat. Semakan Audit terhadap fail permohonan tukar syarat yang dipilih mendapati ada permohonan tukar syarat penggunaan tanah mengambil masa melebihi tempoh yang ditetapkan. Maklumat terperinci mengenai tempoh memproses permohonan tukar syarat penggunaan tanah adalah seperti di **Jadual 6**.

Jadual 6
Tempoh Memproses Permohonan Tukar Syarat penggunaan tanah

Bil.	Tempoh Masa	Bilangan Permohonan
1.	Dalam tempoh 4 bulan	50
2.	Lebih 4 bulan hingga 8 bulan	107
3.	Lebih 8 bulan hingga 12 bulan	8
4.	Lebih 12 bulan	2
5.	Maklumat tidak lengkap (tempoh tidak dapat dikenal pasti)	7
Jumlah		174

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Kuala Terengganu

Analisis Audit terhadap 174 fail permohonan yang disemak mendapati sebanyak 50 permohonan atau hanya 29% sahaja yang berjaya diproses dalam tempoh yang ditetapkan iaitu 4 bulan. Manakala, tempoh penyelesaian tukar syarat penggunaan tanah yang diambil bagi 107 permohonan atau hampir 62% adalah antara 4 bulan hingga 8 bulan. Sebanyak 10 permohonan lagi mengambil masa antara 8 bulan hingga lebih daripada 12 bulan. Ini menunjukkan hampir 67% permohonan diproses melebihi tempoh 4 bulan. Selain itu, sebanyak 7 permohonan tidak dapat ditentukan tempoh penyelesaian tukar syarat penggunaan tanah kerana tidak ada maklumat mengenai tarikh terima keputusan daripada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri. Pihak Audit difahamkan bahawa kelewatan penyelesaian permohonan tukar syarat antaranya adalah disebabkan oleh jabatan teknikal yang terlibat seperti Majlis Perbandaran Kuala Terengganu dan Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta lewat mengemukakan pandangan atau ulasan yang diperlukan.

Piagam Pelanggan Bahagian Tukar Syarat telah menetapkan tempoh tunggu/bincang permohonan dalam Jawatankuasa Teknikal Tanah ialah 1¹/₂ bulan. Analisis Audit mendapati tempoh yang diambil oleh jabatan teknikal yang terlibat mengemukakan pandangan atau ulasan adalah antara 1 hingga 270 hari. Maklumat terperinci mengenai tempoh masa yang diambil oleh jabatan teknikal untuk mengemukakan pandangan kepada Pejabat Tanah adalah seperti di **Jadual 7**.

Jadual 7
Tempoh Masa Menerima Ulasan
Daripada Jabatan Teknikal

Bil.	Tempoh Masa	Bilangan Permohonan
1.	1 hari hingga 45 hari	64
2.	46 hari hingga 90 hari	79
3.	91 hari hingga 120 hari	15
4.	121 hari hingga 270 hari	11
5.	Maklumat tidak lengkap	5
Jumlah		174

Sumber : Rekod Pejabat Tanah Kuala Terengganu

Analisis Audit terhadap data yang diperoleh daripada fail permohonan mendapati pandangan daripada pihak Majlis Perbandaran Kuala Terengganu diterima dalam masa antara 1 hingga 270 hari. Manakala tempoh yang diambil oleh Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta bagi mengemukakan pandangan terhadap permohonan tukar syarat penggunaan tanah adalah antara 2 hingga 155 hari. Tempoh yang terlalu lama diambil oleh jabatan teknikal yang terlibat dalam memberi pandangan mempengaruhi tempoh kelulusan permohonan. Oleh kerana ia melibatkan jabatan atau agensi luar, ia adalah di luar bidang kuasa Pejabat. Bagi mengatasi masalah ini, Pejabat telah mengambil tindakan dengan menyediakan kertas perakuan untuk kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri setelah menerima pandangan daripada pihak Majlis Perbandaran Kuala Terengganu walaupun pandangan daripada jabatan teknikal lain belum diterima. Selain daripada menunggu pandangan daripada jabatan teknikal, proses di peringkat menerima kelulusan permohonan daripada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri juga mengambil masa. Tempoh masa yang diambil daripada tarikh menghantar perakuan kepada Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri sehingga tarikh menerima kelulusan daripada MMKN adalah antara 12 hingga 105 hari.

Pada pendapat Audit, Pejabat tidak berjaya memproses permohonan yang diterima dengan memuaskan mengikut tempoh masa yang ditetapkan. Kelewatan memproses permohonan adalah disebabkan Pejabat lewat menerima ulasan daripada jabatan teknikal.

c) Notis Bayaran

Bagi permohonan yang diluluskan, Pejabat telah mengeluarkan Notis Bayaran (Borang 7G) kepada pemohon untuk menjelaskan bayaran premium tambahan yang ditetapkan. Bayaran premium tersebut perlu dijelaskan oleh pemohon dalam tempoh

6 bulan daripada tarikh notis disampaikan. Maklumat terperinci mengenai pengeluaran Notis Bayaran dan pembayaran premium tambahan bagi tempoh tahun 2002 hingga 2004 adalah seperti di **Jadual 8**.

Jadual 8
Pengeluaran Dan Pembayaran Premium Tambahan
Bagi Tempoh Tahun 2002 Hingga 2004

Perkara	Tahun						Jumlah	
	2002		2003		2004		Notis (Bil.)	Nilai (RM Juta)
	Notis (Bil.)	Nilai (RM Juta)	Notis (Bil.)	Nilai (RM Juta)	Notis (Bil.)	Nilai (RM Juta)		
Notis Bayaran Dikeluarkan	447	2.03	467	1.48	434	1.80	1,348	5.31
Jumlah Kutipan Dipungut	318	1.12	401	1.21	366	1.08	1,085	3.41
Notis Tidak Dibayar	129	0.91	66	0.27	68	0.71	262	1.89

Sumber : Rekod Laporan Kemajuan Tukar Syarat Penggunaan Tanah, Pejabat Tanah Kuala Terengganu

Analisis Audit mendapati sebanyak 1,348 Notis Bayaran telah dikeluarkan dan dihantar kepada pemohon dengan nilai premium berjumlah RM5.31 juta. Daripada jumlah tersebut, sehingga akhir tahun 2004 sebanyak 1,085 pemohon telah menjelaskan premium yang ditetapkan berjumlah RM3.41 juta manakala sebanyak 263 atau hampir 20% atau sejumlah RM1.89 juta masih belum menjelaskan bayaran dalam tempoh tersebut. Analisis Audit mendapati bagi tempoh tahun 2002 hingga 2004 sebanyak 1,357 permohonan telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri dan sebanyak 1,348 Notis Bayaran telah yang dikeluarkan dan hanya 9 permohonan belum dikeluarkan Notis Bayaran kepada pemohon. Pihak Audit tidak dapat menentukan jumlah pemohon yang gagal menjelaskan bayaran dalam tempoh notis iaitu 6 bulan kerana tidak ada maklumat disediakan. Pihak Audit mendapati surat peringatan kepada pemohon untuk menjelaskan premium tambahan tidak dikeluarkan kerana klausa dalam Notis Bayaran telah jelas menyatakan bahawa sekiranya bayaran tidak dibuat dalam tempoh 6 bulan maka kelulusan permohonan tersebut terbatal.

Pemohon yang tidak berpuas hati dengan jumlah premium tambahan yang ditetapkan boleh membuat rayuan kepada Pejabat. Pejabat mengambil tindakan dengan menghantar permohonan rayuan tersebut kepada Pejabat Penilaian Dan Perkhidmatan Harta untuk penilaian semula. Sekiranya harga tanah semasa berbeza selepas penilaian semula, permohonan tersebut dibawa kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri untuk kelulusan dan Notis Bayaran baru dikeluarkan

kepada pemohon. Semakan Audit mendapati satu kes rayuan terhadap bayaran premium tambahan telah diterima. Tanah GM 153 Lot 1086 yang berkeluasan 0.1113 hektar dalam Mukim Tok Jamal pada mulanya dinilai RM104,000 oleh Pejabat Penilaian Dan Perkhidmatan Harta dengan nilai premium tambahan sejumlah RM5,200. Pemohon tanah telah membuat rayuan pengurangan premium dan Pejabat merujuk kes tersebut kepada Pejabat Penilaian Dan Perkhidmatan Harta bagi tujuan penilaian semula. Harga semasa tanah tersebut selepas penilaian semula ialah RM100,000 dengan nilai premium tambahan RM5,000. Notis Bayaran yang baru telah dikeluarkan dan pemohon telah membuat bayaran berdasarkan jumlah dalam Notis Bayaran tersebut.

Pada pendapat Audit, pengeluaran dan pembayaran premium adalah memuaskan.

d) Pendaftaran Hak Milik

Setelah pemohon menjelaskan semua bayaran yang ditetapkan seperti di dalam Notis Bayaran, Pejabat menyediakan Borang 7C iaitu Memorandum Pengubahan Syarat-syarat, Sekatan-sekatan Dan Kategori Penggunaan. Memorandum ini dihantar ke Bahagian Pendaftaran Hak Milik bersama dengan dokumen hak milik asal untuk tujuan pendaftaran. Bahagian Pendaftaran Hak Milik membuat pendaftaran semula berdasarkan kepada maklumat yang terdapat di dalam memorandum tersebut. Dokumen Verifikasi (Borang A kepada Jadual Keempat Belas) yang mengandungi maklumat berkaitan geran sebelumnya, tindakan yang diambil dan kandungan baru Dokumen Hak Milik dikeluarkan dan disemak oleh Penolong Pentadbir Tanah sebelum dokumen hak milik baru dikeluarkan.

Semakan Audit terhadap 25 Dokumen Hak Milik yang telah ditukar syarat kegunaan tanah mendapati dokumen hak milik tanah baru telah dikeluarkan berdasarkan kepada syarat yang dinyatakan dalam memorandum. Manakala dokumen hak milik tanah lama dimusnahkan menggunakan mesin perincih kertas.

Pada pendapat Audit, proses pendaftaran semula hak milik tanah tukar syarat adalah memuaskan di mana semua maklumat perubahan syarat kegunaan tanah telah dipinda dalam Dokumen Hak Milik baru. Selain itu, perubahan Dokumen Hak Milik telah disemak dan disahkan terlebih dahulu oleh pegawai bertanggungjawab sebelum dikeluarkan kepada pemilik.

e) Perubahan Kadar Cukai Tanah Tahunan

Tanah yang diluluskan tukar syarat penggunaannya tertakluk kepada kadar cukai tanah tahunan baru mengikut jenis penggunaan tanah. Kadar cukai tahunan baru ini telah dinyatakan di dalam kertas Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri. Pejabat menyediakan Notis Bayaran melalui Borang 7G berdasarkan kepada syarat yang telah ditetapkan dalam kertas tersebut. Maklumat dalam Borang 7G adalah mengenai premium tambahan, caj lain dan cukai tanah baru yang perlu dijelaskan oleh pemohon. Perubahan pada kadar cukai tahunan dibuat pada masa pemohon membuat pembayaran di Unit Hasil. Semakan Audit mendapati kadar cukai tanah baru yang dikenakan adalah bertepatan dengan kadar cukai tanah yang telah ditetapkan dalam Peraturan Tanah Negeri (penyemakan cukai tanah baru pindaan 1994). Semakan juga mendapati perubahan kadar cukai tanah tahunan baru diambil kira ke dalam Sistem Perakaunan Hasil Tanah atau *System On Land Accounting Revenue* (SOLAR) dengan memuaskan.

Pada pendapat Audit, Pejabat telah mengambil tindakan sewajarnya dengan mengubah kadar cukai tanah tahunan mengikut kadar yang ditetapkan dengan memuaskan.

5.2.5 Penyelenggaraan Rekod

Pejabat menyediakan beberapa rekod dalam memproses permohonan tukar syarat penggunaan tanah. Semakan Audit terhadap rekod berkaitan adalah seperti berikut:

a) Fail Permohonan

Pejabat menyediakan fail permohonan bagi setiap permohonan yang diterima. Fail ini mengandungi dokumen seperti borang permohonan, salinan pelan tanah, carian resmi, ulasan jabatan teknikal, kertas Minit Mesyuarat Kerajaan Negeri dan Notis Bayaran (Borang 7G). Semakan Audit mendapati penyelenggaraan fail permohonan adalah memuaskan kecuali terdapat sebahagian permohonan tidak lengkap kerana tidak disertakan salinan resit cukai tanah tahun semasa sebagai dokumen sokongan. Pejabat perlu memastikan setiap permohonan lengkap dengan dokumen yang diperlukan sebelum permohonan diproses.

b) Buku Daftar

Selain daripada fail permohonan, Unit Tukar Syarat juga menyelenggarakan Buku Daftar Tukar Syarat penggunaan tanah dan Buku Daftar Tindakan. Buku Daftar Tukar Syarat penggunaan tanah diguna bagi merekodkan maklumat permohonan antaranya tarikh terima permohonan tukar syarat penggunaan tanah, nombor rujukan

fail dan tarikh permohonan diluluskan/ditolak. Buku Daftar Tindakan pula adalah bagi merekodkan perjalanan fail permohonan daripada mula permohonan diterima sehingga Dokumen Hak Milik dikeluarkan. Semakan Audit mendapati penyelenggaraan buku daftar tersebut adalah kemas kini dan memuaskan.

c) Laporan Bulanan

Setiap bulan, Unit Tukar Syarat penggunaan tanah menyediakan laporan kemajuan permohonan tukar syarat penggunaan tanah bagi setiap jenis/kategori pertukaran syarat. Laporan ini menunjukkan jumlah permohonan yang diterima, jumlah permohonan yang ditolak dan jumlah permohonan yang belum diproses. Laporan ini disediakan bagi tujuan memudahkan rujukan dan simpanan oleh Unit Tukar Syarat, Pejabat Tanah.

Pada pendapat Audit, rekod yang diselenggarakan oleh Pejabat adalah memuaskan dan dapat memantau perjalanan proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah. Selain menyelenggarakan rekod di atas, pihak Audit berpendapat bahawa Pejabat perlu menyediakan satu daftar bayaran premium yang mengandungi maklumat mengenai pengeluaran Notis Bayaran atau Borang 7G bagi memantau jumlah Borang 7G yang dikeluarkan, jumlah premium tambahan yang telah dibayar dan jumlah Borang 7G yang telah tamat tempoh.

5.2.6 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan

Pengurusan guna tenaga yang cekap dan latihan yang mencukupi dapat membantu aktiviti Pejabat berjalan dengan lancar.

a) Keperluan Guna Tenaga

Pengurusan tukar syarat penggunaan tanah di Pejabat Tanah Daerah Kuala Terengganu adalah diuruskan oleh Unit Tukar Syarat yang menjadi tanggungjawab Bahagian Pembangunan Tanah. Bahagian ini diketuai oleh seorang Penolong Pentadbir Tanah dengan dibantu oleh 10 kakitangan sokongan yang bertanggungjawab terhadap pengurusan tukar syarat, pecah sempadan/pecah bahagian/cantuman tanah dan pengambilan tanah. Semakan Audit mendapati jawatan Penolong Pegawai Tadbir masih belum diisi lagi. Perjawatan di Unit Tukar Syarat hanya diluluskan satu jawatan iaitu Pembantu Tadbir Gred N17. Selain itu, seorang Pembantu Tadbir Gred N17 ditempatkan di Unit ini bagi membantu memproses permohonan tukar syarat agar berjalan dengan lancar. Seorang Pembantu Tadbir Gred N22 bertanggungjawab mengawal selia Unit ini di samping 2

unit lain iaitu Unit Pecah Sempadan/Pecah Bahagian/Cantuman Tanah dan Unit Pengambilan Tanah.

b) Latihan Kakitangan

Semakan Audit terhadap rekod latihan kakitangan bagi tempoh tahun 2002 hingga 2004 mendapati Pembantu Tadbir Gred N17 ada menghadiri satu Bengkel Pengurusan Tanah anjuran bersama antara Pejabat Tanah Dan Galian Negeri dengan INTAN Wilayah Timur. Pihak Audit dimaklumkan bahawa pegawai dan kakitangan yang terlibat diberi taklimat dari masa ke semasa oleh Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri bagi memberi penerangan sekiranya ada sebarang perubahan kepada peraturan sedia ada atau pekeliling baru yang dikeluarkan.

Pada pendapat Audit, keperluan kakitangan dan latihan adalah mencukupi bagi memproses permohonan tukar syarat penggunaan tanah berdasarkan kepada prestasi permohonan yang diproses.

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya pelaksanaan pengurusan proses tukar syarat penggunaan tanah adalah memuaskan di mana lebih 90% permohonan telah berjaya diproses. Bagaimanapun, tempoh memproses permohonan masih kurang memuaskan kerana tidak mengikut tempoh masa yang ditetapkan. Dari segi penyelenggaraan rekod pula adalah memuaskan. Walau bagaimanapun, Pejabat perlu menyediakan Daftar Bayaran Premium bagi tujuan memantau pengeluaran, kutipan dan tunggakan Notis Bayaran kerana ia merupakan hasil utama Pejabat Tanah Kuala Terengganu.

5.3 PEMANTAUAN

Pemantauan yang berkesan dan berterusan adalah penting bagi memastikan proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah dapat dilaksanakan dengan lebih cekap dan diselesaikan dalam tempoh 4 bulan.

5.3.1 Buku Daftar Dan Laporan

Pejabat Tanah Kuala Terengganu ada menyelenggarakan Buku Tindakan yang digunakan bagi merekodkan setiap tindakan yang diambil terhadap setiap permohonan tukar syarat sehinggalah dokumen Hak Milik diambil oleh pemohon. Pejabat menggunakan buku ini bagi memantau peringkat proses permohonan sama ada di peringkat menunggu pandangan daripada jabatan teknikal atau di peringkat menanti kelulusan daripada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri. Selain itu, Pejabat juga ada

menyediakan laporan bulanan mengenai status permohonan tukar syarat penggunaan tanah yang mengandungi maklumat seperti bilangan permohonan yang diterima, bilangan lulus, bilangan yang ditolak dan bilangan Borang 7G. Maklumat ini digunakan bagi memantau prestasi proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah.

5.3.2 Jawatankuasa Teknikal

Pejabat telah menubuhkan Jawatankuasa Teknikal yang berperanan memantau pandangan daripada jabatan teknikal. Jawatankuasa ini dipengerusikan oleh Ketua Penolong Pentadbir Tanah Kuala Terengganu dan 3 ahli lain yang terdiri daripada Yang Di Pertua Majlis Perbandaran Kuala Terengganu, Pengarah Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta Negeri Terengganu dan Jurutera Daerah Jabatan Kerja Raya Kuala Terengganu. Jawatankuasa ini bermesyuarat setiap bulan bagi membincangkan status dan tempoh menerima pandangan daripada jabatan teknikal. Semakan Audit terhadap minit mesyuarat mendapati Jawatankuasa ini telah mengadakan mesyuarat setiap bulan. Pada tahun 2005 melalui Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Bilangan 3/2005, Jawatankuasa telah bersetuju supaya mesyuarat ini diadakan setiap 2 bulan sekali bermula pada mesyuarat yang akan datang. Pihak Audit mendapati bahawa penubuhan Jawatankuasa ini tidak banyak membantu mempercepatkan tempoh yang diambil oleh jabatan teknikal dalam mengemukakan pandangan terhadap permohonan tukar syarat penggunaan tanah.

5.3.3 Program Penguatkuasaan

Mengikut struktur organisasi Pejabat Tanah Kuala Terengganu, penguatkuasaan dipertanggungjawabkan kepada Unit Lesen Menduduki Sementara, Permit Dan Penguatkuasaan. Unit ini menjalankan penguatkuasaan termasuk mengenai pelanggaran syarat kegunaan tanah apabila menerima aduan sama ada daripada orang awam, liputan media massa atau arahan daripada Unit lain. Semakan Audit mendapati Unit ini tidak menyediakan program penguatkuasaan yang khusus terhadap pelanggaran syarat kegunaan tanah. Bahagian Pembangunan Tanah juga tidak menyediakan program penguatkuasaan ini.

Pada pendapat Audit, pemantauan terhadap pengurusan tukar syarat permohonan tanah adalah memuaskan. Bagaimanapun, untuk meningkatkan kualiti pengurusan dan produktiviti tukar syarat penggunaan tanah Pejabat Tanah perlu memantau Jabatan Teknikal supaya mempercepatkan tempoh memberi pandangan dan ulasan mereka.

6. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT

Secara keseluruhannya, pengurusan tukar syarat penggunaan tanah di Pejabat Tanah Kuala Terengganu adalah memuaskan berdasarkan jumlah permohonan tukar syarat yang diproses berbanding jumlah permohonan yang diterima. Bagaimanapun penyelesaian permohonan tukar syarat penggunaan tanah dalam tempoh 4 bulan adalah rendah iaitu 29% berbanding permohonan yang diproses bagi tempoh tahun 2002 hingga 2004. Manakala sebanyak 61% lagi mengambil masa antara 4 bulan ke atas hingga 8 bulan. Kelewatan ini boleh memberi kesan kepada pertumbuhan ekonomi negeri dan sistem penyampaian. Kajian menunjukkan kelewatan menyelesaikan permohonan adalah disebabkan antaranya kelewatan jabatan teknikal mengemukakan pandangan atau ulasan. Perkara ini adalah di luar kawalan atau bidang kuasa Pejabat kerana ia melibatkan jabatan dan agensi luar. Adalah disyorkan pihak Pejabat Tanah Kuala Terengganu mengambil tindakan seperti berikut:

- a) Mewujudkan mekanisme pemantauan bersama antara Pejabat dengan Jabatan Teknikal bagi menyelesaikan permohonan melebihi tempoh 4 bulan.
- b) Pejabat perlu menyediakan program penguatkuasaan bagi mengelakkan berlaku pelanggaran syarat kegunaan tanah terutama bagi permohonan tukar syarat yang ditolak.
- c) Keperluan guna tenaga perlu dikaji semula bagi meningkatkan aktiviti penguatkuasaan. Kekosongan jawatan hendaklah diisi dengan segera untuk mengatasi masalah kekurangan kakitangan.

JABATAN PERKHIDMATAN HAIWAN NEGERI TERENGGANU

PENGURUSAN DAN PENYENGGARAAN PADANG RAGUT

7. LATAR BELAKANG

7.1 Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri Terengganu (Jabatan) merupakan agensi yang bertanggungjawab membangunkan industri ternakan di Negeri Terengganu. Fungsi utama Jabatan ialah untuk mencegah, mengawal dan membasmi penyakit haiwan dan zoonotik, menentukan bahan-bahan haiwan untuk makanan manusia adalah bersih dan sesuai untuk dimakan serta menggalakkan pertumbuhan dan pembangunan industri makanan haiwan. Aktiviti yang dijalankan oleh Jabatan ialah mengagihkan binatang ternakan ruminan, program unggas dan pengeluaran makanan ternakan, program pembiakan, program kesihatan veterinar, penguatkuasaan dan program pembangunan sumber manusia. Bagi program pembangunan padang ragut, Jabatan telah memberi tanggungjawab ini kepada Bahagian Ladang/Agronomi untuk menguruskannya. Secara umum, padang ragut ini telah dibangunkan untuk penternak kecil sejak tahun 1960-an lagi yang dikenali sebagai padang ragut rakyat.

7.2 Keluasan tanah yang diperuntukkan bagi kawasan padang ragut adalah seluas 4,934 hektar pada tahun 2005. Bagaimanapun hanya 2,258 hektar daripadanya telah dibangunkan melibatkan 89 padang ragut. Objektif pembangunan padang ragut adalah untuk memberi kemudahan kepada penternak kecil mendapatkan bekalan rumput yang mencukupi dan bermutu tinggi untuk keperluan ternakan ruminan iaitu kerbau, lembu, kambing dan bebiri. Jenis rumput bermutu tinggi yang ditanam adalah daripada jenis *humidicola* yang mempunyai protein dan daya ketahanan yang tinggi. Jabatan telah menetapkan 2 konsep pembangunan padang ragut yang boleh dilaksanakan iaitu diusahakan oleh Jabatan/Jawatankuasa dan pihak swasta. Bagi menjayakan program pembangunan padang ragut, Kerajaan telah memperuntukkan sejumlah RM375,000 dalam Rancangan Malaysia Ke Lapan (RMK-8).

8. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada pengurusan dan penyenggaraan padang ragut oleh Jabatan Perkhidmatan Haiwan diuruskan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai matlamat yang ditetapkan.

9. SKOP DAN KAEDAH PENGAUDITAN

Pemilihan tajuk pengauditan ini adalah kerana ia mempunyai kepentingan awam dan pernah berbangkit di Dewan Undangan Negeri Terengganu. Skop pengauditan meliputi aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap pengurusan dan penyenggaraan padang ragut oleh Jabatan bagi tahun 2003 hingga 2005. Pengauditan dijalankan di Pejabat Perkhidmatan Haiwan Negeri serta Pejabat Perkhidmatan Haiwan Daerah Kemaman, Hulu Terengganu, Marang, Setiu dan Besut. Kaedah pengauditan adalah melalui semakan dan pemeriksaan terhadap dokumen dan rekod program padang ragut. Lawatan ke padang ragut juga dilakukan serta temu bual dengan pegawai dan peserta terlibat turut diadakan. Selain itu analisis juga dibuat terhadap keluasan padang ragut yang disediakan, keluasan yang dibangunkan dan bilangan peserta yang terlibat serta peserta yang aktif mengikut daerah di Negeri Terengganu.

10. PENEMUAN AUDIT

10.1 PERANCANGAN

Perancangan yang rapi adalah penting untuk memastikan sesuatu program dapat dilaksanakan dengan lancar dan sempurna. Semakan Audit terhadap perancangan program ini melibatkan perkara seperti berikut:

10.1.1 Dasar Kerajaan Negeri

Kerajaan Negeri Terengganu menyediakan Pelan Induk Pertanian Negeri Terengganu bagi tahun 2001 hingga 2010 selaras dengan Dasar Pertanian Negara Ke-3 bagi menentukan pembangunan sektor pertanian dapat memainkan peranan ke arah meningkatkan pembangunan ekonomi Negeri Terengganu. Bagi sektor penternakan, penglibatan sektor swasta digalakkan bagi mempertingkatkan perkembangan industri ternakan. Industri ternakan dibangunkan dan dilaksanakan supaya pengeluaran daging, susu dan telur dapat memenuhi permintaan tempatan dan dalam negara. Projek yang berdaya maju seperti ternakan ayam daging, ayam telur dan burung puyuh digalakkan untuk diceburi oleh pihak swasta. Projek lain seperti lembu pedaging, tenusu, kambing dan bebiri akan turut diberi penekanan. Padang Ragut Rakyat (PRR) disediakan untuk penternak secara kecil-kecilan. Bagi merealisasikan hasrat di atas, Kerajaan Negeri meletakkan tanggungjawab tersebut kepada Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri Terengganu untuk menjayakannya.

10.1.2 Undang-undang Dan Peraturan

Bagi memastikan pembangunan padang ragut dapat dilaksanakan dengan sempurna dan lancar, beberapa peraturan sebagaimana di bawah akan diguna pakai:

a) Kanun Tanah Negara

Mengikut Seksyen 62, Kanun Tanah Negara (KTN) semua tanah yang mendapat kelulusan peruntukan untuk dijadikan padang ragut akan diwartakan di bawah seksyen ini. Manakala Seksyen 63, KTN, memperuntukkan kuasa kepada Kerajaan Negeri untuk menyewakan tanah yang diperuntukkan untuk ragutan tidak melebihi 21 tahun. Sehubungan itu, Jabatan Perkhidmatan Haiwan akan bertanggungjawab terhadap pengurusan tersebut.

b) Arahan Perbendaharaan Dan Pekeliling

Semua pembangunan padang ragut oleh Jabatan yang menggunakan wang awam hendaklah mematuhi Arahan Perbendaharaan dan pekeliling yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa. Ini termasuklah penyenggaraan rekod perakaunan seperti buku vot dan rekod lain yang berkaitan. Arahan Perbendaharaan dan pekeliling yang berkaitan antaranya ialah Arahan Perbendaharaan 170, Pekeliling Perbendaharaan Bil. 8 Tahun 1987 dan Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 8 Tahun 1993.

c) Perjanjian

Setiap projek pembangunan padang ragut yang diserahkan kepada pihak swasta akan disediakan perjanjian bagi memastikan kedua-dua pihak iaitu Kerajaan Negeri dan pihak swasta memelihara serta menjaga kepentingan masing-masing.

10.1.3 Kajian Kemungkinan

Bagi menjamin kejayaan dalam pembangunan padang ragut, Jabatan akan menjalankan kajian kemungkinan secara terperinci. Perkara yang diberi perhatian dalam kajian adalah dari aspek kesesuaian lokasi, kesesuaian tanah dan jenis rumput serta bilangan penternak yang terlibat. Ini penting bagi menjamin proses pembangunan padang ragut boleh meningkatkan pendapatan penternak dan seterusnya mencapai matlamat Jabatan kepada peningkatan pengeluaran daging bagi memenuhi keperluan/permintaan tempatan dan dalam negara.

10.1.4 Sasaran

Bagi mengukur pencapaian pelaksanaan sesuatu projek atau program, Jabatan menetapkan sasaran seperti berikut:

a) Keluasan Padang Ragut

Sehingga bulan Disember 2005 Kerajaan Negeri memperuntukkan tanah seluas 4,934 hektar bagi maksud aktiviti padang ragut meliputi semua daerah di Negeri Terengganu.

b) Bilangan Projek

Pihak Jabatan merancang membangunkan kawasan padang ragut dari semasa ke semasa bergantung kepada permintaan daripada penternak dan kedudukan kewangan yang diperuntukkan.

c) Bilangan Penternak

Pihak Jabatan akan memberikan tanggungjawab membangun dan mengusahakan kawasan padang ragut kepada Jawatankuasa di kawasan masing-masing. Bilangan penternak adalah bergantung kepada penglibatan dan kehendak penternak setempat.

d) Jenis Rumput

Bagi menghasilkan ternakan yang sihat dan berkualiti, pihak Jabatan akan menyediakan benih rumput yang bermutu tinggi. Rumput tersebut adalah berkualiti dan sesuai bagi menjadikan lembu gemuk dan sihat.

e) Pendapatan Penternak

Jabatan berhasrat dapat meningkatkan lagi pendapatan penternak yang menyertai aktiviti padang ragut.

f) Tempoh Masa Memotong Rumput

Bagi menjamin kualiti rumput yang ditanam sentiasa berada dalam keadaan baik, tempoh masa tuaian adalah tidak melebihi 5 minggu bagi setiap pusingan.

g) Jenis Ternakan

Jenis ternakan peliharaan yang dicadangkan menggunakan kemudahan padang ragut ialah seperti lembu, kerbau, kambing dan bebiri.

10.1.5 Komponen Pengurusan Dan Penyenggaraan Padang Ragut

Bagi memastikan program pembangunan padang ragut dapat dilaksanakan dengan teratur, beberapa komponen pengurusan dan penyenggaraan padang ragut dirancang seperti di berikut:

a) Padang Ragut

Kerajaan Negeri akan menyediakan dan mewartakan tanah di semua daerah di Negeri Terengganu kepada Jabatan di bawah Seksyen 62, Kanun Tanah Negara untuk dijadikan sebagai padang ragut.

b) Kemudahan Infrastruktur

Jabatan akan menyediakan kemudahan infrastruktur pembangunan padang ragut seperti jalan laluan masuk dan keluar, parit dan longkang bagi tujuan aliran keluar air dan pagar untuk mengelakkan pencerobohan binatang perosak serta menjamin keselamatan binatang ternakan. Selain itu, pagar juga merupakan tanda sempadan kawasan padang ragut. Peralatan memagar yang dibekalkan oleh Jabatan adalah seperti turus pagar dan kawat duri. Kemudahan ini akan diberikan kepada PRR dan Program Pembiakan Kesihatan Berkelompok (PPKB).

c) Input Pertanian

Jabatan akan membekalkan input pertanian seperti baja dan racun rumpai bagi pembangunan padang ragut sekurang-kurangnya sekali setahun atau jika diperlukan berdasarkan permintaan peserta padang ragut.

d) Rumput

Jabatan akan membekalkan benih rumput bermutu tinggi sebagai makanan asas ternakan.

e) Peserta Padang Ragut

Peserta terdiri daripada penduduk setempat dan kampung sekitar yang mempunyai binatang ternakan dan berdaftar sebagai ahli padang ragut.

10.1.6 Kaedah Pelaksanaan

Jabatan merancang beberapa kaedah bagi memastikan kejayaan pembangunan padang ragut. Kaedah pembangunan padang ragut akan dilaksanakan seperti berikut:

a) Padang Ragut Yang Dibangunkan Oleh Jabatan/Bersama Jawatankuasa

Bagi mendapatkan tapak padang ragut, penternak akan membuat permohonan melalui Ketua Kampung atau Jawatankuasa yang diiktiraf oleh Kerajaan Negeri melalui wakil rakyat kawasan masing-masing kepada Pengarah Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri Terengganu. Selepas disiasat dan disemak, pihak Jabatan akan mengemukakan pula kepada Pengerusi Jawatankuasa Pertanian Dan Pembangunan Wilayah Negeri untuk diteliti dan seterusnya dibawa ke Majlis

Mesyuarat Kerajaan Negeri untuk kelulusan. Ahli Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Terengganu merupakan badan pemutus yang muktamad sama ada melulus, menolak atau menangguhkan sesuatu permohonan untuk memajukan padang ragut di Negeri Terengganu. Apabila Kerajaan Negeri bersetuju meluluskan sesuatu tapak pembangunan padang ragut terhadap permohonan yang dibuat, keputusannya akan dimaklumkan kepada pemohon melalui Jabatan. Pihak Jabatan akan berbincang dengan jawatankuasa pembangunan padang ragut yang dilantik di kalangan peserta untuk membangunkan sesuatu padang ragut tersebut dengan melibatkan 2 perkara berikut:

i) Sebut Harga

Pada peringkat awal, Jabatan akan membantu membangun padang ragut seperti memberi bantuan membersihkan kawasan, bantuan infrastruktur dan input pertanian. Jabatan akan menyediakan peruntukan ini melalui kaedah sebut harga. Pihak pemborong dikehendaki membersihkan kawasan dan usaha tanaman rumput dijalankan oleh Jabatan bersama peserta padang ragut.

ii) Gotong Royong

Bagi kerja penyenggaraan padang ragut ianya dibuat secara gotong-royong sekurang-kurangnya sekali sebulan atau mengikut kesesuaian dan keperluan semasa. Jawatankuasa akan merangka program penyenggaraan padang ragut masing-masing dan menyediakan peraturan yang perlu dipatuhi bagi menjamin kejayaan pembangunan padang ragut. Jabatan akan memberi bantuan dan khidmat nasihat dari semasa ke semasa kepada peserta padang ragut.

b) Padang Ragut Yang Dibangunkan Oleh Pihak Swasta

Pemohon akan mengemukakan permohonan untuk membangunkan sesuatu kawasan padang ragut di kawasan yang telah disediakan oleh Kerajaan Negeri kepada Pengarah Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri Terengganu. Permohonan itu hendaklah disertakan dengan satu kertas kerja yang lengkap untuk diteliti oleh pihak Jabatan. Pihak Kerajaan Negeri akan menemu duga bagi memilih pemohon yang layak dan berkemampuan. Senarai nama pemohon yang telah ditemu duga dan layak akan dibawa ke Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri untuk kelulusan muktamad. Pemohon yang berjaya akan dimaklumkan melalui Jabatan dan akan menandatangani suatu perjanjian bertulis antara mereka dengan Kerajaan Negeri bagi menjamin kepentingan masing-masing.

10.1.7 Kategori Pembangunan Padang Ragut

Padang ragut telah diwujudkan oleh Kerajaan Negeri sejak tahun 1960-an lagi. Bagaimanapun mulai tahun 2000 Kerajaan Negeri merancang membangunkan padang ragut kepada 3 kategori mengikut keperluan setempat seperti berikut:

a) Padang Ragut Rakyat

Padang Ragut Rakyat dibangunkan oleh rakyat dengan bantuan Jabatan. Tapak projek merupakan tanah yang diperuntukkan Kerajaan Negeri yang diberikan kepada Jabatan untuk melaksanakan pembangunan padang ragut. Luas kawasan yang akan dikategorikan sebagai PRR adalah kurang daripada 20 hektar.

b) Program Pembiakan Kesihatan Berkelompok

Program Pembiakan Kesihatan Berkelompok (PPKB) adalah bertujuan untuk mempertingkatkan aktiviti penggunaan padang ragut ke arah meningkatkan mutu ternakan dan seterusnya menambah pendapatan penternak. Program tersebut akan menekankan kepada aspek kesihatan, produktiviti dan mutu ternakan. Luas kawasan yang akan dikategorikan sebagai PPKB adalah di antara 20 hingga 80 hektar. Garis panduan penyertaan terhadap program PPKB dan syarat kemasukan ternakan bagi peserta adalah seperti berikut:

- i) Induk tidak bunting.
- ii) Lembu hendaklah didaftarkan dengan Jabatan.
- iii) Lembu dalam keadaan sihat.
- iv) Suntikan telah diberikan bagi mengelakkan penyakit berjangkit.
- v) Terhad kepada maksimum 3 hingga 4 ekor setiap satu pusingan (bunting dan melahirkan anak) bagi setiap peserta.

c) Penswastaan

Program ini mula diperkenalkan pada tahun 1998. Kerajaan merancang membangunkan kawasan padang ragut secara keseluruhan melalui penswastaan berkonsepkan pajakan. Luas kawasan yang akan dikategorikan sebagai projek penswastaan adalah melebihi 80 hektar. Ia bertujuan untuk mengurangkan perbelanjaan pembangunan padang ragut yang terpaksa ditanggung oleh Kerajaan Negeri. Penswastaan ini akan diberi kepada syarikat yang berkeelayakan yang berminat menceburi bidang penternakan secara komersial. Satu perjanjian berserta syarat akan dimeterai antara Jabatan (Kerajaan Negeri) dan pihak syarikat yang berjaya. Syarat perjanjian berkemungkinan berbeza mengikut cadangan dan kesesuaian kawasan yang akan dimajukan.

10.1.8 Keperluan Kewangan

Jabatan akan memohon peruntukan kewangan daripada Kerajaan Negeri bagi maksud Program Pembangunan Dan Penyenggaraan Padang Ragut. Peruntukan ini adalah bertujuan untuk pembangunan, pemulihan dan penyenggaraan padang ragut Jabatan. Ia termasuk kerja penyenggaraan semasa dan juga pembesaran padang ragut yang sedia ada atau sedang beroperasi. Jumlah peruntukan yang dipohon bagi tahun 2003 hingga 2005 adalah seperti di **Jadual 9**.

Jadual 9
Anggaran Peruntukan
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Tahun	Anggaran Peruntukan (RM)
2003	140,000
2004	180,000
2005	Anggaran Tidak Disediakan
Jumlah	320,000

Sumber: Rekod Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri

Bagi pembangunan padang ragut secara penswastaan, segala perbelanjaan terlibat akan ditanggung dan diuruskan oleh syarikat yang mendapat projek tersebut.

10.1.9 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan

Pengurusan sumber manusia dan latihan merupakan elemen penting dalam menentukan kejayaan dan kecemerlangan pentadbiran Jabatan. Bahagian Pengurusan Sumber Manusia Dan Latihan Jabatan bertanggungjawab terhadap pengurusannya. Bagi tujuan tersebut, Jabatan sentiasa merancang perkara seperti berikut:

a) Perjawatan

Jabatan akan memastikan dari semasa ke semasa keperluan perjawatan/sumber manusia sentiasa mencukupi dalam usaha menggerakkan pelaksanaan program/aktiviti Jabatan dengan jayanya.

b) Latihan Kepada Pegawai Dan Kakitangan Jabatan Serta Peserta/Penternak

Jabatan dari semasa ke semasa merancang program latihan kepada pegawai dan kakitangan Jabatan bagi memastikan mereka sentiasa dibekalkan dengan ilmu dan pengetahuan yang mencukupi serta tidak ketinggalan dalam mendapatkan maklumat terkini berkaitan dengan kerjaya dan program/aktiviti Jabatan amnya. Jabatan juga tidak melepaskan perhatian terhadap merancang latihan kepada peserta/penternak

bagi tujuan yang sama. Bagi tujuan tersebut, Jabatan akan mengatur beberapa program pendidikan bagi memastikan pegawai dan kakitangan serta peserta/penternak mendapat pengetahuan yang mencukupi dalam menjalankan tugas dan menjayakan pelbagai program Jabatan. Antara program pendidikan yang dirangka adalah seperti kursus/latihan, lawatan sambil belajar, bengkel/seminar serta ceramah dan penerangan. Jabatan Perkhidmatan Haiwan Malaysia mengeluarkan buku Program Latihan Tahunan setiap tahun kepada Jabatan sebagai jadual atau garis panduan dalam mengendali dan mengatur kursus dan latihan kepada semua pegawai dan kakitangan serta peserta/penternak.

10.1.10 Kaedah Pemantauan

Pemantauan merupakan elemen penting untuk memastikan program pembangunan padang ragut berjalan dengan lancar. Jabatan akan melaksanakan program pemantauan melalui mesyuarat Jabatan dan Laporan/Prestasi Bulanan Program, lawatan pegawai dan khidmat nasihat terhadap peserta projek. Selain itu, Jabatan juga akan melaksanakan aktiviti penguatkuasaan terhadap padang ragut yang diswastakan bagi memastikan ia dilaksanakan sebagaimana perjanjian yang dimeterai.

Pada pandangan Audit, secara keseluruhannya perancangan terhadap pengurusan dan penyenggaraan padang ragut oleh Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri Terengganu adalah memuaskan.

10.2 PELAKSANAAN

Pelaksanaan pengurusan dan penyenggaraan padang ragut Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri adalah seperti berikut:

10.2.1 Dasar Kerajaan Negeri

Selaras dengan dasar Kerajaan Persekutuan memberi tumpuan kepada sektor pertanian, Kerajaan Negeri telah menyediakan Pelan Induk Pertanian Negeri Terengganu tahun 2001 hingga 2010 yang seiringan dengan Dasar Pertanian Negara Ke 3 (DPN3). Ia bertujuan untuk memaksimumkan pendapatan melalui penggunaan sumber secara optimum dalam sektor pertanian.

Semakan Audit terhadap rekod Jabatan bagi sektor penternakan, penglibatan sektor swasta telah digalakkan untuk mempertingkatkan perkembangan industri ternakan. Industri ternakan telah dibangunkan dan dilaksanakan supaya pengeluaran daging, susu dan telur dapat memenuhi permintaan tempatan dan dalam negara. Projek yang

berdaya maju seperti ternakan ayam daging, burung puyuh dan ayam telur telah digalakkan untuk diceburi oleh pihak swasta. Projek lain turut diberi tumpuan seperti ternakan lembu pedaging, lembu tenusu, kambing dan bebiri.

Pada pendapat Audit, penetapan dasar Kerajaan Negeri adalah baik dan menunjukkan komitmen yang tinggi terhadap Dasar Pertanian Negara Ke 3.

10.2.2 Undang-undang Dan Peraturan

Kerajaan Negeri telah mengguna pakai undang-undang dan peraturan bagi memastikan pelaksanaan pembangunan padang ragut dapat dijalankan dengan sempurna dan lancar seperti berikut:

a) Kanun Tanah Negara

Kerajaan Negeri telah menggunakan Seksyen 62 KTN (pewartaan) untuk memperuntukkan tanah bagi tujuan dijadikan padang ragut. Bagi tujuan penyewaan kawasan padang ragut, Kerajaan Negeri telah mengguna pakai Seksyen 63 KTN (penyewaan).

Semakan Audit terhadap fail berkaitan padang ragut mendapati pelaksanaan pengambilan tanah bagi pembangunan padang ragut telah mematuhi Seksyen 62, KTN. Pada tahun 2005, seluas 4,934 hektar padang ragut telah diperuntukkan oleh Kerajaan Negeri melibatkan 89 padang ragut. Peruntukan tersebut bermula semenjak tahun 1960-an lagi. Semakan Audit mendapati sehingga kini Jabatan telah berjayaewartakan sejumlah 42 padang ragut dengan keluasan 2,479 hektar di seluruh Negeri Terengganu. Manakala sebanyak 47 padang ragut dengan keluasan 2,455 hektar masih belum diwartakan. Kelewatan ini adalah disebabkan oleh Jabatan tidak mengambil tindakan sewajarnya seperti tidak membuat tindakan susulan dan tidak membuat permohonan kepada pejabat tanah yang terlibat bagi memastikan pewartaan tersebut dilaksanakan. Antara padang ragut yang telah diwartakan dan yang belum diwartakan adalah seperti di **Jadual 10** dan **11**.

Jadual 10
Contoh Padang Ragut Yang Diwartakan

Bil.	Padang Ragut	No. Lot	Tahun Dibangunkan	No. Warta/Tarikh	Keluasan (Hektar)
1.	Jongak Batu Pasir Raja, Dungun	PT 683	2002	GN 134 27.1.2004	96.50
2.	Paya Kemudi, Kumpal/Besol Dungun	PT 2151	1989	GN 92 12.2.2001	46.47
3.	Baruh Tok Atur/Kubu Marang	PT 5749	1989	GN 29 16.1.1997	79.95
4.	Sungai Lekar/Batu 19, Belara Kuala Terengganu	PT 1737	1991	GN 543 3.9.2001	27.84
5.	Pengkalan Ajal Hulu Berang, Hulu Terengganu	PT 1937	1982	GN 839 20.11.1986	42.43
6.	Alor Nibong Tembila, Besut	PT 3493	1989	GN 838 11.11.1999	18.79

Sumber: Rekod Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri

Jadual 11
Contoh Padang Ragut Yang Belum Diwartakan

Bil.	Padang Ragut	No. Lot	Tahun Dibangunkan	Keluasan (Hektar)
1.	Sungai Iman Kuala Jengai, Dungun	PT 453	1989	83.24
2.	Kampung Nyior Paka, Dungun	PT 3454	1998	24.10
3.	Tok Chan Jerong, Marang	PT 1714	1998	114.86
4.	Gong Kiong Pantai, Setiu	PT 321	1999	159.33
5.	Payang Kayu, Hulu Telemong, Hulu Terengganu	PT 6952	1994	24.45
6.	Segading Hulu Besut, Besut	PT 1085	1977	103.63

Sumber: Rekod Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri

Pada pendapat Audit, kelewatan mewartakan padang ragut boleh memberi ruang kepada agensi lain mendapatkan tanah padang ragut tersebut bagi tujuan pembangunan lain.

b) Perjanjian Projek Penswastaan

Semakan Audit terhadap 4 surat perjanjian penswastaan yang telah ditandatangani mendapati setiap projek pembangunan padang ragut yang diberikan kepada pihak

swasta telah dimeterai dengan perjanjian bagi menjaga kepentingan kedua-dua pihak iaitu Kerajaan Negeri dan pihak swasta. Antara syarat utama perjanjian yang telah dipersetujui adalah sebagaimana berikut:

- i) Kerajaan bersetuju menyerahkan tanah (tapak projek) kepada pengusaha untuk tempoh selama 20 tahun secara pajakan.
- ii) Dalam usaha membangun tapak tersebut, Kerajaan Negeri membenarkan pengusaha mengeluarkan hasil saki baki kayu balak yang terdapat ditapak tersebut.
- iii) Bayaran sewa tahunan yang dikenakan kepada pengusaha adalah seperti berikut:
 - Tahun Pertama hingga tahun Ketiga berjumlah RM50 sehektar setahun.
 - Tahun Keempat hingga tahun Kedua Puluh berjumlah RM100 sehektar setahun.

Pengusaha telah membuat bayaran sewa tahunan tersebut sebelum berakhir bulan Mac setiap tahun di Pejabat Tanah Daerah berkaitan.

- iv) Pengarah Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri Terengganu atau wakil dilantik oleh Kerajaan Negeri bagi menyelia perjalanan projek termasuk pengutipan hasil kepada Pejabat Tanah Daerah.
- v) Segala kos pembangunan tapak projek termasuk ukur sempadan, pembersihan kawasan dan penyediaan tapak serta lain-lain hendaklah ditanggung oleh pengusaha.
- vi) Pengusaha dikehendaki menanam kelapa sawit sebagai tanaman utama di samping pokok penutup bumi yang sesuai untuk makanan ternakan.
- vii) Pengusaha dikehendaki membeli dengan wang sendiri dan membawa masuk ternakan lembu untuk dipelihara secara integrasi ditapak tersebut apabila pokok sawit berumur 3 tahun serta telah mengeluarkan buah.
- viii) Kerajaan boleh membatalkan kontrak tersebut apabila pengusaha gagal mematuhi kontrak yang dipersetujui selepas memberi notis selama 14 hari kepada pengusaha dengan menyatakan kegagalan atau ketidakpatuhan mereka terhadap kontrak yang dipersetujui.

Pada pendapat Audit, perjanjian tersebut adalah baik kerana telah memberi kebaikan dan menjamin kepentingan bersama.

c) Arahan Perbendaharaan Dan Pekeliling

Semakan Audit mendapati semua perbelanjaan pengurusan dan pembangunan padang ragut telah dilaksanakan mengikut arahan, pekeliling dan peraturan kewangan yang telah ditetapkan. Dalam melaksanakan kerja/perolehan pembangunan dan pengurusan padang ragut seperti membersihkan kawasan, memagar dan bekalan input telah dibuat secara sebut harga dan pembelian terus bagi perbelanjaan/kerja yang kecil.

10.2.3 Kajian Kemungkinan

Semakan Audit mendapati pihak Jabatan tidak menjalankan kajian kemungkinan terhadap pembangunan padang ragut yang telah dilaksanakan sama ada oleh Jabatan bersama jawatankuasa atau pihak swasta. Kajian kemungkinan tidak dijalankan kerana pembangunan padang ragut dilaksanakan berdasarkan kepada permintaan daripada penternak melalui wakil rakyat. Akibatnya projek ini mengalami kesukaran untuk dilaksanakan dengan terancang dan teratur.

Pada pendapat Audit kajian kemungkinan merupakan asas bagi menentukan sesuatu pembangunan padang ragut berjaya atau sebaliknya.

10.2.4 Pencapaian Sasaran

Jabatan telah melaksanakan beberapa sasaran bagi menjayakan program pengurusan dan penyenggaraan padang ragut. Analisis pencapaian sasaran terhadap kedudukan bilangan padang ragut, peserta dan keluasan padang ragut yang dibangunkan oleh Jabatan pada tahun 2004 dan 2005 adalah sebagaimana di **Jadual 12**.

Jadual 12
Bilangan Padang Ragut, Bilangan Peserta Dan Keluasan
Padang Ragut Di Negeri Terengganu Bagi Tahun 2004 Dan 2005

Bil.	Daerah	Bil. Padang Ragut		Bil. Peserta		Keluasan Padang Ragut (Hektar)			
		2004	2005	2004	2005	Rizab		Dibangunkan	
						2004	2005	2004	2005
1.	Besut	20	20	386	870	466	466	382	382
2.	Setiu	12	12	230	171	1,264	1,264	608	608
3.	Kuala Terengganu	5	5	92	44	460	457	96	94
4.	Hulu Terengganu	17	17	225	138	889	889	446	515
5.	Marang	9	9	89	46	662	625	233	249
6.	Dungun	18	18	132	44	834	834	255	255
7.	Kemaman	8	8	65	50	399	399	155	155
Jumlah		89	89	1,219	1,363	4,974	4,934	2,175	2,258

Sumber: Rekod Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri

a) Keluasan Padang Ragut Yang Dibangunkan

Analisis Audit menunjukkan seluas 2,258 hektar melibatkan 89 padang ragut telah dibangunkan berbanding dengan 4,934 hektar yang diperuntukkan pada tahun 2005. Ini bermakna hanya 46% padang ragut dibangunkan daripada keluasan yang diperuntukkan. Pemerhatian Audit terhadap rekod Jabatan mendapati keadaan ini berlaku disebabkan oleh pembangunan padang ragut yang dijalankan adalah berdasarkan kepada permintaan daripada penternak dan bergantung kepada kelulusan Jabatan. Bagaimanapun, maklumat rekod permohonan di Jabatan tidak kemas kini.

b) Bilangan Projek

Pada tahun 2005, sebanyak 89 padang ragut telah dibangunkan di seluruh Negeri Terengganu dan Daerah Besut mempunyai bilangan padang ragut terbanyak iaitu 20 padang ragut. Tanah di daerah ini sesuai untuk dijadikan kawasan padang ragut kerana keadaan bentuk muka bumi yang rata, tidak berpaya dan sesuai dengan aktiviti penternakan. Manakala Daerah Kuala Terengganu mempunyai bilangan padang ragut paling sedikit iaitu sebanyak 5 padang ragut kerana kawasan yang diperuntukkan untuk pembangunan padang ragut adalah terdiri daripada kawasan yang berbukit, berpaya dan bertanah beris.

Pemeriksaan Audit terhadap rekod Jabatan menunjukkan aktiviti padang ragut dibangunkan di semua daerah Negeri Terengganu. Bagaimanapun kebanyakan kawasan padang ragut terletak jauh daripada tempat tinggal penternak dan sukar untuk dimasuki kerana ketiadaan kemudahan jalan yang baik untuk urusan aktiviti harian mereka. Selain itu, keadaan bentuk muka buminya tidak sesuai untuk aktiviti padang ragut kerana secara puratanya 70% daripada kawasan tersebut adalah berbukit, bercerun dan berpaya sebagaimana **Foto 3, 4 dan 5**.

Foto 3

Kawasan Padang Ragut Yang Berbukit Dan Bercerun



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 17 Julai 2005

Lokasi : Padang Ragut Padang Lalang, Pulau Kerengga, Marang.

Foto 4

Kawasan Padang Ragut Yang Berbukit



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 1 Ogos 2005

Lokasi : Padang Ragut Kampung Payung, Setiu

Foto 5
Kawasan Padang Ragut Berpaya Dan Ditenggelami Air



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 17 Julai 2005
Lokasi : Padang Ragut Gong Tepas, Pulau Kerengga, Marang.

c) Bilangan Penternak

Semakan Audit terhadap rekod Jabatan mendapati seramai 1,363 peserta terlibat dengan aktiviti padang ragut pada tahun 2005. Pada keseluruhannya mereka yang terlibat ini menternak lembu sebagai kerja sampingan kerana telah mempunyai pekerjaan tetap seperti penoreh getah, petani, nelayan dan kakitangan kerajaan. Mereka yang menyertai program dikehendaki menjadi ahli padang ragut di kawasan masing-masing. Analisis Audit mendapati bilangan peserta di daerah Besut meningkat daripada 386 orang kepada 870 orang pada tahun 2005 berbanding tahun 2004 iaitu peningkatan sebanyak 125%. Peningkatan ini adalah disebabkan oleh perubahan sikap penduduk di daerah Besut yang berminat dengan aktiviti pertanian serta bentuk muka bumi yang rata sesuai untuk aktiviti ternakan. Bagaimanapun daerah Dungun mengalami kemerosotan bilangan peserta yang terlibat dengan padang ragut iaitu daripada 132 orang kepada 44 orang pada tahun 2005 berbanding tahun 2004 iaitu penurunan sebanyak 200%. Keadaan ini disebabkan secara puratanya 70% kawasan daripada padang ragut yang diluluskan adalah terdiri daripada kawasan yang berbukit dan tidak sesuai untuk aktiviti penternakan.

d) Jenis Rumput

Semakan Audit terhadap rekod dan lawatan ke lokasi padang ragut mendapati jenis rumput yang ditanam dalam kawasan padang ragut ialah jenis *humidicola*. Pertumbuhan rumput ini cepat subur dan mempunyai khasiat yang tinggi amat sesuai

sebagai makanan lembu. **Foto 6** menunjukkan pertumbuhan rumput *humidicola* yang baik.

Foto 6
Rumput *Humidicola* Yang Tumbuh Dengan Subur



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 3 Ogos 2005
Lokasi : Padang Ragut Bukit Diman, Hulu Terengganu

e) Pendapatan Penternak

Pemeriksaan Audit mendapati Pejabat tidak ada menyelenggarakan rekod bagi merekodkan pendapatan peserta. Bagaimanapun, bagi projek Padang Ragut Bukit Kemuntong, Besut, analisis Audit terhadap data yang disediakan mendapati daripada induk lembu sebanyak 108 ekor, sebanyak 172 ekor telah dijual dengan harga RM284,030 bagi tempoh tahun 1997 hingga 2004. Memandangkan keahlian mereka seramai 20 orang maka purata pendapatan tahunan setiap peserta ialah RM1,775 atau RM148 sebulan. Penglibatan mereka adalah secara sambilan iaitu menternak dalam purata 5 ekor bagi setiap peserta.

f) Tempoh Masa Memotong Rumput

Pihak Audit tidak dapat mengesahkan sama ada penternak mematuhi masa memotong rumput tidak melebihi tempoh 5 minggu bagi setiap pusingan. Ini adalah kerana tidak ada rekod pemotongan rumput diselenggarakan oleh penternak atau Jabatan. Hasil temu bual Audit dengan pegawai Veterinar mendapati sekiranya rumput tidak dipotong dalam tempoh tersebut, ianya akan menjadi kurang berkualiti dan keras serta tidak sesuai untuk dijadikan makanan ternakan.

g) Jenis Ternakan

Lawatan Audit ke padang ragut di 5 daerah iaitu Marang, Kemaman, Hulu Terengganu, Setiu dan Besut pada bulan Julai dan Ogos 2005 mendapati hanya ternak lembu di padang ragut. Haiwan ternakan ini menjadi pilihan utama penternak kerana ia mudah dipelihara. **Foto 7** menunjukkan aktiviti ternakan lembu di padang ragut di Daerah Kemaman.

Foto 7
Lembu Yang Diternak Di Padang Ragut



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara

Tarikh : 25 Julai 2005

Lokasi : Padang Ragut Seberang Taylor, Kemaman

Pada pendapat Audit, pencapaian sasaran yang ditetapkan adalah belum memuaskan. Ini adalah kerana jumlah pencapaian keluasan kawasan yang dibangunkan hanya 46% daripada keluasan kawasan padang ragut yang diperuntukkan. Selain itu, bilangan peserta di semua daerah kecuali Besut merosot.

10.2.5 Pengurusan Dan Penyenggaraan Padang Ragut

Pengurusan dan penyenggaraan padang ragut yang dilaksanakan melibatkan beberapa komponen seperti di berikut:

a) Padang Ragut

Semakan Audit terhadap rekod Jabatan mendapati Kerajaan Negeri telah memperuntukkan tanah seluas 4,934 hektar pada tahun 2005 di seluruh daerah di Negeri Terengganu untuk dijadikan padang ragut. Jabatan telah melaksanakan

tanggungjawab sebagaimana yang diperuntukkan dalam Seksyen 62 dan 63, Kanun Tanah Negara.

b) Kemudahan Infrastruktur

Semakan Audit terhadap rekod dan lawatan ke padang ragut pada Julai 2005 mendapati Jabatan telah menyediakan kemudahan infrastruktur pembangunan padang ragut terhadap PRR dan PPKB seperti jalan laluan masuk/keluar, bangsal ternakan, parit/longkang bagi tujuan aliran keluar air dan pagar untuk mengelakkan pencerobohan binatang buas/makhluk perosak serta menjamin keselamatan binatang ternakan. Selain itu pagar juga dibina untuk menentukan tanda/had sempadan kawasan sesebuah padang ragut. Jabatan telah membekal turus pagar dan kawat berduri. **Foto 8** menunjukkan bangsal rawatan ternakan yang disediakan oleh Jabatan.

Foto 8
Bangsal Rawatan Ternakan Di Padang Ragut



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 25 Julai 2005
Lokasi : Padang Ragut Seberang Taylor, Kemaman

c) Input Pertanian

Semakan Audit terhadap rekod mendapati Jabatan telah membekalkan input pertanian kepada PRR dan PPKB seperti baja dan racun rumpai bagi pembangunan padang ragut sekurang-kurangnya sekali setahun atau lebih jika diperlukan berdasarkan permintaan peserta padang ragut. Selain itu, kerja membajak tanah untuk penanaman rumput turut dibantu oleh Jabatan dengan menyediakan kemudahan kenderaan pembajak secara percuma.

d) Rumput

Jabatan telah membekalkan benih rumput yang bermutu tinggi daripada jenis *humidicola* sebagai makanan asas ternakan. Semakan Audit mendapati terdapat 2 kaedah pengurusan penggunaan ke atas padang ragut yang digunakan oleh penternak iaitu potong dan angkut serta ragutan bebas.

i) Potong Dan Angkut

Kaedah potong dan angkut melibatkan kawasan ragutan yang telah dibersihkan dan ditanam dengan rumput yang bermutu tinggi. Apabila rumput telah matang penternak menuai rumput dengan cara potong dan diangkut untuk diberi kepada binatang ternakan mereka. Penternak tidak dibenarkan menggunakan kawasan ini sebagai kawasan ragutan secara lepasan bebas.

ii) Ragutan Bebas

Bagi kaedah ragutan bebas penternak dibenarkan membuat lepasan secara bebas haiwan ternakan mereka. Kawasan ini di pagar bagi mengelak ianya diceroboh dan digunakan oleh ternakan bukan peserta.

e) Peserta Padang Ragut

Semakan Audit terhadap rekod mendapati peserta PRR dan PPKB adalah terdiri daripada penternak atau pengguna padang ragut setempat yang mempunyai binatang ternakan dan berdaftar sebagai ahli padang ragut. Bagi projek penswastaaan peserta adalah terdiri daripada pengusaha yang telah berjaya memperolehi kawasan padang ragut secara pajakan daripada Kerajaan Negeri.

Pada pendapat Audit, komponen pengurusan dan penyenggaraan padang ragut adalah memuaskan.

10.2.6 Kaedah Pelaksanaan

Jabatan telah melaksanakan 2 kaedah bagi memastikan kejayaan membangunkan padang ragut. Kaedah yang telah dilaksanakan adalah sebagaimana berikut:

a) Padang Ragut Yang Dibangunkan Oleh Jabatan/Bersama Jawatankuasa

Bagi mendapatkan tapak projek, permohonan telah dibuat oleh sekumpulan penternak/penduduk kampung yang mempunyai ternakan lembu melalui Ketua Kampung atau Jawatankuasa yang diiktiraf oleh Kerajaan Negeri melalui Ahli Dewan Undangan Negeri kawasan masing-masing. Permohonan tersebut dikemukakan kepada Jabatan untuk tindakan selanjutnya. Jabatan telah memajukan kepada

Pengerusi Jawatankuasa Pertanian dan Pembangunan Wilayah Negeri untuk diteliti dan seterusnya dibawa ke Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri merupakan badan yang membuat keputusan sama ada melulus, menolak atau menangguhkan sesuatu permohonan untuk memajukan sesuatu kawasan padang ragut di Negeri Terengganu. Apabila Kerajaan Negeri bersetuju meluluskan sesuatu tapak pembangunan padang ragut terhadap permohonan yang dibuat, pihak Jabatan memaklumkan kepada pemohon yang telah mendapat kelulusan daripada Kerajaan Negeri. Selepas itu pihak Jabatan berbincang dengan pemohon melalui jawatankuasa pembangunan padang ragut yang dilantik di kalangan peserta untuk memajukan sesuatu padang ragut tersebut dengan melibatkan 2 perkara berikut:

i) Sebut Harga

Semakan Audit terhadap fail padang ragut mendapati Jabatan telah mengeluarkan 2 sebut harga bagi tempoh tahun 2003 dan 2004. Sebut harga tersebut masing-masing bernilai RM27,202 dan RM41,826. Kerja yang ditawarkan ialah membuka dan membersihkan kawasan di Padang Ragut Telaga Papan, Setiu pada tahun 2003 dan Padang Ragut Bukit Diman, Hulu Terengganu pada 2004. Semakan Audit terhadap rekod mendapati proses sebut harga tersebut adalah teratur dan mematuhi peraturan kewangan yang ditetapkan. Pelaksanaan kerja di Padang Ragut Telaga Papan, Setiu telah dilaksanakan dengan sempurna dan mengikut jadual yang ditetapkan. Manakala kerja di Padang Ragut Bukit Diman, Hulu Terengganu tidak dapat dilaksanakan.

Semakan Audit terhadap fail Padang Ragut Bukit Diman, Hulu Terengganu mendapati seramai 24 kontraktor telah menyertai tawaran sebut harga bilangan 04/2004 bagi membersihkan kawasan padang ragut tersebut. Pada pertengahan bulan Ogos 2004, pihak jawatankuasa yang di pengaruhi oleh Pengarah Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri telah memilih kontraktor Encik Ahmad bin Jaafar dengan harga RM41,826. Seterusnya pada masa yang sama pihak Jabatan telah mengeluarkan surat tawaran dan inden kerja bernilai RM41,826 supaya kerja dimulakan dalam tempoh 14 hari. Pihak kontraktor telah mengemukakan deposit sejumlah RM2,100 pada akhir bulan Oktober bagi menjalankan kerja tersebut. Menurut pihak Jabatan, kerja tersebut tidak dapat dilakukan kerana kecuaiannya kontraktor yang telah mengagihkan kerja tersebut kepada pihak lain dan telah gagal melaksanakan kerja mengikut jadual. Ekoran daripada itu, Jabatan telah membatalkan kontrak tersebut dan tidak membuat apa-apa bayaran kepada kontraktor berkenaan. Manakala Wang Deposit sebanyak

RM2,100 masih belum diambil tindakan untuk dijadikan hasil kerajaan. Bagaimanapun maklumat berkenaan pembatalan kerja belum dikemukakan kepada pihak Audit.

ii) Gotong Royong

Lawatan Audit ke kawasan padang ragut mendapati bagi kerja penyenggaraan padang ragut ianya telah dibuat secara gotong-royong sekurang-kurang sekali sebulan atau mengikut kesesuaian dan keperluan semasa. Jawatankuasa telah merangka program penyenggaraan padang ragut masing-masing dan menyediakan peraturan yang perlu dipatuhi bagi menjamin kejayaan program pembangunan padang ragut. Pihak Jabatan pula telah memberikan bantuan berupa khidmat nasihat kepada penternak dari semasa ke semasa. Selain itu Jabatan juga memberi bantuan bagi membersihkan dan membangunkan kawasan padang ragut seperti menyediakan turus pagar, kawat berduri, racun, baja, benih rumput dan membajak. Pihak peserta dikehendaki melaksanakan kerja tersebut dengan pengawasan daripada pihak Jabatan. **Foto 9** menunjukkan kerja pembersihan kawasan padang ragut sedang dijalankan.

Foto 9

Kerja Membersihkan Kawasan Padang Ragut



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 25 Julai 2005
Lokasi : Padang Kampung Cabang Kerteh, Kemaman.*

b) Padang Ragut Yang Dibangunkan Oleh Pihak Swasta

Semakan Audit terhadap fail penswastaan mendapati konsep penswastaan padang ragut telah diperkenalkan pada tahun 1998. Tujuan penswastaan adalah untuk membantu Jabatan membangunkan lebih banyak kawasan padang ragut secara

serentak di samping mengurangkan beban kewangan kerajaan. Tatacara untuk memajukan sesuatu kawasan padang ragut ialah pemohon hendaklah mengemukakan permohonan berserta dengan kertas kerja yang lengkap kepada Jabatan. Selepas disemak dan disiasat senarai pemohon yang berwibawa telah dikemukakan kepada Kerajaan Negeri untuk membuat keputusan sama ada menerima, menolak atau menanggungkan sesuatu permohonan tersebut.

Pihak Kerajaan Negeri telah membuat proses temu duga bagi memilih pemohon berkelayakan. Senarai pemohon yang ditemu duga dan berjaya telah dibawa kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri untuk kelulusan. Semakan Audit terhadap rekod dan dokumen mendapati pemohon yang berjaya telah menandatangani perjanjian bagi memulakan program membangunkan padang ragut. Kos memajukan pembangunan padang ragut yang dijalankan oleh pihak swasta adalah menjadi tanggungjawab pihak terlibat.

Pada pendapat Audit, kaedah pelaksanaan pembangunan padang ragut adalah memuaskan.

10.2.7 Kategori Pembangunan Padang Ragut

Bagi meningkatkan keberkesanan terhadap pembangunan padang ragut, pada tahun 2000 Jabatan telah membahagikan pembangunan padang ragut kepada 3 kategori. Tujuan kategori ini diadakan adalah untuk memudahkan kerajaan mengambil tindakan mengurus secara berkesan terhadap padang ragut tersebut. Butiran terperinci adalah seperti di **Jadual 13**.

Jadual 13
Kategori Pembangunan Padang Ragut Tahun 2005

Bil.	Kategori Padang Ragut	Keluasan (Hektar)	Jumlah Padang Ragut
1.	Program Pembiakan Dan Kesihatan Berkelompok (PPKB) Padang Ragut	773	59
2.	Padang Ragut Rakyat (PRR)	1,117	26
3.	Penswastaan	368	4
Jumlah		2,258	89

Sumber: Rekod Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri

Lawatan Audit ke 20 padang ragut mengikut kategori di daerah yang dipilih mendapati perkara berikut:

a) Padang Ragut Rakyat

Sehingga Disember 2005, seluas 773 hektar melibatkan 59 buah padang ragut telah dibangunkan sebagai PRR daripada keseluruhan padang ragut yang dibangunkan berjumlah 2,258 hektar di seluruh Negeri Terengganu. Pemeriksaan dan lawatan Audit di 5 padang ragut mendapati keluasan setiap PRR yang dibangunkan adalah kurang daripada 20 hektar.

Hasil lawatan dan temu bual Audit dengan pegawai dan peserta mendapati kejayaan PRR adalah kerana mendapat kerjasama sepenuhnya daripada ahli jawatankuasa dan peserta terlibat. Contoh PRR yang berjaya ialah Padang Ragut Bukit Diman, Hulu Terengganu. Setiap peserta diberikan secara petak dan tanaman rumput dari jenis *humidicola* dibuat secara potong dan angkut. Kawasan ini melibatkan seluas 16 hektar bagi 22 orang peserta. **Foto 10** menunjukkan tanaman rumput yang subur dari jenis *humidicola* yang bermutu tinggi.

Foto 10
Rumput *Humidicola* Yang Tumbuh Dengan Subur



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 3 Ogos 2005
Lokasi : Padang Ragut Bukit Diman, Hulu Terengganu

Manakala PRR yang kurang berjaya adalah disebabkan ia tidak diurus dengan baik dan tidak mendapat kerjasama daripada semua ahli. Sebagai contoh Padang Ragut Kampung Lerek, Hulu Terengganu yang dibangunkan seluas 20 hektar daripada 79 hektar ditanam rumput dan dibahagikan secara petak kepada peserta terlibat. Kaedah yang digunakan ialah lepas bebas dan dikehendaki memagar kawasan masing-masing. Bagaimanapun, pihak Audit difahamkan terdapat sebilangan penternak yang kurang komitmen dengan membiarkan haiwan ternakan mereka

berkeliruan memasuki kawasan peserta lain dan merosakkan pagar yang disediakan seperti di **Foto 11**.

Foto 11
Keadaan Pagar Yang Rosak



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 3 Ogos 2005
Lokasi : Padang Ragut Kampung Lerek, Hulu Terengganu

b) Program Pembiakan Kesihatan Berkelompok

Sehingga Disember 2005, seluas 1,117 hektar melibatkan 26 buah padang ragut telah dibangunkan sebagai Program Pembiakan Kesihatan Berkelompok (PPKB) daripada keseluruhan padang ragut yang diperuntukkan seluas 4,934 hektar di seluruh Negeri Terengganu. Pemeriksaan dan lawatan Audit pada bulan Julai dan Ogos 2005 ke lokasi PPKB mendapati PPKB Bukit Kemuntong, Besut, PPKB Lubuk Agu, Besut, PPKB Alur Fatimah Setiu dan PPKB Seberang Tayor, Kemaman telah berjaya. Bagaimanapun, terdapat juga PPKB yang kurang berjaya seperti PPKB Bukit Payong, Besut. Kedudukan PPKB tersebut adalah seperti berikut:

i) PPKB Bukit Kemuntong, Besut

Lawatan Audit pada bulan Ogos 2005 terhadap PPKB Bukit Kemuntong, Besut mendapati Program ini adalah program bersepadu yang menekankan kepada kesihatan dan pembiakan serta pemakanan ternakan. Ia mula dimajukan sejak tahun 1976. Sehingga kini kawasan yang diperuntukkan sebagai padang ragut seluas 20.45 hektar telah dimajukan dan mempunyai peserta seramai 50 orang. Jumlah ternakan yang terlibat dengan program adalah sebanyak 150 ekor lembu. Padang ragut ini telah ditanam dengan rumput bermutu tinggi dan dibahagikan kepada 9 petak untuk ternakan meragut secara bergilir iaitu mengikut pusingan dan 1 petak lagi untuk kegunaan potong dan angkut.

Program ini adalah paling berjaya kerana komitmen yang tinggi di kalangan ahli serta bimbingan daripada pegawai Jabatan Perkhidmatan Haiwan Besut dari semasa ke semasa. Mengikut maklumat yang diperolehi, sebanyak 221 ekor anak lembu telah dilahirkan oleh 108 ekor lembu induk bagi tempoh tahun 1997 hingga 2004 dan sejumlah RM284,030 diperolehi daripada hasil jualan 172 ekor lembu. Sebagai tanda kejayaan, pada tahun 2003 PPKB ini telah mendapat Anugerah Kepujian Khas Pengurusan Padang Ragut daripada Kementerian Pertanian Malaysia dan menjadi penternak contoh negara. Selain itu, lawatan Audit juga mendapati projek ini sedang dalam proses dijadikan Pusat Sumber Ekonomi Desa Wawasan (PSE-DEWA). Mengikut maklumat yang diperolehi, pelbagai aktiviti penternakan akan diadakan di padang ragut ini iaitu Projek Lembu Cowcalf, Projek Fidlot, Projek Kambing Kaprima, Projek Ayam Kampung, Projek Aneka Ternakan, Projek Pemprosesan Baja Kompos, Projek Tanaman Salak Madu, Projek Tanaman Jagung, Bangunan Pameran dan Pusat Jualan Hasil. Temu bual Audit yang diadakan dengan 10 peserta padang ragut menunjukkan mereka belum bersedia atau kurang berminat terhadap program baru ini. **Foto 12 dan 13** menunjukkan lembu yang ditenak dan kerja menaik taraf Padang Ragut Bukit Kemuntong, Besut.

Foto 12
Lembu Yang Ditenak Di Padang Ragut



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 7 Ogos 2005
Lokasi : Padang Ragut Bukit Kemuntong, Besut

Foto 13
Kerja Menaik Taraf Padang Ragut



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 7 Ogos 2005
Lokasi : Padang Ragut Bukit Kemuntong, Besut*

Pada pendapat Audit, pihak Jabatan hendaklah memberikan penjelasan yang terperinci berkaitan dengan Program PSE-DEWA agar peserta bersedia menerimanya.

ii) PPKB Padang Ragut Lubuk Agu, Bukit Kawah Besut

Lawatan Audit pada bulan Ogos 2005 terhadap PPKB Padang Ragut Lubuk Agu, Bukit Kawah Besut mendapati kawasan ini mempunyai padang ragut seluas 16 hektar dan sehingga kini ia telah dimajukan secara keseluruhan dengan keahlian seramai 20 orang. Manakala ternakan yang terlibat dalam kawasan padang ragut ini ialah sebanyak 80 ekor lembu. Padang ragut ini telah ditanam dengan rumput dan pertumbuhannya amat subur seperti di **Foto 14**. Pembahagian petak kepada ahli dibuat bagi memastikan ia dijaga dan diusahakan dengan cara yang baik dan mengamalkan kaedah potong dan angkut.

Foto 14
Rumput Yang Ditanam Hidup Subur



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 8 Ogos 2005
Lokasi : Padang Ragut Lubok Agu, Besut

iii) PPKB Alur Fatimah, Setiu

Lawatan Audit pada bulan Julai 2005 terhadap PPKB Alur Fatimah, Setiu mendapati Program ini adalah program bersepadu yang menekankan kepada kesihatan dan pembiakan serta pemakanan ternakan. Program ini mula dimajukan sejak tahun 1986. Sehingga kini, seluas 80 hektar daripada keluasan keseluruhan 160 hektar kawasan padang ragut telah dimajukan dengan keahlian peserta seramai 18 orang. Di bawah program ini jumlah ternakan adalah sebanyak 90 ekor. Padang ragut ini telah ditanam dengan rumput dan menggunakan kaedah lepas bebas mengikut pusingan petak seperti di **Foto 15**. Semakan Audit mendapati projek ini berdaya maju dan pernah mendapat Sijil Penghargaan Pengurusan Padang Ragut Terbaik peringkat Negeri Terengganu pada tahun 1997.

Foto 15
Lembu Yang Diternak Secara Lepas Bebas



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 29 Julai 2005
Lokasi : Padang Ragut Alur Fatimah, Setiu

iv) PPKB Padang Ragut Seberang Tayor, Kemaman

Lawatan Audit pada bulan Julai 2005 terhadap PPKB Padang Ragut Seberang Tayor, Kemaman mendapati ia telah mula dimajukan pada tahun 1991. Keluasan padang ragut ini adalah 33.20 hektar dan dimajukan secara keseluruhannya. Aktiviti yang dijalankan ialah penternakan lembu pedaging dan tanaman jagung untuk dijadikan silaj/makanan lembu seperti di **Foto 16** dan **17**. PPKB ini telah diuruskan oleh satu jawatankuasa dengan keahlian seramai 8 peserta. Pengurusan serta kerja-kerja penyenggaraan dijalankan secara gotong royong. Bilangan binatang ternakan adalah sebanyak 75 ekor. Padang ragut ini diuruskan secara penyediaan pedok/petak dan dibahagikan kepada 12 petak bagi tujuan ditanam rumput untuk ragutan secara pusingan. Sebanyak 4 pedok ditanam dengan rumput dari jenis *humidicola* tetapi 2 daripadanya rosak akibat pencerobohan kerbau dari luar kawasan. Jabatan telah membina satu kandang bagi melaksanakan projek PPKB bertujuan untuk rawatan dan suntikan terhadap ternakan. Jabatan juga telah menyediakan kemudahan infrastruktur dari semasa ke semasa bergantung kepada keperluan padang ragut dan peserta.

Foto 16
Lembu Yang Diternak Di Padang Ragut



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 25 Julai 2005
Lokasi : Padang Ragut Seberang Tayor, Kemaman

Foto 17
Penyediaan Kawasan Untuk Tanaman Jagung
Bagi Tujuan Makanan Ternakan (Silaj)



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 25 Julai 2005
Lokasi : Padang Ragut Seberang Tayor, Kemaman

v) Padang Ragut Bukit Payong, Besut

Lawatan Audit pada bulan Ogos 2005 terhadap Padang Ragut Bukit Payong, Besut mendapati keluasan padang ragutnya ialah 42.33 hektar. Ia mula dibangunkan pada tahun 1978 melibatkan 50 orang peserta pada waktu itu. Semasa lawatan audit, difahamkan terdapat 10 orang peserta di bawah Skim

PPRT telah mengusahakan projek lembu pedaging. Mereka telah membina sebuah bangsal untuk tujuan merawat ternakan tersebut. Lawatan Audit ke tapak projek mendapati bangsal tersebut telah kosong tanpa ada aktiviti merawat lembu dan keadaan bangsal adalah terbiar dan hampir roboh seperti di **Foto 18**. Perkara ini berlaku kerana 7 orang ahli tidak lagi berminat untuk meneruskan projek tersebut dan menyebabkan projek gagal.

Foto 18
Bangsal Ternakan Lembu Yang Terbiar



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 8 Ogos 2005
Lokasi : Padang Ragut Bukit Payong, Besut*

Pada pendapat Audit, Program Pemiakan Kesihatan Berkelompok adalah lebih berjaya daripada Program Padang Ragut Rakyat dari segi pengurusan dan penyenggaraan.

c) Penswastaan

Semakan Audit terhadap rekod penswastaan Jabatan menunjukkan program penswastaan pembangunan padang ragut telah diperkenalkan pada tahun 1998. Kerajaan Negeri telah meluluskan projek penswastaan padang ragut kepada 7 syarikat pada pertengahan bulan Oktober 1998 melalui keputusan Mesyuarat Kerajaan Negeri Terengganu (MMKN) Bil. 35/98 1998 seperti di **Jadual 14**.

Jadual 14
Senarai Dan Status Padang Ragut Yang Diswastakan

Bil.	Nama Syarikat	Nama Padang Ragut	Keluasan (Hektar)	Status	
				Rujukan Lulus/Tarikh	Rujukan Batal/Tarikh
1.	Pusaka Setiayana (M) Sdn. Bhd.	Padang Ragut Bukit Cetar, Hulu Terengganu	41.00	MMKN 35/1998 - 14.10.1998	MMKN 23/2002 - 31.7.2002
2.	Mawar Hikmah (M) Sdn. Bhd.	Padang Ragut Kampung Gunung, Hulu Terengganu	70.10	MMKN 35/1998 - 14.10.1998	MMKN 23/2002 - 31.7.2002
3.	RISDA Smallholder Plantation Sdn. Bhd.	Padang Ragut Kampung Binjai Kertas, Hulu Terengganu	66.00	MMKN 35/1998 - 14.10.1998	T/B
4.	Valley Serve Sdn. Bhd.	Padang Ragut Bukit Wan, Kuala Terengganu	287.10	MMKN 35/1998 - 14.10.1998	MMKN 23/2002 - 31.7.2002
5.	AAH Industries Sdn. Bhd.	Padang Ragut Tok Chan, Marang	102.60	MMKN 35/1998 - 14.10.1998	T/B
6.	Koperasi Penternak Terengganu Berhad	Padang Ragut Bukit Aman Setiu	162.80	MMKN 35/1998 - 14.10.1998	T/B
7.	Syarikat Usaha Desa Hashim Sdn. Bhd.	Bukit Jemalang, Banggol, Kemaman	36.60	Tiada maklumat	T/B

Sumber: Rekod Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri

Nota : TB – Tidak Berkenaan

Daripada Jadual di atas, menunjukkan sebanyak 3 projek penswastaan yang telah diberi kepada 3 Syarikat telah dibatalkan oleh Kerajaan Negeri melalui mesyuarat MMKN Bil. 23/2002 pada akhir bulan Julai 2002 kerana syarikat gagal menunjukkan kemajuan yang memuaskan. Syarikat tersebut ialah Pusaka Setiayana (M) Sdn. Bhd., Mawar Hikmah (M) Sdn. Bhd. dan Valley Serve Sdn. Bhd.. Surat pembatalan dikeluarkan kepada syarikat tersebut oleh UPEN pada akhir bulan Ogos 2002. Manakala 4 buah syarikat yang masih meneruskan projek penswastaan ialah RISDA Smallholder Plantation Sdn. Bhd., AAH Industries Sdn. Bhd., Koperasi Penternak Terengganu Berhad dan Syarikat Usaha Desa Hashim Sdn. Bhd..

Lawatan Audit terhadap 2 projek Penswastaan iaitu Padang Ragut Tok Chan, Marang dan Padang Ragut Bukit Aman, Setiu mendapati:

i) Padang Ragut Tok Chan, Marang.

Padang Ragut Tok Chan, Marang telah diswastakan kepada Syarikat AAH Industries Sdn. Bhd. pada bulan Ogos 1998 dengan keluasan 102.60 hektar daripada kawasan seluas 114.86 hektar yang diperuntukkan sebagai padang ragut. Bakinya seluas 12.26 hektar telah dijadikan padang ragut rakyat bagi

penternak setempat. Mengikut syarat perjanjian, Syarikat bersetuju memajukan kawasan seluas 102.60 hektar dengan tanaman kelapa sawit dan membawa masuk 70 ekor lembu pedaging untuk ditanam secara integrasi. Bagaimanapun, syarikat tidak boleh mengambil hasil kelapa sawit sekiranya projek ternakan tidak meyakinkan pihak Kerajaan. Lawatan Audit pada bulan Julai 2005 mendapati kawasan padang ragut tersebut telah ditanam dengan kelapa sawit dan telah mengeluarkan hasil. Bagaimanapun, syarikat tidak membawa masuk ternakan dan ini telah melanggar syarat perjanjian. Pihak jabatan telah mengeluarkan surat peringatan kepada pihak syarikat. Temu bual Audit dengan pegawai Jabatan pada Julai 2005 mendapati pihak syarikat belum membawa masuk ternakan lembu ke kawasan tersebut. **Foto 19** menunjukkan pokok kelapa sawit yang telah ditanam mengeluarkan hasil.

Foto 19
Kelapa Sawit Telah Mengeluarkan Hasil



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 17 Julai 2005
Lokasi : Padang Ragut Tok Chan, Marang.

ii) Padang Ragut Bukit Aman Setiu

Padang Ragut Bukit Aman, Setiu telah diswastakan kepada Koperasi Penternak Terengganu Berhad pada bulan Ogos 1998 dengan keluasan 162.80 hektar daripada kawasan seluas 210.20 hektar yang diperuntukkan sebagai padang ragut. Namun, baki seluas 47.40 hektar masih belum dibangunkan lagi. Mengikut syarat perjanjian, Syarikat bersetuju memajukan kawasan seluas 162.80 hektar dengan tanaman kelapa sawit dan membawa masuk 150 ekor lembu pedaging untuk ditanam secara integrasi. Selain itu, syarikat tidak boleh mengambil hasil kelapa sawit sekiranya projek ternakan tidak dilaksanakan

secara yang boleh meyakinkan pihak kerajaan. Lawatan Audit pada bulan Julai 2005 ke lokasi padang ragut menunjukkan padang ragut ini ditanam dengan kelapa sawit dan telah mengeluarkan hasil serta ternakan lembu dibawa masuk. Bagaimanapun, mengikut rekod Jabatan bilangan ternakan lembu hanya 60 ekor sahaja dan tidak mematuhi syarat perjanjian yang ditetapkan. **Foto 20** menunjukkan kawasan padang ragut telah ditanam dengan tanaman kelapa sawit.

Foto 20

Tanaman Kelapa Sawit di Padang Ragut Bukit Aman, Setiu



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 29 Julai 2005
Lokasi : Padang Ragut Bukit Aman, Setiu*

Semakan Audit juga menunjukkan pada awal Februari 2004 Kerajaan Negeri telah meluluskan program penswastan padang ragut kepada 5 syarikat. Pada awal bulan April 2004, pihak Jabatan telah mengeluarkan surat arahan kepada 5 syarikat tersebut supaya memberhentikan semua aktiviti berkaitan pembangunan padang ragut sehingga diberitahu semula oleh pihak Jabatan. Bagaimanapun sehingga tarikh lawatan Audit pada bulan Ogos 2005 Kerajaan Negeri masih belum mengeluarkan surat arahan mengenai kedudukan syarikat berkenaan. Senarai syarikat terlibat adalah seperti di **Jadual 15**.

Jadual 15
Syarikat Swasta Yang Diberhentikan

Bil.	Nama Syarikat	Padang Ragut	Keluasan (Hektar)	Status	
				Diluluskan	Diberhentikan
1.	Archpec Corp. Sdn. Bhd.	Padang Ragut Gunung, Hulu Terengganu	70.10	10.2.2004	4.4.2004
2.	Peladang Muda Jaya Sdn. Bhd.	Padang Ragut Bukit Kuin, Marang	39.00	10.2.2004	4.4.2004
3.	Jeneris Jaya Sdn. Bhd.	Padang Ragut Kuala Jeneris, Dungun	101.00	10.2.2004	4.4.2004
4.	P.I.Bumi Sdn. Bhd.	Padang Ragut Paya Kemudi, Kemaman	45.00	10.2.2004	4.4.2004
5.	Sekayu Perkasa Sdn. Bhd.	Padang Ragut Sekayu, Hulu Terengganu	41.00	10.2.2004	4.4.2004

Sumber: Rekod Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri

Pada pendapat Audit, program penswastaan adalah memuaskan kerana telah dapat mempertingkatkan kegunaan padang ragut dan mengurangkan beban kewangan kerajaan.

10.2.8 Prestasi Kewangan

Pada tahun 2003 dan 2004, Jabatan telah mendapat peruntukan bagi tujuan menjalankan aktiviti pengurusan dan penyenggaraan padang ragut masing-masing berjumlah RM140,000 dan RM180,000. Manakala pada tahun 2005, tidak ada peruntukan disediakan bagi aktiviti tersebut. Semakan Audit terhadap rekod Jabatan mendapati peruntukan yang dilulus telah digunakan bagi tujuan penyenggaraan dan pembangunan serta memperluas padang ragut di Negeri Terengganu. Kawalan terhadap peruntukan dibuat di peringkat Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri. Tidak ada pecahan peruntukan (khusus) dibuat kepada pejabat di daerah atau ketetapan kepada mana-mana padang ragut sebaliknya ia dibelanjakan terhadap mana-mana padang ragut di seluruh Negeri Terengganu berdasarkan keperluan dan kepentingan semasa. Prestasi perbelanjaan padang ragut di seluruh Negeri Terengganu bagi tempoh tahun 2003 dan 2004 adalah seperti di **Jadual 16**.

Jadual 16
Prestasi Perbelanjaan Padang Ragut Di Seluruh
Negeri Terengganu Bagi Tahun 2003 Dan 2004

Tahun	Maksud Peruntukan	Peruntukan Diluluskan (RM)	Dibelanjakan (RM)	Peratus Perbelanjaan (%)
2003	Pengurusan dan penyenggaraan	90,000	44,994	50.0
	Pembangunan/Pembesaran kawasan	50,000	47,238	94.5
2004	Pengurusan dan penyenggaraan	80,000	79,963	100.0
	Pembangunan/Pembesaran kawasan	100,000	29,380	29.4
Jumlah		320,000	201,575	63.0

Sumber: Rekod Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri

Analisis Audit menunjukkan pada tahun 2003, hanya 50% peruntukan pengurusan dan penyenggaraan padang ragut telah dibelanjakan. Ini adalah disebabkan oleh kebenaran belanja yang diberikan oleh Kerajaan Negeri hanya berjumlah RM45,000 sahaja. Manakala bagi perbelanjaan pembangunan/pembesaran padang ragut pada tahun 2004 hanya 29.4%. Manakala projek yang ditawarkan tidak dapat dilaksanakan oleh syarikat dan pembayaran tidak dilakukan oleh Jabatan.

Jabatan telah membelanjakan peruntukan yang telah diluluskan terhadap pengurusan, penyenggaraan, pembesaran dan pembangunan padang ragut. Perincian perbelanjaan pada tahun 2003 dan 2004 adalah seperti di **Jadual 17**.

Jadual 17
Perincian Perbelanjaan Padang Ragut Pada Tahun 2003 Dan 2004

Bil.	Jenis Perbelanjaan	Perbelanjaan Penyenggaraan		Perbelanjaan Pembangunan	
		2003 (RM)	2004 (RM)	2003 (RM)	2004 (RM)
1.	Kerja-kerja membekal, memasang Papan Tanda dan mengukur sempadan	5,500	2,346	0	4,380
2.	Kerja-kerja membekal dan memasang pintu pagar, turus pagar dan kawat pagar dan berkaitan	13,075	15,350	18,570	25,000
3.	Kerja-kerja berkaitan dengan kandang, jalan ladang, longkang dan <i>culvert</i> serta parit	19,411	5,060	30,103	0
4.	Kerja-kerja pembersihan kawasan	7,008	24,482	27,040	0
5.	Kerja-kerja berkaitan menanam rumput dan meracun	0	0	4,250	0
Jumlah		44,994	47,238	79,963	29,380

Sumber : Rekod Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya penggunaan peruntukan oleh Jabatan adalah memuaskan.

10.2.9 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan

Jabatan telah menguruskan sumber manusia bagi memastikan perjalanan dan pentadbiran Jabatan sentiasa berada dalam keadaan yang baik dan berkesan. Perkara berikut telah diberikan perhatian sewajarnya.

a) Keperluan Guna Tenaga

Perjawatan yang mencukupi dalam sesebuah Jabatan atau organisasi adalah elemen penting dalam memastikan pengurusan dan aktiviti Jabatan yang dirancang dapat dilaksanakan dengan sempurna dan berkesan. Semakan Audit terhadap maklumat dan rekod perjawatan yang disediakan mendapati organisasi Jabatan diketuai oleh seorang Pengarah Gred G54 dan dibantu oleh 140 pegawai dan kakitangan yang lain. Menurut pihak Jabatan, tiada perjawatan khusus bagi Unit/aktiviti Padang Ragut Jabatan berdasarkan peruntukan perjawatan yang diluluskan. Perjawatan dilaksanakan dengan cara menempatkan pegawai di setiap Unit/Bahagian/Daerah oleh Pengarah mengikut keperluan dari semasa ke semasa.

Carta Organisasi Jabatan yang disediakan menunjukkan Program Pembangunan Industri Ternakan menjadi tunggak kepada beberapa unit di bawahnya seperti Unit

Ruminan, Unit Ladang, Unit Agronomi dan Unit Tenusu. Aktiviti penyenggaraan dan pembangunan padang ragut terletak di bawah Unit Ladang dan Unit Agronomi. Di peringkat Ibu Pejabat, pengurusan padang ragut diketuai oleh seorang Penolong Pegawai Veterinar Gred G32 yang merupakan Ketua Unit Ladang dan Agronomi dan dibantu oleh 2 orang Pembantu Veterinar Gred G22 dan G17. Manakala, di daerah pula ada yang diketuai oleh Pegawai/Penolong Pegawai Veterinar Daerah dan dibantu oleh seorang atau dua orang Pembantu Veterinar sama ada Gred G22/G17 atau Atendan Haiwan Gred G1. Ketua Unit dan pegawai-pegawai ini selain daripada bertanggungjawab kepada aktiviti padang ragut, mereka juga terlibat dengan aktiviti lain yang berkaitan seperti aktiviti ladang, pemakanan ternakan dan sebagainya. Secara amnya, bagi aktiviti padang ragut Jabatan di seluruh Negeri Terengganu, maklumat daripada Jabatan menunjukkan penglibatan pegawai dan kakitangan adalah seramai 17 orang daripada pelbagai jawatan/gred. Secara purata nisbah pembahagian tugas adalah 5 padang ragut bagi setiap seorang pegawai/kakitangan dengan mengambil kira bilangan padang ragut semasa sebanyak 89 padang ragut.

Pada pendapat Audit, penempatan perjawatan dan pegawai yang khusus serta mencukupi boleh menjamin kelancaran aktiviti Jabatan.

b) Latihan Kepada Pegawai Dan Kakitangan Jabatan Serta Peserta/Penternak

Jabatan telah melaksanakan program latihan dengan memberi kursus tambahan dan maklumat terkini berkaitan tugas pegawai dan kakitangan. Mereka dihantar menghadiri kursus dalam bidang berkaitan secara langsung atau tidak langsung dengan kerjaya masing-masing. Perkara ini lebih mudah dilaksanakan dan diurus kerana Jabatan Perkhidmatan Haiwan Malaysia mempunyai pusat latihan sendiri bagi kemudahan penganjuran kursus dan seminar iaitu di Negeri Terengganu, Johor dan Perak. Pusat latihan ini telah menyediakan program kursus masing-masing bagi kemudahan Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri.

Semakan Audit terhadap maklumat kursus Jabatan mendapati ada pegawai atau kakitangan menghadiri kursus anjuran Jabatan atau Agensi lain seperti MARDI dan FAMA dalam bidang ternakan, pembuatan makanan/makanan ternakan dan sebagainya. Bagaimanapun, peserta yang menghadiri kursus ini tidak semestinya dari unit yang khusus dengan tugas harian mereka tetapi secara tidak langsung ia juga berkaitan dengan bidang tugas mereka. Kursus berkaitan dengan bidang industri ternakan, ladang dan agronomi yang telah dihadiri oleh pegawai dan kakitangan Jabatan adalah seperti berikut:

- i) Kursus Asas ADITIF di MARDI di Selangor.
- ii) Kursus Penyenggaraan Loji dan Kawalan Mutu Susu di Batu Pahat, Johor.
- iii) Kursus Pengurusan Kesuburan Lembu Tenusu di Batu Pahat, Johor.
- iv) Seminar Pelaburan Dalam Industri Ternakan di Kuantan, Pahang.
- v) Kursus Penternakan Kambing Tenusu di Ladang Infoternak Sungai Siput, Perak.

Jabatan juga telah mengambil peranan memberi kursus kepada peserta/penternak. Bagaimanapun, difahamkan bilangan dan jenis kursus serta bilangan peserta adalah terhad berbanding dengan kursus yang ditawarkan kepada pegawai dan kakitangan di Jabatan. Jabatan juga menjadi badan perantara dalam mengendali atau mengesyorkan kursus yang perlu diikuti oleh peserta/penternak dan menyokong permohonan mereka untuk mengikuti kursus berkaitan di tempat yang sesuai. Adalah difahamkan Jabatan sentiasa mengadakan kursus jangka pendek atau ceramah dan penerangan kepada para peserta/penternak di lokasi/tapak projek di seluruh daerah Negeri Terengganu berkaitan dengan bidang ternakan, ladang dan agronomi.

Laporan Tahunan Jabatan bagi tahun 2002 dan 2003 menunjukkan ada beberapa kategori kursus dan latihan dijalankan oleh Jabatan dan Pusat Latihan Jabatan seperti kursus berbentuk teknikal dan komputer. Pada tahun 2002, seramai 122 pegawai dan kakitangan daripada Kumpulan Teknikal Jabatan menghadiri kursus manakala pada tahun 2003 seramai 179 bilangan pegawai dan kakitangan terlibat. Mereka terdiri daripada pegawai dan kakitangan pelbagai jawatan seperti Pegawai Veterinar, Penolong Pegawai Veterinar, Pembantu Veterinar, Atendan Haiwan, Penguat kuasa dan Pekerja Am. Pada tahun 2002, seramai 36 orang peserta/penternak telah menghadiri pelbagai kursus berkaitan dengan bidang penternakan, perladangan dan agronomi seperti kursus ternakan ayam (unggas), membuat makanan ternakan, ternakan/penjagaan ruminan dan tenusu. Pada tahun 2003 pula, seramai 34 orang peserta/penternak telah mengikuti kursus yang sama.

Pada pendapat Audit, Jabatan telah berjaya melaksanakan program latihan kepada kakitangan dan peserta padang ragut dengan memuaskan.

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya pelaksanaan pengurusan dan penyelenggaraan padang ragut oleh Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri Terengganu telah dilaksanakan dengan memuaskan. Program ini telah mendapat sambutan daripada penternak kecil dan telah dapat membantu mereka

mendapatkan bekalan rumput yang mencukupi dan bermutu tinggi untuk keperluan ternakan Ruminan.

10.3 PEMANTAUAN

Pemantauan merupakan elemen penting dalam memastikan program pembangunan padang ragut berjalan dengan lancar dan mencapai matlamatnya. Semakan terhadap rekod Jabatan, temu bual dan lawatan Audit ke lokasi padang ragut mendapati program pemantauan dilaksanakan sebagaimana berikut :

10.3.1 Mesyuarat Di Peringkat Jabatan

Semakan Audit mendapati mesyuarat antara Pengarah dengan semua pegawai negeri dan daerah diadakan mengikut keperluan bagi membincangkan prestasi pembangunan padang ragut di seluruh Negeri Terengganu. Sebarang masalah yang berbangkit diatasi secara bersama.

10.3.2 Laporan Pembangunan Dan Pengurusan Padang Ragut

Semakan terhadap fail padang ragut mendapati ada Jawatankuasa Padang Ragut menghantar laporan kepada Jabatan berkenaan pembangunan dan pengurusan padang ragut. Bagaimanapun laporan tersebut tidaklah dihantar secara tetap kecuali apabila ianya diperlukan atau dikehendaki oleh Jabatan.

10.3.3 Lawatan Pegawai Ke Lokasi Padang Ragut

Pegawai Jabatan di semua peringkat sama ada negeri, daerah dan kawasan telah melakukan lawatan ke padang ragut serta memberi khidmat nasihat teknikal kepada peserta terlibat dari semasa ke semasa.

10.3.4 Program Mesra Cakna

Kerajaan Negeri melalui program Mesra Cakna yang keahliannya terdiri daripada Pengerusi Jawatankuasa Pertanian Dan Pembangunan Luar Bandar, ADUN Kawasan dan jabatan-jabatan kerajaan berkaitan telah turun padang keseluruhan daerah di negeri Terengganu untuk memberi taklimat dan mengadakan dialog dengan peserta bagi menyelesaikan sebarang masalah berbangkit daripada peserta terlibat.

Pada pendapat Audit, pemantauan yang dijalankan oleh Kerajaan Negeri dan Jabatan terhadap program pembangunan padang ragut adalah memuaskan.

11. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT

Secara keseluruhannya pengurusan dan penyenggaraan padang ragut oleh Jabatan Perkhidmatan Haiwan Negeri Terengganu di lima daerah yang dilawati adalah memuaskan. Bagaimanapun masih terdapat kelemahan seperti kelewatanewartakan keluasan padang ragut, pencapaian sasaran keluasan, padang ragut yang dibangunkan tidak mengikut sasaran projek dan kajian kemungkinan yang tidak dijalankan. Adalah disyorkan Jabatan Perkhidmatan Haiwan mengambil tindakan sewajarnya seperti berikut :

- a)** Kajian kemungkinan hendaklah dijalankan sebelum sesuatu projek pembangunan padang ragut dilaksanakan. Ini bagi memastikan setiap projek yang hendak dijalankan berdaya maju atau sebaliknya.
- b)** Jabatan hendaklah memastikan keperluan kewangan disediakan dengan secukupnya bagi tujuan pembangunan padang ragut.
- c)** Mewujudkan perjawatan yang khusus untuk aktiviti padang ragut bagi memastikan aktiviti pembangunan padang ragut dapat dilaksanakan dengan cekap dan sempurna.
- d)** Tindakan pemertaaan terhadap padang ragut hendaklah disegerakan bagi mengelak agensi lain mengambil padang ragut untuk tujuan pembangunan lain.
- e)** Jabatan boleh melaksanakan program baru yang lebih besar seperti PSE-DEWA di kawasan padang ragut yang belum berjaya atau dibangunkan.
- f)** Program penswastaaan padang ragut hendaklah diberi tumpuan dan galakan kerana ianya dapat mengurangkan beban kewangan Kerajaan Negeri dan lebih berdaya saing.
- g)** Jabatan perlu menyediakan perjanjian bertulis dengan peserta Padang Ragut Rakyat dan Program Pembiakan Kesihatan Berkelompok seperti mana program penswastaaan agar mereka lebih bertanggungjawab bagi menjayakan program padang ragut.

LEMBAGA TABUNG AMANAH WARISAN NEGERI TERENGGANU

PENGURUSAN BANGUNAN

12. LATAR BELAKANG

12.1 Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu (Lembaga) ditubuhkan pada 12 November 1990 di bawah Enakmen Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu. Aktiviti utama Lembaga ialah menjalankan pelbagai aktiviti pelaburan sebagaimana Fasa 7 Enakmen Lembaga iaitu sebagai pendeposit dalam bank, pelaburan yang dibenarkan, sekuriti dan surat cara pasaran saham. Lembaga boleh memberi pendahuluan bagi membantu pencari galian dan kemajuan dalam bidang galian dan penanaman, pemprosesan atau pemasaran sebarang keluaran utama kepada agensi atau koperasi yang melibatkan diri dalam kerja perlombongan, perdagangan, pertanian, perkebunan atau perikanan. Lembaga juga dibenarkan untuk melabur dalam mana-mana harta alih dan tak alih, dalam mana-mana syarikat perdagangan dan perindustrian, projek, skim atau aktiviti ekonomi lain dan dalam logam-logam berharga termasuk emas, perak, platinum dan paladium. Lembaga turut juga dibenarkan menubuhkan syarikat atau anak syarikat dengan mana-mana badan bagi menjalankan tujuan secara bersekutu.

12.2 Beberapa pindaan terhadap Enakmen Lembaga dilakukan pada tahun 1996 bagi tujuan memperkemas lagi pengurusan dan pentadbiran Lembaga. Antara pindaan yang dibuat ialah Lembaga boleh membuat kontrak, menggadai, memindah milik harta alih dan harta tak alih, tempoh pelantikan ahli tidak melebihi 2 tahun dan pelantikan seorang Setiausaha Lembaga daripada Perkhidmatan Tadbir Negeri. Manakala wang Lembaga boleh digunakan selepas 5 tahun dari tarikh Enakmen berkuat kuasa dan penggunaannya diperluaskan bagi maksud pembangunan bekalan air, infrastruktur, perumahan, industri dan lain-lain. Pindaan tersebut juga membenarkan Lembaga melantik pengurus pelaburan bagi mengurus pelaburan aset Lembaga. Objektif Lembaga dalam aspek pemilikan bangunan adalah berunsurkan pelaburan yang akan memberi pulangan hasil secara bulanan dan tahunan yang diperolehi secara sewaan ataupun pajakan.

12.3 Pada tahun kewangan 2004, nilai aset yang dimiliki oleh Lembaga adalah berjumlah RM88.71 juta. Jumlah ini terdiri daripada nilai bangunan berserta peralatan Hotel Primula Parkroyal dan kelengkapan apartmen adalah berjumlah RM76.41 juta dan nilai tanah berjumlah RM12.30 juta.

13. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada pengurusan dan penyenggaraan bangunan milik Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu diuruskan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai matlamat yang ditetapkan.

14. SKOP DAN KAEDAH PENGAUDITAN

Pemilihan tajuk ini dibuat kerana bangunan milik Lembaga mempunyai nilai yang tinggi dan wujud masalah penyenggaraan mengakibatkan berlaku pembaziran bangunan. Skop pengauditan adalah meliputi pengurusan dan penyenggaraan bangunan milik Lembaga yang meliputi bangunan termasuklah hotel, bangunan komersial dan rumah kediaman bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005. Kajian ini telah dijalankan di Pejabat Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu, Hotel Primula Parkroyal, Apartmen/Rumah Kedai Kijal dan Perumahan Sementara Petronas. Kaedah pengauditan adalah dengan menyemak, mengkaji dan menganalisis maklumat dan data berasaskan rekod kewangan, minit mesyuarat, laporan sewaan dan dokumen lain yang berkaitan. Lawatan turut juga dilakukan ke premis dan bangunan yang berkaitan. Temu bual dengan pegawai dan kakitangan Lembaga dan Pengurus Hartanah yang terlibat dilakukan bagi mendapat keterangan dan maklumat yang lebih jelas. Analisis perbandingan ke atas pendapatan sewa, anggaran sewa, yuran pengurusan, kadar sewa dan bayaran penggunaan air juga telah dibuat.

15. PENEMUAN AUDIT

15.1 PERANCANGAN

Perancangan merupakan aspek penting untuk menjayakan setiap aktiviti pengurusan dan penyenggaraan bangunan yang akan dilaksanakan. Selain itu, ia juga membantu pihak pengurusan melaksanakan program dengan cekap dan berkesan. Aspek yang dikaji di peringkat perancangan adalah seperti berikut:

15.1.1 Polisi Lembaga

Lembaga Tabung Amanah Warisan telah ditubuhkan pada tahun 1990. Lembaga boleh melabur dalam bentuk harta alih dan tak alih sebagaimana Seksyen 7, Enakmen Tabung Amanah Warisan Negeri 1990. Lembaga akan memperolehi hasil petroleum dan gas daripada Kerajaan Negeri Terengganu. Lembaga akan memperolehi sejumlah RM30 juta atau 15% (yang mana lebih tinggi) daripada hasil royalti petroleum dan gas setahun daripada Kumpulan Wang Disatukan Kerajaan Negeri Terengganu. Peruntukan ini akan

digunakan oleh Lembaga bagi melaksanakan aktiviti pelaburan seperti pemilikan bangunan.

15.1.2 Undang-undang dan Peraturan

Undang-undang dan peraturan yang lengkap dan teratur dapat memastikan fungsi, tugas dan tanggungjawab sesebuah organisasi berjalan dengan lancar. Dengan ini keputusan dan tindakan yang diambil akan lebih mudah dan cepat serta dapat membantu organisasi meningkatkan kecekapan dan keberkesanannya. Selaras dengan itu, Enakmen Bil. 2 Tahun 1990 dan pindaan Bil.1 Tahun 1996, perjanjian pajakan atau sewa bangunan antara Lembaga dengan Pengurus Hartanah (Syarikat yang memungut sewa dan syarikat yang memajak bangunan) merupakan dokumen penting yang akan dirujuk bagi menerangkan peraturan, syarat dan prosedur bagi menguruskan aset Lembaga.

15.1.3 Kajian Kemungkinan

Kajian kemungkinan merupakan satu kajian bagi menentukan sesuatu projek yang akan dilaksanakan berdaya maju dan memberikan nilai kos faedah kepada Lembaga. Ia turut menentukan cara terbaik untuk mengoptimumkan pulangan dan sumber keperluan pembiayaan. Kajian ini dilakukan sebagai asas rujukan bagi mengemukakan cadangan pembangunan yang berdaya maju dari segi fizikal, ekonomi dan undang-undang. Laporan daripada kajian ini bukan sahaja memberi saranan tetapi menyediakan data termasuk had bagi menyokong saranan tersebut. Untuk pengurusan dan penyenggaraan bangunan ini, kajian kemungkinan akan mengandungi beberapa aspek iaitu:

- a) Kajian Tapak – Mengenal pasti ciri-ciri bangunan dan keadaan persekitaran iaitu dari segi fizikal, perancangan dan perundangan.
- b) Kajian Pasaran – Mengenal pasti keadaan pasaran (permintaan dan penawaran) sebagai asas rujukan kepada jenis pembangunan yang memberi pulangan yang optimum.
- c) Analisis Kos dan Nilai Pengurusan dan Penyenggaraan Bangunan dengan menyediakan analisis sebagai rujukan kepada cadangan pengurusan bangunan yang berdaya maju.
- d) Rumusan dan Cadangan.

15.1.4 Sasaran

Penetapan sasaran yang nyata dan objektif akan dapat membantu Lembaga menilai dan mengawal perjalanan program di masa hadapan. Penetapan sasaran program terhadap pengurusan dan penyenggaraan bangunan akan melibatkan beberapa aspek seperti berikut :

- a) Sewa – Mengkaji bilangan, kategori dan siapa penyewa.
- b) Pengurusan – Penglibatan/komitmen pihak pengurusan, kos dan sumber kewangan.
- c) Kawalan – Menentukan tahap kawalan dapat dilaksanakan.
- d) Penyenggaraan – Mengenal pasti keperluan penyenggaraan terhadap premis yang berkaitan.
- e) Hasil – Menjangkakan pulangan hasil yang optimum dan menguntungkan.

15.1.5 Komponen Pemilikan Aset

Lembaga menceburi pelaburan hartanah dengan memperolehi ataupun memiliki bangunan melalui pemberian daripada Kerajaan Negeri dan pembelian yang dilakukan sendiri. Maklumat bangunan yang dimiliki oleh Lembaga yang terlibat dalam pengauditan ini adalah seperti di **Jadual 18**.

Jadual 18
Senarai Premis/Bangunan Yang Dimiliki

Bil.	Bangunan	Tahun Diperolehi	Kos Perolehan (RM Juta)
1.	Apartmen Awana Kijal	2000	13.04
2.	Rumah Kedai Kijal	2000	3.66
3.	Perumahan Sementara Petronas	1991	13.00
4.	Hotel Primula Parkroyal	1996	51.77
5.	Rumah Kedai Kuala Terengganu*	1992	-
6.	Bangunan Lain	1992 hingga 2003	6.06

Sumber : Rekod Daftar Aset dan Penyata Kewangan Lembaga Tahun 2004

** Kos perolehan tidak dikenal pasti dan tidak diperakaunkan dalam Penyata Kewangan*

Pemilikan premis berkenaan diperolehi melalui kaedah seperti berikut:

a) Apartmen Dan Rumah Kedai Kijal

Kerajaan Negeri Terengganu melalui Lembaga akan mengadakan usaha sama dengan Genting Berhad melalui Seraya Mayang Sdn. Bhd dengan melabur dalam Kijal Resort Sdn. Bhd (KRSB) bagi melaksanakan Projek Pembangunan Bandar Pelancongan Pantai Kijal. Melalui usaha sama ini, Lembaga akan membuat suntikan modal melalui nilai tanah berjumlah RM19.73 juta sebagai ekuiti dalam KRSB. Usaha sama ini berjaya ditubuhkan pada tahun 1994 dengan Lembaga memegang ekuiti sebanyak 30% dan 70% oleh Seraya Mayang Sdn. Bhd. Susulan daripada keperluan suntikan tambahan modal yang besar dan berterusan semasa di peringkat

pelaksanaannya, Lembaga pada ketika itu tidak mempunyai kemampuan dan membuat keputusan menarik balik penyertaan ekuiti tersebut. Sebagai balasan penarikan balik ekuiti, KRBSB telah memberi pilihan kepada Lembaga untuk memiliki hartanah iaitu sebanyak 93 unit apartmen dan 11 unit rumah kedai sebagai bayaran balik terhadap jumlah ekuiti yang dipegang oleh Lembaga.

b) Perumahan Sementara Rantau Petronas

Pada asalnya Perumahan Sementara Rantau Petronas Fasa I, II dan III Kertih adalah kepunyaan Perbadanan Menteri Besar Negeri Terengganu. Pada Oktober 1991, perumahan ini telah dipindah milik kepada Lembaga. Secara terperinci perumahan ini terbahagi kepada 3 fasa seperti di **Jadual 19**.

Jadual 19
Bilangan Rumah Di Perumahan Sementara Rantau Petronas

Bil.	Fasa Pembangunan	Keluasan (Hektar)	Bilangan Rumah (Unit)
1.	Fasa I	7.73	71
2.	Fasa II	8.50	95
3.	Fasa III	6.07	126
Jumlah		22.30	292

Sumber : Rekod Perumahan Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu

Selain rumah di atas, terdapat juga bangunan pejabat, *Kerteh Training Centre*, tadika dan taska, dewan serba guna, surau, padang bola, asrama dan seni taman.

c) Hotel Primula Parkroyal

Pada tahun 1996, Mesyuarat Lembaga bersetuju untuk membeli tanah dan bangunan Hotel Primula Parkroyal daripada Perbadanan Memajukan Iktisad Negeri Terengganu (PMINT) dengan harga belian RM45 juta. Pembelian ini akan dilakukan secara urus niaga kontra hutang PMINT dengan Kerajaan Negeri. Jumlah hutang PMINT akan ditolak dengan harga pembelian dan ditolak daripada caruman Kerajaan Negeri kepada Lembaga.

d) Rumah Kedai Kuala Terengganu

Lembaga memiliki premis Kedai Kuala Terengganu hasil daripada pemberian Kerajaan Negeri. Bangunan ini diberi milik kepada Lembaga pada tahun 1992. Kos perolehan ke atas bangunan ini tidak dikenal pasti pada masa pengambilalihan.

15.1.6 Kaedah Pengurusan Dan Penyenggaraan Bangunan

Lembaga akan melantik beberapa pengurus hartanah bagi memastikan pengurusan dan penyenggaraan bangunan termasuklah pungutan sewa dapat diuruskan dengan teratur. Lembaga akan melaksanakan kaedah ini memandangkan pengurusan Lembaga tidak mempunyai kemampuan untuk mengurus dan menyenggara premis yang dimiliki tanpa menyerahkannya kepada pihak kedua. Kaedah pengurusan yang akan dilaksanakan adalah seperti berikut:

a) Apartmen/Rumah Kedai Kijal

Lembaga melantik PTB Land Sdn. Bhd. (PTBL) sebagai pengurus hartanah untuk melaksanakan kerja penyenggaraan dengan yuran pengurusan pada kadar RM0.30 sekaki persegi bersamaan RM34,732 sebulan. Tempoh kontrak perkhidmatan penyenggaraan bangunan dan kutipan sewa diberi selama 2 tahun mulai awal bulan Disember 2000 hingga awal bulan Disember 2002 dengan pilihan tambahan dua tahun di mana satu kadar baru akan dibincangkan dan dipersetujui oleh Lembaga dan PTBL.

b) Perumahan Sementara Petronas

Kerajaan Negeri Terengganu telah mengarahkan supaya kompleks ini diserahkan kepada PTBL melalui perjanjian *assignment of proceeds and obligations* antara Lembaga dan PTBL untuk mengurus dan menyenggara bagi tempoh selama 5 tahun mulai awal Januari 1996 hingga akhir Disember 2000. Setelah *assignment* ditamatkan, PTBL dilantik semula sebagai pengurus hartanah bagi mengurus, menyenggara dan mengutip sewa rumah dan bangunan di Perumahan tersebut. Kadar bayaran pengurusan ditetapkan sejumlah RM66,580 sebulan. Tempoh pelantikan ini selama 2 tahun mulai awal Januari 2001 dengan pilihan tambahan 3 tahun di mana satu kadar baru akan dirunding dan dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak. Semua bayaran sewa akan dibuat terus oleh penyewa kepada Lembaga melalui PTBL dan perjanjian akan disediakan yang melibatkan ketiga-tiga pihak iaitu penyewa, pengurus hartanah dan Lembaga.

c) Hotel Primula Parkroyal

Bangunan ini akan dipajak kepada PTB Resort Sdn. Bhd. untuk tempoh 20 tahun mulai awal Mac 1996 hingga akhir Februari 2016 bagi menjalankan aktiviti perniagaannya dalam industri perhotelan. Kadar pajakan ialah RM1.50 juta setahun. Selain itu PTB Resort akan membayar 4% hasil daripada sewa bilik hotel, makanan dan *beverage* kepada Lembaga.

d) Rumah Kedai Kuala Terengganu

Lembaga melantik syarikat Daya Urus Sdn. Bhd. (Daya Urus) sebagai pengurus hartanah semenjak premis ini disewakan pada tahun 1994. Syarikat tersebut akan diberi tanggungjawab bagi membuat kutipan sewa secara bulanan terhadap penyewa yang menyewa di bangunan kedai tersebut. Bayaran pengurusan yang dibayar kepada Daya Urus yang ditetapkan adalah RM1,000 sebulan dan 10% daripada jumlah kutipan sewaan bulanan.

15.1.7 Daftar Harta Modal

Lembaga mempunyai harta modal yang terdiri daripada tanah, bangunan, alatan pejabat dan perabot. Setiap harta modal perlulah diurus dan diselenggarakan dengan baik. Pihak Lembaga hendaklah memastikan semua perolehan harta modal direkodkan dalam Daftar Harta Modal. Maklumat yang perlu direkodkan dan dikemaskinikan dengan sempurna termasuk kategori harta modal, tarikh perolehan, kos perolehan dan lain-lain. Selain itu, Lembaga perlu mengenal pasti beberapa perkara penting yang melibatkan jenis rekod/daftar, maklumat yang akan diambil kira, kegunaan daftar dan pegawai yang bertanggungjawab bagi mengemas kini daftar bagi tujuan untuk mempertingkatkan pengurusan aset.

15.1.8 Keperluan Guna Tenaga dan Latihan

Pihak Berkuasa Kewangan Negeri akan bertanggungjawab ke atas pentadbiran dan pengurusan hal ehwal Lembaga berdasarkan Fasa 3(2), Enakmen Lembaga. Bahagian Pelaburan, Pejabat Kewangan Negeri akan bertindak sebagai Urus setia kepada Lembaga dengan diketuai oleh Timbalan Pegawai Kewangan Negeri yang dilantik daripada salah seorang pegawai dalam skim Perkhidmatan Tadbir Negeri. Beliau akan dibantu oleh 2 orang pegawai Kumpulan Pengurusan Profesional sebagai Penolong Pegawai Kewangan Negeri (Pelaburan) dan Penolong Pegawai Kewangan Negeri (Kewangan/Perakaunan) daripada kalangan yang mempunyai kelulusan ijazah pertama dalam bidang perniagaan atau perakaunan yang diiktiraf, mempunyai pengalaman pekerjaan sekurang-kurangnya 5 tahun dalam bidang berkaitan dan memenuhi syarat seperti mana yang ditetapkan oleh Jabatan Perkhidmatan Awam. Di peringkat permulaan pembentukan organisasi Lembaga, perjawatan bagi Penolong Pegawai Kewangan akan dilantik secara kontrak. Manakala kakitangan perkeranian Lembaga akan digunakan daripada kakitangan yang sedia ada di Bahagian Pelaburan. Sementara itu, Lembaga hendaklah merancang kursus dan latihan untuk dihadiri oleh pegawai dan kakitangannya. Perancangan mengenai kursus dan latihan perlu disediakan setiap tahun bagi membolehkan mereka melaksanakan tugas dengan cekap dan berkesan.

15.1.9 Keperluan Kewangan

Peruntukan kewangan yang dipohon perlulah selaras dengan program yang dirancang. Selain itu, peruntukan ini hendaklah disokong dengan justifikasi yang terperinci. Bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 Lembaga memperuntukkan anggaran perbelanjaan berjumlah RM773,540 untuk kerja-kerja penyenggaraan dan pembaikan kecil termasuklah belanja penyenggaraan bangunan. Butiran terperinci anggaran perbelanjaan mengenai penyenggaraan dan pembaikan bangunan adalah seperti di **Jadual 20**.

Jadual 20
Anggaran Perbelanjaan Penyenggaraan Dan Pembaikan Bangunan
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Bil.	Perbelanjaan Penyenggaraan dan Pembaikan	2003 (RM)	2004 (RM)	2005 (RM)
1.	Penyenggaraan Bangunan	20,000	200,000	500,000
2.	Penyenggaraan Kemudahan	1,000	10,000	10,000
3.	Penyenggaraan Alat			
	• Kelengkapan Pejabat	-	10	10
	• Kelengkapan Elektronik	500	1,000	1,000
	• Kelengkapan Elektrik	10,000	10,000	10,000
	• Kelengkapan Perhubungan	-	10	10
Jumlah		31,500	221,020	521,020

Sumber : Laporan Anggaran Perbelanjaan Tahunan,

Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu

15.1.10 Kaedah Pemantauan

Perancangan pemantauan ditetapkan bagi memastikan aktiviti dilaksanakan dengan berkesan. Masalah yang timbul boleh dikenal pasti dan diatasi dengan segera supaya matlamat pelaburan hartanah tercapai. Kaedah pemantauan melibatkan:

- a) Penyediaan daftar aset yang lengkap dan kemas kini.
- b) Penyediaan laporan prestasi sewaan (penyata bulanan). Laporan tersebut perlulah diserahkan pada minggu pertama bulan berikutnya.
- c) Pemeriksaan oleh pegawai yang bertanggungjawab bagi mengawasi dan mengurus premis Lembaga.

Selain itu, kaedah pemantauan turut melibatkan peranan Setiausaha Lembaga yang bertanggungjawab menilai dan menyediakan kertas kerja bagi pertimbangan Mesyuarat Lembaga sekiranya terdapat isu berbangkit yang melibatkan pengurusan bangunan.

Pada pandangan Audit, perancangan ke atas pemilikan hartanah dalam mengurus dan menyenggara bangunan tidak disediakan dengan sempurna. Akibatnya pelaburan dalam sektor hartanah tidak akan berfungsi seperti mana matlamat penubuhan Lembaga.

15.2 PELAKSANAAN

Pengurusan dan penyenggaraan bangunan hendaklah dilaksanakan sebagaimana perancangan bagi memastikan urusan pajakan dan sewa bangunan berkenaan mengikut kaedah dan spesifikasi yang ditetapkan dan mencapai objektifnya.

15.2.1 Polisi Lembaga

Kerajaan Negeri Terengganu telah mengagihkan caruman hasil petroleum dan gas berjumlah RM707.95 juta kepada Lembaga semenjak tahun 1990 hingga ditamatkan pada tahun 2000. Lembaga telah menggunakan caruman ini bagi melaksanakan pelbagai aktiviti pelaburan seperti melabur dalam pelaburan saham, simpanan mudarabah, Amanah Saham Darul Iman (ASDI), anak syarikat dan hartanah termasuklah memiliki tanah dan bangunan. Bagi pelaburan hartanah, pemilikan terhadap bangunan telah dibuat melalui konsep memberi sewa atau pajakan untuk mendapatkan pulangan hasil. Lembaga juga telah melantik pengurus hartanah sebagai agen bagi mengurus, menyenggara dan membuat kutipan sewa supaya pengurusan ke atas bangunan dapat diuruskan dengan teratur dan mendapat pulangan hasil yang baik.

Pada pendapat Audit, polisi Lembaga telah dilaksanakan sebagaimana yang ditetapkan.

15.2.2 Undang-undang Dan Peraturan

Pemeriksaan Audit mendapati Lembaga tidak mempunyai satu peraturan yang khusus terutamanya mengenai pengurusan dan penyenggaraan bangunan. Bagaimanapun, syarat perjanjian yang terkandung dalam kontrak perjanjian pelantikan pengurus hartanah ada menghuraikan peraturan untuk mengurus dan menyenggara bangunan. Semakan Audit terhadap perjanjian pelantikan pengurus hartanah mendapati tempoh perjanjian bagi 3 kontrak perjanjian perkhidmatan mengurus, menyenggara dan mengutip sewa bangunan/rumah telah tamat tempoh. Ini bermakna sebarang pelanggaran syarat terhadap perjanjian yang dilakukan oleh pihak pengurus hartanah, Lembaga tidak boleh mengambil tindakan undang-undang. Maklumat mengenai tempoh perjanjian adalah seperti di **Jadual 21**.

Jadual 21
Perjanjian Lembaga Tabung Amanah Warisan
Negeri Terengganu Dengan Pengurus Hartanah

Pengurus Hartanah	Bangunan	Tempoh Perjanjian
PTB Land Sdn. Bhd.	Apartmen dan Rumah Kedai Kijal	9.12.2000 - 5.12.2002
	Perumahan Sementara Rantau Petronas	1.1.2001 - 31.12.2002
Daya Urus Sdn. Bhd.	Rumah Kedai Kuala Terengganu	1.3.2001 - 28.2.2003

Sumber : Rekod Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu

Dalam klausa perjanjian ada menjelaskan berkenaan pilihan sambungan bagi tempoh 2 tahun di mana kadar baru akan dirunding dan dipersetujui oleh Lembaga dengan pengurus hartanah. Bagaimanapun, perkara ini tidak dilaksanakan dan sebarang persetujuan antara kedua-dua belah pihak mengenai kontrak perjanjian tidak diperbaharui. Bagi Apartmen dan Rumah Kedai Kijal dan Perumahan Sementara Rantau Petronas, adalah didapati PTBL masih melaksanakan fungsi dan tanggungjawab sebagai pengurus hartanah terhadap bangunan/rumah tersebut sehingga kini. Manakala, kontrak perjanjian dengan Daya Urus yang tamat tempoh pada 28 Februari 2003 juga tidak diperbaharui. Bagaimanapun, urusan kutipan bayaran sewa telah diambil alih oleh pihak pengurusan Lembaga dan diberi tanggungjawab kepada 2 orang kakitangannya.

Pada pendapat Audit, kawal selia ke atas pengurus hartanah bagi memastikan pengurusan dan penyenggaraan bangunan mencapai matlamat pelaburan hartanah tidak memuaskan.

15.2.3 Kajian Kemungkinan

Kajian kemungkinan mengenai perancangan strategik jangka panjang perlu disediakan secara lengkap dengan mengambil kira perancangan perolehan, penyenggaraan serta pengurusan bangunan. Strategi dan kaedah pelaksanaan juga perlu dinyatakan dengan jelas. Pemeriksaan Audit mendapati perancangan strategik jangka panjang tidak disediakan oleh pengurusan Lembaga bagi menceburi bidang pelaburan hartanah terutamanya dari aspek pemilikan bangunan. Selain itu, Lembaga tidak mempunyai kaedah yang sistematik bagi mengenal pasti golongan sasaran, promosi dan unjuran untung/rugi untuk mengukur pulangan setiap pelaburan hartanah secara terperinci. Hartanah yang dibeli atau diperolehi diserahkan kepada pengurus hartanah untuk diuruskan dan tiada kajian secara terperinci dibuat sama ada hartanah itu akan memberi pulangan yang baik. Lembaga juga tidak mempunyai strategi yang menyeluruh seperti

polisi sewa dan penilaian semula hartanah untuk mengoptimumkan pulangan pelaburan dalam sektor ini.

Pada pendapat Audit, Lembaga tidak mempunyai matlamat dan hala tuju yang spesifik dalam melaksanakan pengurusan dan penyenggaraan ke atas bangunan miliknya.

15.2.4 Prestasi Sasaran

Kutipan terhadap sewa dan pajakan adalah pendapatan utama yang menghasilkan pulangan terhadap pelaburan Lembaga dalam memiliki bangunan. Kutipan sewa ini diperolehi secara bulanan manakala pajakan diterima secara tahunan. Beberapa perkara yang dikenal pasti adalah seperti berikut :

a) Prestasi Kutipan

Semakan Audit terhadap pendapatan sewa dan pajakan bangunan dan rumah kepunyaan Lembaga adalah seperti berikut :

i) Perumahan Sementara Rantau Petronas

Perumahan Sementara Rantau Petronas disewakan kepada pihak Petroleum Nasional Berhad (Petronas) dan orang awam/individu. Pengurusan dan penyenggaraan termasuk kutipan sewa dilaksanakan oleh PTBL. Perkhidmatan PTBL ini telah beroperasi sejak awal Januari 2001. Walaupun perjanjian terhadap pelantikan pengurus hartanah telah tamat pada 31 Disember 2002, namun sehingga kini perkhidmatan PTBL masih diteruskan lagi. Bagi menilai sama ada pendapatan sewa adalah memuaskan, semakan lanjut telah dijalankan dengan membuat perbandingan antara jumlah anggaran hasil tahunan yang dijangka dapat dikutip dengan kutipan sebenar pada tahun 2005. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 22**.

Jadual 22
Pendapatan Sewa Bagi Tahun 2005

Perihal Sewa	Anggaran Pendapatan (RM)	Pendapatan Sebenar (RM)	Perbezaan (RM)
Pendapatan Sewa Daripada Perjanjian Petronas	913,080	632,100	280,980
Pendapatan Sewa Daripada Orang Awam	364,320	220,805	143,515
Jumlah	1,277,400	852,905	424,495

Sumber : Rekod Kutipan Sewa Tahun 2005

Berdasarkan jadual di atas, pendapatan sewa pada tahun 2005 adalah sejumlah RM0.85 juta berbanding dengan anggaran tahunan sejumlah RM1.28 juta. Ini jelas menunjukkan jumlah pendapatan sewa sebenar adalah lebih rendah berbanding anggaran sejumlah RM424,495. Beberapa faktor yang mempengaruhi kutipan sewa yang rendah adalah berpunca daripada perkara berikut:

- Pihak pengurusan Petronas telah menyerahkan kembali rumah/asrama yang telah tidak didiami oleh pegawai atau kakitangannya kepada Lembaga.
- Keadaan fizikal perumahan yang majoritinya rumah kayu tidak disenggarakan dengan sempurna dan sebahagiannya telah usang dan tidak selamat untuk diduduki ataupun tidak boleh disewakan untuk tujuan didiami seperti di **Foto 21**.

Foto 21
Rumah Usang Akibat Tidak Disenggara Dengan Baik
Berlaku Pembaziran



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 22 November 2005
Lokasi : Perumahan Sementara Rantau Petronas

- Pertumbuhan pesat taman perumahan yang baru di persekitaran menjadi persaingan terutamanya dari aspek keselesaan, kadar sewa yang lebih rendah dan sebagainya.

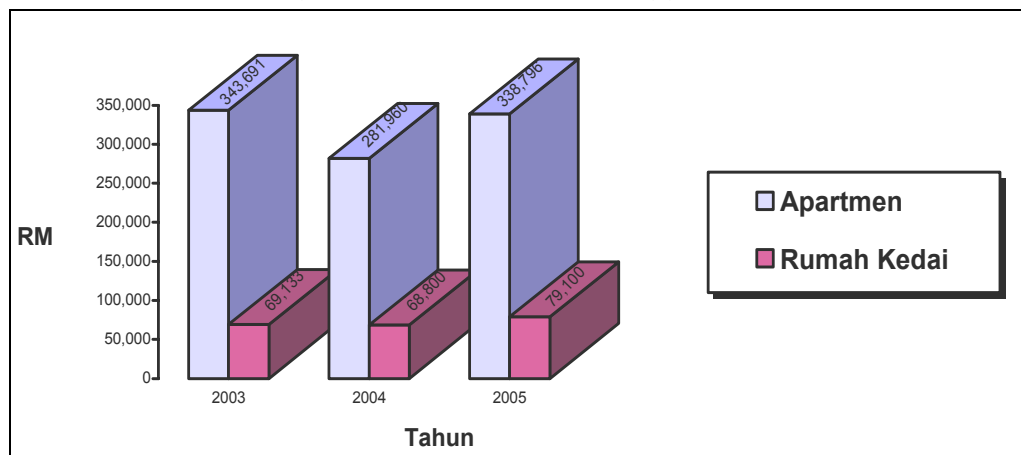
Selain itu, pelantikan PTBL sebagai pengurus hartanah telah melibatkan kos pengurusan yang ditanggung dan dibayar oleh Lembaga kepada PTBL sepanjang tempoh perjanjian. Berdasarkan perjanjian, kadar bayaran yuran pengurusan adalah sejumlah RM66,580 sebulan ataupun RM798,960 setahun.

Semakan Audit terhadap Perumahan sementara Rantau Petronas mendapati pendapatan sewa setahun berjumlah RM852,905 dan jumlah yuran pengurusan dikenakan setahun berjumlah RM798,960. Oleh itu, terdapat lebih pendapatan sebanyak RM53,945. Lebihan ini telah digunakan untuk menampung bayaran bil air, elektrik, cukai pintu, cukai tanah, pembedungan, yuran penyenggaraan dan *sinking fund*.

ii) Apartmen Dan Rumah Kedai Awana Kijal

PTBL telah dilantik sebagai pengurus hartanah terhadap premis ini pada tahun 2000 iaitu semenjak mula diambil alih daripada Kijal Resort Sdn. Bhd.. Perkhidmatan PTBL masih diteruskan sehingga kini walaupun perjanjian pelantikan sebagai pengurus hartanah telah tamat pada akhir Disember 2002. Hasil kutipan sewa yang diuruskan oleh PTBL bagi tempoh 3 tahun mendapati sejumlah RM0.14 juta pada tahun 2003, RM0.35 juta pada tahun 2004 dan RM0.42 juta pada tahun 2005 telah berjaya dikutip daripada Apartmen Dan Rumah Kedai Awana Kijal. Prestasi bagi setiap tahun mendapati kutipan bagi kedua-dua premis berkenaan telah menunjukkan peningkatan pada tahun 2005. Bagaimanapun, peningkatan sewa bagi apartmen pada tahun 2005 tidak dapat mengatasi jumlah kutipan pada tahun 2003. Kedudukan kutipan sewa Apartmen Dan Rumah Kedai Awana Kijal adalah seperti di **Carta 2**.

Carta 2
Kutipan Sewa Apartmen Dan Rumah Kedai Awana Kijal
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005



Bagi menilai sama ada pendapatan sewa adalah memuaskan, perbandingan antara anggaran dengan pendapatan sewa sebenar dilakukan bagi tempoh tahun

2003 hingga 2005. Butiran kutipan sewa bagi perbandingan tersebut boleh dilihat di **Jadual 23**.

Jadual 23
Perbandingan Pendapatan Sewa Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Sewa	Pendapatan Tahun 2003			Pendapatan Tahun 2004			Pendapatan Tahun 2005		
	Anggaran (RM)	Sebenar (RM)	Kutipan (%)	Anggaran (RM)	Sebenar (RM)	Kutipan (%)	Anggaran (RM)	Sebenar (RM)	Kutipan (%)
Apartmen 93 unit	1,361,688	343,691	25.2	1,361,688	281,960	20.7	1,361,688	338,796	24.9
Rumah Kedai 11 unit	164,400	69,133	42.1	164,400	68,800	41.8	164,400	79,100	48.1
Jumlah	1,526,088	412,824	27.1	1,526,088	350,760	23.0	1,526,088	417,896	27.4

Sumber : Rekod Kutipan sewa PTB Land

Analisis Audit mendapati peratusan pendapatan sewa apartmen yang berjaya dikutip adalah antara 20.7% hingga 25.2% dan rumah kedai antara 41.8% hingga 48.1% berbanding anggaran pada tahun 2003 hingga 2005. Pencapaian kutipan sewa ini menggambarkan pendapatan hasil sewa yang diterima daripada apartmen bagi tempoh 3 tahun tersebut adalah amat rendah manakala kutipan sewa daripada rumah kedai tidak mencapai 50% berbanding anggaran. Selain itu, analisis perbandingan antara yuran pengurusan dengan pendapatan sewa sebenar bagi tahun 2003 hingga 2005 mendapati maklumat seperti di **Jadual 24**.

Jadual 24
Perbandingan Yuran Pengurusan Dengan Pendapatan Sewa

Perbandingan	Tahun 2003 (RM)	Tahun 2004 (RM)	Tahun 2005 (RM)
Pendapatan Sewa Sebenar	412,824	350,760	417,896
Kos Yuran Pengurusan	416,784	416,784	416,784
Perbezaan	(3,960)	(66,024)	1,112

Sumber : Rekod Kutipan Sewa Dan Kontrak Perjanjian

Analisis Audit mendapati kutipan sewa tidak dapat menampung kos terhadap yuran pengurusan iaitu sebanyak RM3,960 pada tahun 2003 dan RM66,024 pada tahun 2004. Manakala kutipan sewa pada tahun 2005 telah menunjukkan lebihan kutipan berbanding kos yuran pengurusan sejumlah RM1,112.

Pada pendapat Audit, prestasi hasil sewa daripada Perumahan Sementara Rantau Petronas dan Apartmen Dan Rumah Kedai Awana Kijal adalah

kurang memuaskan. Jumlah hasil sewa yang diuruskan oleh PTBL tidak menunjukkan pulangan pelaburan yang baik yang boleh mendatangkan keuntungan sepanjang tempoh perjanjian.

iii) Pendapatan Daripada Pajak/Sewa - Hotel Primula Parkroyal

PTB Resort Sdn. Bhd. (PTBR) telah menyewa bangunan Hotel Primula Parkroyal daripada Lembaga melalui perjanjian pajakan yang ditandatangani pada pertengahan Februari 1996. PTBR telah menggunakan bangunan ini bagi menjalankan aktiviti utamanya dalam industri perhotelan. Maklumat terperinci mengenai pendapatan pajakan yang diperolehi daripada PTBR adalah seperti di **Jadual 25**.

Jadual 25
Pendapatan Sewa Bagi Pajak Hotel Primula Parkroyal

Tahun	Sewa Mengikut Perjanjian (RM)	Kurangan Sewa Yang Diluluskan (RM)	Terimaan Sewa (RM)	Tunggakan (RM)	Catatan
1996	1,250,000	625,000	625,000 *	-	Pengurangan 50%
1997	1,500,000	375,000	1,125,000*	-	Pengurangan 25%
1998	1,500,000	-	1,500,000*	-	Tiada Pengurangan
1999	1,500,000	-	-	1,500,000	Tiada Pengurangan
	140,943	-	-	140,943	Sewa Tambahan
2000	1,500,000	1,200,000	193,958.66* 28,596.98+	77,444.36	Pengurangan kepada RM300,000 setahun
2001	1,500,000	1,200,000	-	300,000	Seperti di atas
2002	1,500,000	1,200,000	225,000	75,000	Seperti di atas
2003	1,500,000	1,200,000	650,000	(350,000)	Seperti di atas
2004	1,500,000	1,200,000	200,000	100,000	Seperti di atas
2005	1,500,000	1,200,000	400,000	(100,000)	Seperti di atas
Jumlah	14,890,943	8,200,000	4,947,555.64	1,743,387.36	

* Kontra melalui penjualan aset tetap kepada Lembaga
+ Pelarasan insurans bangunan tahun 1996 yang dibayar oleh PTB
Sumber : Penyata Kutipan Sewa PTB Resort

Bayaran pajakan telah diberi pengurangan sebanyak 50% pada tahun 1996 dan sebanyak 25% pada tahun 1997. Bagi tempoh tahun 1996 hingga 1998, bayaran pajakan dibuat secara kontra melalui penjualan aset tetap. Semakan Audit menunjukkan pada tahun 1999, PTBR gagal membuat sebarang bayaran dan tunggakan sewa berjumlah RM1.64 juta. Pada tahun 2000, bayaran pajakan sebanyak RM1.5 juta setahun telah diberi pengurangan sebanyak 80% menjadi RM300,000 setahun. Kadar ini kekal sehingga kini dan tidak ada semakan

semula. PTBR juga membuat bayaran pajakan secara kontra dengan penjualan aset dan pelarasan insurans pada tahun 2000. Secara keseluruhannya, PTBR telah melakukan pindahan ke atas aset tetap termasuk pelarasan insurans sebanyak 4 kali yang berjumlah RM3.47 juta. Manakala bayaran tunai yang telah dibayar kepada Lembaga adalah sejumlah RM1.47 juta. Jumlah keseluruhan bayaran pajakan yang diterima adalah RM4.94 juta iaitu hanya 33.2% daripada jumlah yang sepatutnya dikutip mengikut perjanjian iaitu RM14.89 juta. Selain gagal membuat bayaran mengikut perjanjian sewa dan pengurangan yang diluluskan, PTBR juga gagal membuat bayaran sewa tambahan sebanyak 4% yang dikenakan daripada sewa bilik hotel, makanan dan *beverage* kepada Lembaga. Bagaimanapun, pemeriksaan Audit mendapati Lembaga telah memberi kelulusan pinjaman berjumlah RM8.9 juta bagi membiayai baik pulih bangunan hotel tersebut. Pada akhir tahun kewangan 2005, tunggakan terhadap pajakan yang sedia ada adalah berjumlah RM1.74 juta.

Pada pendapat Audit, pelaburan sewa melalui pajakan bangunan Hotel Primula Parkroyal tidak memberi pulangan yang menguntungkan. Lembaga turut terikat menyediakan peruntukan bagi memberi pinjaman kepada PTBR untuk menanggung kos yang tinggi terhadap pembaikan dan pengubahsuaian bangunan hotel selaras dengan keperluan dan kepentingan perniagaan perhotelan.

b) Kadar Sewaan

Penetapan kadar sewa yang bersesuaian merupakan faktor yang boleh mempengaruhi jumlah pendapatan sewa. Semakan semula kadar sewa perlu dibuat dari semasa ke semasa mengikut kadar sewa semasa. Semakan Audit terhadap kadar sewaan mendapati perkara berikut:

i) Perumahan Sementara Rantau Petronas

Kategori dan kadar sewa bangunan/rumah di Perumahan Sementara Rantau Petronas adalah seperti di **Jadual 26**.

Jadual 26
Kadar Sewa Mengikut Kategori

Bil.	Kategori/Jenis Bangunan/Rumah	Harga Seunit (RM)
1.	Banglo Kayu	300
2.	Lamico 2 Tingkat	360
3.	Lamico 1 Tingkat	320
4.	SSM2 (Rumah Kayu 2 bilik)	180
5.	Asrama Kayu 1 Tingkat	85
6.	Asrama Kayu 2 Tingkat	85
7.	Split Level/Cempaka (1½ Tingkat)	360
8.	Kenanga (Kayu dan Batu)	320
9.	Banglo Batu	710
10.	Teres Satu (1 tingkat)	270

Sumber : Rekod Perumahan PTB Land

Pemeriksaan Audit mendapati kadar sewa bangunan/rumah kediaman di Perumahan ini tidak pernah dibuat semakan semula sejak tahun 1996.

ii) Apartmen Dan Rumah Kedai Awana Kijal

Sewaan ke atas Apartmen Dan Rumah Kedai Awana Kijal disediakan secara harian dan bulanan. Memandangkan konsep tawaran sewa kepada orang ramai berbentuk sebuah kediaman yang boleh didiami seisi keluarga, sewaan yang dikenakan adalah berdasarkan kategori yang telah ditetapkan. Pemeriksaan Audit mendapati kadar sewa yang dikenakan adalah berasaskan keluasan satu kaki persegi bagi setiap unit apartmen dan rumah kedai. Kadar sewa tidak pernah dibuat semakan semula. Lembaga juga tidak mempunyai garis panduan bagi membuat penentuan ke atas kadar sewaan tersebut. Maklumat mengenai kadar sewa bagi Apartmen Dan Rumah Kedai Awana Kijal adalah seperti di **Jadual 27**.

Jadual 27
Kadar Sewa Mengikut Kategori

Kategori	Sewa Harian (RM)	Sewa Mingguan (RM)	Sewa Bulanan (RM)	Catatan
Apartmen :				
1 Bilik	150	483	900 1,600	Bilik tanpa perabot. Bilik dilengkapi perabot sepenuhnya.
2 Bilik	200	525	2,000 hingga 2,400	Sebahagian dilengkapi perabot.
3 Bilik	240	784	1,600 2,500 hingga 2,900 2,900 hingga 3,150	Bilik tanpa perabot. Sebahagian dilengkapi perabot. Bilik dilengkapi perabot sepenuhnya.
Rumah Kedai :				
Tingkat Bawah	-	-	1,500	
Tingkat Atas	-	-	1,000	

Sumber : Rekod Perumahan PTB Land

iii) Rumah Kedai Kuala Terengganu

Premis ini terdiri daripada 12 unit rumah kedai 2 tingkat masing-masing 5 unit di Jalan Bandar dan 7 unit Jalan Banggol, Kuala Terengganu. Kesemua rumah kedai tersebut telah disewa sejak tahun 1994. Kadar sewaan bulanan yang dikenakan ialah RM350 sebulan/unit. Bagaimanapun, Mesyuarat Lembaga melalui Kertas Mesyuarat Bil.4/2003 telah memberi kelulusan dan bersetuju memberi kuasa kepada Pegawai Kewangan Negeri untuk memutuskan kadar sewa baru ke atas premis ini. Satu perbincangan dengan penyewa telah diadakan pada akhir Februari 2003 dan telah bersetuju menaikkan kadar sewa kepada RM500 sebulan/unit mulai Mac 2003.

iv) Bangunan Hotel Primula Parkroyal

Bangunan ini dipajak kepada PTBR bagi menjalankan aktiviti perniagaan perhotelan. Dalam perjanjian pajakan, kadar yang dipersetujui adalah seperti berikut:

- Tempoh pajakan selama 20 tahun bermula 1 Mac 1996 hingga 28 Februari 2016.
- Kadar pajakan ialah RM1.50 juta setahun bagi 3 tahun pertama (awal Mac 1996 hingga akhir Februari 1999).
- Kadar pajakan mulai awal Mac 1999 ditambah 4% setahun daripada pendapatan kasar operasi.

Pemeriksaan Audit mendapati sejak tahun 1996, sebanyak 3 kali pengurangan ke atas bayaran pajakan telah diberikan kepada PTBR. Kelulusan terhadap pengurangan yang terakhir adalah sebanyak 80% menjadi RM300,000 setahun telah dibuat melalui Mesyuarat Lembaga pada awal November 2000 dan berterusan kekal sehingga ke hari ini. Pengurangan ini diberikan berdasarkan rayuan oleh PTBR dengan memberi alasan bahawa syarikat menghadapi masalah aliran tunai dan tidak mampu membayar sewa berdasarkan jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian.

Pada pendapat Audit, kadar sewa yang sedia ada tidak lagi bersesuaian dengan keadaan semasa dan perlu dikaji semula.

c) Bangunan/Rumah Yang Di Sewa

Matlamat utama pelaburan hartanah bagi Lembaga adalah untuk memastikan semua bangunan yang dimilikinya dapat disewakan secara berkesan dan memberi pendapatan yang baik. Pemeriksaan Audit mendapati kedudukan premis yang disewakan pada akhir tahun 2005 adalah seperti di **Jadual 28**.

Jadual 28
Kedudukan Bangunan/Rumah Yang Disewa Bagi Tahun 2005

Bil.	Premis	Jumlah Rumah (Unit)	Bil. Rumah Disewa Secara Bulanan (Unit)	Penyewa	Catatan
1.	Apartmen Awana Kijal	93	32 61	TATI Syarikat/Individu	41 daripada 61 unit diberi sewa secara harian
2.	Rumah Kedai Awana Kijal	11	7	Syarikat/Individu	4 unit kosong
3.	Perumahan Sementara Rantau Petronas	292	201 91	PETRONAS Individu	72 unit rosak 9 unit telah diroboh
4.	Rumah Kedai Kuala Terengganu	22	22	Syarikat/Individu	-

Sumber : Rekod Perumahan Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu Dan PTB Land

Berdasarkan maklumat di atas, sewaan terhadap bangunan/rumah di Apartmen Awana Kijal dan Perumahan Sementara Rantau Petronas tidak menggalakkan. Lawatan Audit pada 22 November 2005 ke Taman Perumahan sementara Rantau Petronas mendapati terdapat 72 unit rumah rosak teruk, tidak sesuai diduduki dan memerlukan kos penyenggaraan yang tinggi untuk diperbaiki seperti di **Foto 22**.

Foto 22
Kerosakan Dalam Rumah Berlaku Pembaziran



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 22 November 2005
Lokasi : Perumahan Sementara Rantau Petronas

Pada pendapat Audit, jumlah unit bangunan/rumah yang disewa di Apartmen Awana Kijal dan Perumahan Sementara Rantau Petronas tidak memuaskan.

d) Tunggakan Sewa

Semakan Audit ke atas lejar sewaan mendapati penyewa bagi Perumahan Sementara Rantau Petronas dan Perumahan Paya Keladi tidak mempunyai tunggakan yang melebihi 3 bulan. Bagaimanapun, beberapa penyewa di Apartmen Dan Rumah Kedai Awana Kijal ada mempunyai tunggakan sewa yang tinggi iaitu antara 2 hingga 10 bulan. Maklumat terperinci mengenai tunggakan sewa Apartmen Dan Rumah Kedai Awana Kijal adalah seperti di **Jadual 29**.

Jadual 29
Tunggakan Sewa Premis Di Awana Kijal
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Premis	Tahun		
	2003 (RM)	2004 (RM)	2005 (RM)
Apartmen	13,500	66,762	31,740
Rumah Kedai	27,100	38,300	24,500
Jumlah	40,600	105,062	56,240

Sumber : Rekod Kutipan Sewa PTB Land

Berdasarkan rekod di pejabat Lembaga terdapat hanya satu kes tindakan undang-undang telah di ambil terhadap penyewa yang gagal menjelaskan tunggakan sewa.

Penyewa berkenaan dikenal pasti mempunyai tunggakan sebanyak RM33,600. Pihak Audit dimaklumkan bahawa kes ini belum selesai lagi.

Pada pendapat Audit, pengurusan kutipan sewa yang dilakukan oleh pengurus hartanah adalah tidak memuaskan.

e) Keselamatan Premis/Bangunan

Kawalan keselamatan yang sewajarnya amatlah diperlukan bagi menjamin harta Lembaga tidak dicerobohi oleh pihak yang tidak bertanggungjawab. Hasil lawatan dan tinjauan Audit di persekitaran kawasan Perumahan Sementara Rantau Petronas mendapati 16 unit rumah banglo batu telah mengalami kerosakan yang teruk akibat diceroboh dan dipecah masuk oleh pihak yang tidak bertanggungjawab. Berdasarkan laporan Polis yang dibuat oleh PTBR mendapati bahawa penceroboh memecah masuk rumah berkenaan dan mencuri kabel elektrik serta lain-lain peralatan yang diperbuat daripada besi. Keadaan rumah yang telah diceroboh adalah seperti **Foto 23**.

Foto 23
Rumah Diceroboh Oleh Pencuri



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 22 November 2005
Lokasi : Perumahan Sementara Rantau Petronas*

Pada pendapat Audit, pihak pengurus hartanah tidak memberi perhatian serius bagi menangani kes kecurian dan pencerobohan yang mengakibatkan berlaku kerosakan rumah milik Lembaga.

f) Bayaran Bil Air

Pengurusan bacaan meter dari rumah ke rumah dan menerima bayaran bil air bulanan terhadap penggunaan air di dalam kawasan Perumahan Rantau Petronas, Kertih diuruskan sendiri oleh pihak PTBL. Pihak Syarikat Air Terengganu (SATU) hanya membuat bacaan pada meter utama sahaja dan tuntutan terhadap bayaran penggunaan air dibuat kepada Lembaga. Pemeriksaan Audit mendapati amalan ini jelas merugikan Lembaga kerana bil atau caj yang dikenakan oleh SATU adalah lebih tinggi berbanding caj yang dikenakan oleh PTBL kepada penyewa. Perbezaan ini disebabkan perkiraan kadar bil air yang dikenakan oleh SATU adalah berasaskan bacaan meter padu (M³) air dibekalkan secara keseluruhan. Perkara ini menyebabkan kadar bil air akan menjadi lebih tinggi daripada kadar yang dikenakan oleh pihak PTBL kepada penyewa. Analisis Audit terhadap penggunaan air bagi tempoh 5 bulan iaitu daripada bulan Jun hingga Oktober 2005 mendapati Lembaga terpaksa membuat bayaran setiap bulan dengan kadar 20% hingga 70% lebih tinggi daripada terimaan terhadap bayaran yang dibuat oleh penyewa. Butiran terperinci adalah seperti di **Jadual 30**.

Jadual 30

Bayaran Penggunaan Air Bagi Tempoh Bulan Jun Hingga Oktober Tahun 2005

Bayaran Bil Bulanan	Bulan				
	Jun (RM)	Julai (RM)	Ogos (RM)	September (RM)	Oktober (RM)
Bayaran Kepada SATU	9,181	10,519	15,993	10,943	12,955
Kutipan Daripada Penyewa	1,237	3,761	5,700	3,357	6,578
Perbezaan	7,944	6,758	10,293	7,586	6,377

Sumber : Rekod Kutipan Bayaran Air SATU Dan PTB Land

Faktor lain yang turut memberi kesan kepada peningkatan bacaan meter oleh SATU ialah saluran paip air pecah di dalam kawasan perumahan (di luar rumah penyewa). Selain terpaksa membayar bil air yang tidak digunakan, Lembaga turut menanggung kos membaiki paip pecah tersebut.

Pada pendapat Audit, pengurusan air yang dilakukan di Perumahan Sementara Rantau Petronas adalah merugikan dan kerugian ini akan berterusan sekiranya Lembaga tidak mengambil tindakan mengatasinya.

15.2.5 Pengurusan Dan Penyenggaraan Bangunan

Pelantikan pengurus hartanah sebagai agen adalah untuk tujuan mengurus dan menyenggara bangunan milik Lembaga. Skop kerja penyenggaraan di bawah tanggungjawab pengurus hartanah di antaranya adalah seperti berikut:

- a) Kerja pentadbiran termasuklah mengambil laporan kerosakan daripada penghuni dan penyeliaan subkontraktor.
- b) Mengurus dan mengendalikan operasi harian termasuklah kerja pencegahan dan pembaikan berkala semua pemasangan, peralatan dan bangunan seperti kerja mengecat semula bahan besi yang berkarat.
- c) Mengganti dan membaiki peralatan yang rosak seperti:
 - i) Mengganti dan menyenggarakan secara berkala peralatan/perkakasan elektrik.
 - ii) Penyenggaraan sistem paip najis termasuklah mengganti dan membaiki peralatan tandas seperti paip tersumbat, singki, mangkuk tandas dan lain-lain.
 - iii) Melakukan kerja awam yang berkaitan dengan bangunan seperti kerosakan lantai, atap bocor, menukar pintu bilik air, bingkai tingkap dan lain-lain.
 - iv) Penyenggaraan kawasan awam, seni taman dan membersihkan kawasan awam.
 - v) Menyediakan perkhidmatan kawalan serangga secara rutin tetapi tidak termasuk rawatan luar jangka.

Semakan Audit terhadap borang aduan kerosakan yang dibekalkan kepada penyewa ada menunjukkan perakuan kerja ke atas penyenggaraan telah dilaksanakan oleh pihak pengurus hartanah. Penyenggaraan yang dilakukan didapati tertumpu kepada kerja pembaikan kecil sahaja. Hasil temu bual Audit dengan kakitangan PTBL mendapati tenaga kerja tidak mencukupi bagi menyenggara dan membersihkan apartmen.

Lawatan Audit pada 22 November 2005 mendapati keadaan bangunan/rumah telah mengalami kerosakan yang serius dan menimbulkan suasana yang tidak ceria dan selamat untuk diduduki terutamanya di Rumah Kedai Kuala Terengganu dan Perumahan Sementara Rantau Petronas. Kerosakan ini menyebabkan pihak Lembaga tidak dapat menyewakan bangunan/rumah tersebut kepada orang ramai/syarikat dan secara langsung memberi kesan kepada hasil sewa. Contoh kerosakan bangunan/rumah adalah seperti di **Foto 24** dan **25**.

Foto 24
Siling Dan Pendawaian Elektrik Rosak



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 22 November 2005
Lokasi : Perumahan Sementara Rantau Petronas

Foto 25
Air Bertakung Akibat Atap Bocor



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 22 November 2005
Lokasi : Perumahan Sementara Rantau Petronas

Pada pendapat Audit, Lembaga tidak menjalankan pemantauan yang berkesan terhadap kerja-kerja penyenggaraan bangunan oleh pengurus hartanah menyebabkan bangunan/rumah gagal disewakan dan secara langsung telah menjejaskan hasil sewa bangunan.

15.2.6 Penyelenggaraan Harta Modal

Penyelenggaraan rekod yang lengkap dan kemas kini adalah penting bagi menentukan sesuatu program dapat diurus dan ditadbir dengan baik. Selain itu, rekod yang diselenggara dengan lengkap dan kemas kini menjadikan tugas menyediakan, menjaga dan memantau dapat dilaksanakan dengan sempurna dan teratur. Semakan Audit terhadap rekod yang diselenggarakan oleh Lembaga mendapati kelemahan seperti berikut:

- a) Sistem penyelenggaraan rekod bangunan seperti senarai aset, daftar aset/inventori, daftar bayaran sewa dan laporan kerosakan ada disediakan secara manual tetapi tidak kemas kini.
- b) Lembaga tidak mempunyai Daftar Harta Modal untuk merekod harta seperti belian harta tetap milik PTB Resort yang bernilai RM2.80 juta yang terdiri daripada kelengkapan dapur dan peralatan lain yang digunakan oleh Hotel Primula.
- c) Senarai perolehan harta modal tidak disediakan dengan terperinci oleh Lembaga. Pihak Pengurusan Lembaga hanya menggunakan senarai yang disediakan oleh pihak pengurusan Primula Beach Resort sahaja untuk menyemak harta modal.
- d) Lembaga juga mempunyai perabot dan kelengkapan berjumlah RM0.56 juta yang ditempatkan di Apartmen Awana Kijal. Pemeriksaan Audit mendapati Lembaga tidak mempunyai senarai terperinci dan pemeriksaan fizikal juga tidak dijalankan terhadap aset tersebut.

Pada pendapat Audit, penyelenggaraan rekod aset adalah tidak memuaskan. Daftar Harta Modal tidak diselenggarakan bagi merekodkan aset yang dimiliki oleh Lembaga. Selain itu, pemeriksaan fizikal secara berkala tidak dijalankan terhadap aset Lembaga.

15.2.7 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan

a) Keperluan Guna Tenaga

Perjawatan yang diwujudkan dalam pentadbiran Lembaga tidak memperolehi kelulusan daripada pihak berkaitan. Urusan pentadbiran Lembaga diketuai oleh seorang Setiausaha yang dilantik di kalangan pegawai dalam Skim Perkhidmatan Tadbir Negeri Gred N48. Beliau dibantu oleh 2 orang Penolong Akauntan dan 2 orang Pembantu Tadbir Rendah yang dilantik secara kontrak. Dua orang Penolong Akauntan telah dilantik sejak tahun 1997 dan 2000 manakala Pembantu Tadbir Rendah dilantik pada tahun 1994 dan 1998. Kontrak perkhidmatan kakitangan berkenaan adalah bagi tempoh 2 tahun sahaja. Berikut adalah tempoh perkhidmatan kakitangan kontrak di Lembaga seperti mana di **Jadual 31**.

Jadual 31
Senarai Kakitangan Lembaga

Bil.	Jawatan	Tarikh Mula Dilantik	Tamat kontrak
1.	Penolong Akauntan 1	6.2.1997	5.2.2007
2.	Penolong Akauntan 2	4.4.2000	3.4.2006
3.	Pembantu Tadbir Rendah 1	6.5.1998	5.5.2006
4.	Pembantu Tadbir Rendah 2	6.5.1994	5.5.2006

Sumber : Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu

Selain itu, terdapat 2 orang kakitangan Pejabat Kewangan Negeri iaitu seorang Pembantu Tadbir Kewangan dan seorang Pembantu Am Rendah turut membantu dalam urusan pentadbiran Lembaga dan dibayar elaun secara bulanan.

Pada pendapat Audit, keperluan guna tenaga adalah tidak mencukupi berbanding bebanan kerja yang dipertanggungjawabkan bagi mentadbir pengurusan kewangan, pelaburan dan pemantauan. Pengambilan pegawai kewangan secara kontrak adalah merugikan dan tidak dapat mewujudkan urus tadbir kewangan yang cekap dan berkesan.

b) Latihan

Kursus dan latihan merupakan salah satu aspek penting dalam membantu meningkatkan pengurusan Lembaga. Semakan Audit mendapati Lembaga kurang memberi perhatian dan penekanan terhadap aspek latihan. Kedua-dua Penolong Akauntan tidak menghadiri sebarang kursus melebihi 3 tahun. Kursus terakhir yang dihadiri ialah Kursus Audit Kualiti Dalaman yang dianjurkan oleh Pejabat Kewangan Negeri pada tahun 2002. Selain itu, seorang Pembantu Tadbir Rendah tidak pernah menghadiri sebarang kursus sejak bertugas di Lembaga pada tahun 1998 manakala seorang lagi hanya menghadiri kursus sekali iaitu pada tahun 1996.

Pada pendapat Audit, Lembaga tidak memberi penekanan yang serius terhadap aspek latihan dan kursus terutama berkaitan pengurusan kewangan dan pelaburan kepada kakitangan.

15.2.8 Prestasi Kewangan

Pada tahun 2003 hingga 2005, jumlah perbelanjaan bagi pengurusan bangunan adalah seperti di **Jadual 32**.

Jadual 32
Peruntukan Dan Perbelanjaan
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Tahun	Peruntukan Diluluskan (RM)	Perbelanjaan (RM)	Peratus Perbelanjaan (%)
2003	231,500	171,207	74.0
2004	221,020	191,088	86.5
2005	521,020	491,762	94.4

Sumber : Penyata Kewangan Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu

Bagi tempoh 3 tahun di atas, Lembaga telah berbelanja tidak melebihi peruntukan yang diluluskan. Perbelanjaan yang dilakukan meliputi sebanyak 74% hingga 94.4% daripada peruntukan. Semakan Audit mendapati perbelanjaan yang dilakukan adalah selaras dengan peruntukan anggaran yang diluluskan. Bagaimanapun, pihak Audit tidak dapat memastikan sama ada keperluan sebenar kos penyenggaraan bangunan adalah mencukupi berdasarkan anggaran peruntukan yang diluluskan oleh Lembaga memandangkan keadaan kerosakan (fizikal) yang dialami bagi bangunan/rumah yang telah didirikan semenjak 20 tahun lalu yang memerlukan perhatian yang serius untuk disenggarakan seperti kayu reput, cat luntur dan pudar, pendawaian elektrik dan sebagainya.

Pada pendapat Audit, Lembaga tidak menyediakan anggaran peruntukan kewangan yang mencukupi bagi kerja penyenggaraan bangunan yang telah rosak, usang dan terbiar.

Pada pendapat Audit, Lembaga tidak menguruskan bangunan dengan memuaskan. Manakala kutipan hasil sewa bangunan pula tidak menepati sasaran yang ditetapkan. Pihak Lembaga juga tidak menyelenggarakan bangunan/rumah miliknya dengan memuaskan . Keadaan ini adalah disebabkan kurang komitmen, kekurangan sumber kewangan dan kekurangan kakitangan bagi menguruskan bangunan milik Lembaga.

15.3 PEMANTAUAN

Pemantauan secara sistematik dan berterusan terhadap pengurusan bangunan dari aspek sewaan, pajakan dan penyelenggaraan adalah penting bagi memastikan Lembaga memperolehi hasil yang maksimum dan mengelakkan daripada mengalami kerugian. Pemeriksaan Audit mendapati Lembaga Pemegang Amanah Tabung Amanah Warisan

Negeri Terengganu memainkan peranan penting dalam membuat sebarang keputusan mengenai pelaburan dan pembangunan projek. Mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah telah diadakan secara berkala. Bagi memantapkan lagi pengurusan Lembaga, sebuah Jawatankuasa Penilaian Pelaburan telah ditubuhkan pada bulan Mei 1993 yang dianggotai seramai 5 orang ahli dan dipengerusikan oleh Pegawai Kewangan Negeri. Jawatankuasa ini ditubuhkan untuk membincang dan meneliti hal berkaitan pelaburan Lembaga sebelum dibawa ke mesyuarat Lembaga. Bagaimanapun, perbincangan yang dilakukan dalam mesyuarat Jawatankuasa lebih tertumpu terhadap pelaburan syarikat anak dan saham sahaja.

Pada pendapat Audit, pemantauan oleh Lembaga terhadap pengurusan bangunan adalah tidak memuaskan.

16. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT

Secara keseluruhannya, program pengurusan bangunan oleh Lembaga untuk tujuan mendapatkan pulangan dalam bentuk sewaan adalah tidak memuaskan. Pihak pengurusan Lembaga kurang memberi perhatian terhadap perancangan, pelaksanaan dan pemantauan program yang telah dilaksanakan. Kegagalan mengutip sewaan memberi kesan negatif ke atas sumber pendapatan Lembaga. Oleh itu, kawalan kutipan hasil sewa perlu dipertingkatkan mengikut prosedur yang telah ditetapkan. Sekiranya tidak mengambil tindakan segera ia akan memberi kesan yang amat besar kepada Lembaga kerana sewaan dan pajakan bangunan merupakan penyumbang hasil terbesar. Oleh itu, bagi mengatasi kelemahan dan meningkatkan pengurusan pajakan/sewaan bangunan, pihak Audit mengesyorkan pihak Lembaga mengambil tindakan sewajarnya seperti berikut:

- a) Lembaga perlu menyediakan Perancangan Strategik yang menfokuskan kepada aspek perolehan dan penggunaan bangunan. Kesesuaian perancangan dari aspek penyenggara, mengurus dan memiliki bangunan perlu diberi keutamaan. Lembaga hendaklah mengambil tindakan segera terhadap rumah miliknya yang terbiar dan berlaku pembaziran wang.
- b) Lembaga perlu memastikan komitmen Pengurus Hartanah dalam menyenggara dan menjaga kepentingan Lembaga dalam urus niaga hartanah.
- c) Lembaga sewajarnya menyediakan satu peraturan ataupun garis panduan mengenai pelaburan hartanah khususnya prosedur mengurus dan menyenggara bangunan yang dimiliki bagi memastikan ianya berada dalam keadaan yang sempurna dan teratur.

- d) Lembaga perlu mewujudkan satu struktur organisasi sendiri bagi merancang, melaksana dan memantau program pemilikan hartanah. Lembaga perlu memohon perjawatan yang lengkap daripada Kerajaan Negeri dan Agensi Pusat.
- e) Lembaga perlu membuat semakan semula kadar sewa supaya selaras dengan nilai pasaran semasa.
- f) Lembaga perlu menyediakan sasaran bagi memastikan pulangan hasil sewa atau pajakan yang memuaskan.

MAJLIS PERBANDARAN KEMAMAN

PENGURUSAN PREMIS PERNIAGAAN

17. LATAR BELAKANG

17.1 Majlis Perbandaran Kemaman (Majlis) ditubuhkan di bawah Seksyen 3, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dan diwartakan melalui Warta Kerajaan Negeri Terengganu pada awal bulan Disember 1980. Berdasarkan warta tersebut hanya sebahagian kawasan Daerah Kemaman sahaja yang diwartakan sebagai kawasan Majlis. Kawasan yang diwartakan ini sebahagian besarnya terletak di pinggir pantai termasuk mukim Kerteh, Kemasik, Kijal, Teluk Kalong dan Chukai. Kawasan operasi ketika ini berkeluasan hampir 1,335 kilometer persegi merangkumi 12 mukim iaitu Chukai, Banggol, Teluk Kalong, Kijal, Kemasik, Kerteh, Binjai, Pasir Semut, Tebak, Hulu Chukai, Bandi dan Hulu Jabor. Pada pertengahan bulan Julai 1996, persempadanan Majlis telah dibuat perluasan di mana Kerajaan Negeri telah mewartakan seluruh daerah Kemaman sebagai kawasan Majlis. Ini menjadikan keluasan kawasan tadbir Majlis meningkat kepada hampir 2,535 kilometer persegi.

17.2 Majlis telah dinaikkan taraf kepada Majlis Perbandaran Kemaman pada awal bulan Januari 2002. Fungsi utama Majlis adalah mengatur, mengawal dan menyediakan kemudahan awam, pembangunan bandar dan kebersihan kawasan. Premis perniagaan seperti bangunan kedai, gerai, bengkel dan pasar adalah antara kemudahan yang disediakan oleh Majlis. Matlamat utama pengurusan premis perniagaan Majlis adalah untuk memastikan pembinaan bangunan perniagaan mencukupi, tersusun dan seimbang dan peniaga dapat menjalankan aktiviti perniagaan dengan selesa serta menggalakkan penyertaan Bumiputera menjalankan aktiviti perniagaan untuk mencapai matlamat Dasar Ekonomi Baru. Sehingga akhir tahun 2005, sejumlah RM27.89 juta telah dilabur untuk pembinaan bangunan premis perniagaan. Kos bangunan ini dibiayai melalui peruntukan Kerajaan Negeri, peruntukan Majlis dan secara usaha sama dengan syarikat swasta. Sebanyak 36 bangunan premis perniagaan yang mengandungi 489 unit telah dibina oleh Majlis yang terdiri daripada bangunan kedai, gerai, bengkel dan pasar. Kesemua bangunan ini disewakan kepada syarikat dan individu bagi menjalankan aktiviti perniagaan. Lokasi premis perniagaan tertumpu di kawasan Chukai, Kerteh, Kemasik, Kijal, Bukit Kuang, Kuala Kemaman dan Geliga.

18. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah bagi menentukan sama ada pengurusan premis perniagaan oleh Majlis Perbandaran Kemaman adalah cekap dan berkesan untuk mencapai matlamat yang ditetapkan.

19. SKOP DAN KAEDAH PENGAUDITAN

Kajian Pengurusan Premis Perniagaan dipilih untuk pengauditan kerana ia merupakan penyumbang utama hasil Majlis dan melibatkan jumlah perbelanjaan yang besar untuk membina premis perniagaan. Skop pengauditan tertumpu kepada pengurusan premis perniagaan baru siap dibina, atau premis yang tidak disewa kerana masalah lokasi yang tidak strategik. Selain itu, tumpuan juga diberikan kepada premis yang telah usang dan tidak sesuai lagi perniagaan beroperasi serta premis yang mempunyai tunggakan sewa yang tinggi. Tempoh pengauditan terhadap pengurusan premis perniagaan bagi aktiviti tahun 2003 hingga 2005. Pengauditan yang dijalankan merangkumi aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan pengurusan premis perniagaan oleh Majlis. Pemeriksaan Audit dijalankan dengan menyemak rekod dan dokumen yang diselenggarakan di Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta sebagai Jabatan yang melaksana pengurusan premis perniagaan dan juga di Jabatan lain yang terlibat seperti Jabatan Perancangan Pembangunan, Jabatan Kejuruteraan, Jabatan Perbendaharaan dan Jabatan Khidmat Pengurusan. Selain itu, perbincangan dengan pegawai Majlis dan lawatan ke premis perniagaan yang dipilih telah dilakukan. Daripada maklumat yang diperolehi, beberapa analisis telah dibuat seperti analisis perbandingan antara jumlah unit yang disewakan dengan jumlah pungutan hasil sewa dan analisis ke atas jumlah unit yang disewa dengan kos penyelenggaraan.

20. PENEMUAN AUDIT

20.1 PERANCANGAN

Perancangan merupakan satu komponen penting bagi menentukan sesuatu aktiviti dapat dilaksanakan dengan lancar dan mencapai objektif. Perancangan yang teliti akan membantu Majlis mencapai matlamat yang ditetapkan. Pemerhatian Audit terhadap perancangan Majlis dalam pengurusan premis perniagaan adalah seperti di berikut:

20.1.1 Dasar Majlis

Dasar dan strategi projek pembangunan Rancangan Malaysia Ke-8 (RMK-8) adalah tertakluk kepada Pekeliling Am Bil. 5 Tahun 1999 mengenai Penyediaan Rancangan

Malaysia Ke Lapan (2001–2005) yang dikeluarkan oleh Jabatan Perdana Menteri. Pekeliling ini menghendaki semua maklumat mengenai projek agensi di bawah Kerajaan Negeri hendaklah diselaraskan oleh Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN). Pihak UPEN dikehendaki menilai, mengkaji dan memperakukan maklumat tersebut sebelum dikemukakan kepada Agensi Pusat. Sehubungan dengan ini UPEN Negeri Terengganu mengeluarkan Garis Panduan Bagi Cadangan Projek-Projek Pembangunan di bawah RMK-8 pada awal bulan Februari 2000. Garis Panduan menetapkan jenis projek perlulah mengikut wajaran yang ditetapkan iaitu sektor ekonomi 55%, sosial 30% dan pengurusan/pentadbiran 15%. Keutamaan projek hendaklah berdasarkan kepada projek sambungan daripada RMK-7 dan projek baru. Bagi Majlis Tempatan, jenis projek yang dikenal pasti adalah pelbagai projek mengikut keperluan Penguasa Tempatan. Selaras dengan dasar di atas, adalah menjadi objektif penubuhan Majlis seperti yang diluluskan oleh Mesyuarat Ahli Lembaga Majlis untuk melaksanakan program pembangunan RMK-8 seperti aktiviti sosioekonomi untuk mencapai matlamat Dasar Ekonomi Baru, menyediakan kemudahan awam seperti bangunan perniagaan, gerai dan pasar serta menyusun semula kedudukan semua peniaga kecil dalam kawasan pentadbiran Majlis.

20.1.2 Undang-undang Dan Peraturan

Dalam menguruskan premis perniagaan, Majlis adalah terikat kepada undang-undang dan peraturan yang berkuat kuasa. Undang-undang yang berkaitan ialah Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 dan Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974. Selain itu, Majlis juga menyediakan Undang-undang Kecil yang akan diikuti oleh setiap Bahagian dalam menguruskan premis bangunan.

a) Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976

Akta ini adalah bagi mengadakan kawalan dan peraturan yang sempurna bagi perancangan bandar dan desa di Semenanjung Malaysia. Khususnya untuk premis perniagaan Bahagian VIII – Kawasan-kawasan Kemajuan, Seksyen 38 (1) dan (2) memperuntukkan Pengisytiharan Kawasan Kemajuan iaitu selepas pihak berkuasa perancang tempatan telah menerima sesuatu rancangan tempatan untuk sesuatu kawasan maka bolehlah ia melalui pemberitahuan dalam Warta Negeri mengisytiharkan kawasan itu sebagai kawasan kemajuan. Seterusnya adalah menjadi kewajipan Pihak Berkuasa Tempatan mengambil semua tanah milik yang terletak di kawasan mengikut rancangan tempatan melalui pembelian atau pengambilan paksa di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 untuk tujuan memajukan kawasan tersebut.

b) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974

Akta ini adalah untuk meminda dan menyatukan undang-undang berhubung dengan jalan, parit dan bangunan dalam kawasan Pihak Berkuasa Tempatan. Untuk premis perniagaan seperti yang dinyatakan dalam Bahagian V Akta ini. Kandungan Bahagian V antaranya ialah notis mengenai bangunan baru yang didirikan hendaklah mendapat kebenaran bertulis dari Pihak Berkuasa Tempatan. Pelan kerja tanah pula hendaklah dikemukakan untuk kelulusan Majlis dan pengenaan penalti atas kegagalan mematuhi peraturan yang ditetapkan.

c) Undang-undang Kecil Di Bawah Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974

Bagi melicinkan pelaksanaan Akta Jalan, Parit Dan Bangunan, Majlis telah menyediakan beberapa undang-undang kecil seperti berikut:

i) Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (Terengganu) 1984

Undang-undang ini mengandungi 9 Bahagian dan 258 seksyen yang memperuntukkan pelan bangunan dikemukakan kepada Majlis untuk kelulusan, ruang kawasan, cahaya dan pengudaraan bangunan, kerja sementara berhubung dengan kerja bangunan, kehendak struktur, kehendak pembinaan, kehendak menentang kebakaran, penggera kebakaran, pengesan api, pemadam api dan akses menentang kebakaran dan sebagainya.

ii) Undang-undang Kecil Kerja Tanah (MDK 1984)

Undang-undang ini mengandungi 5 Bahagian dan 20 seksyen yang memperuntukkan pengemukaan pelan yang terdiri daripada pelan kerja tanah dikemuka dan diperakui, kewajipan jurutera dan tata amalan yang berkaitan hendaklah dipatuhi. Undang-undang kecil ini juga membuat peruntukan khas berhubung dengan kerja tanah asas tapak yang terdiri daripada kehendak mengenai cerucuk sasak keluli dan tanah disiasat dan aras mata air ditentukan. Peruntukan lain dalam undang-undang kecil antaranya ialah peruntukan khas berhubung dengan kerja tanah am terdiri daripada pokok tidak boleh ditebang sehingga tapak sedia ada untuk diusahakan, bangunan dan sebagainya yang sedia ada diruntuh atau dialih, kerja tanah melebihi 3.5 meter tinggi atau dalam dilindungi dengan struktur penahan atau penstabilan cerun dan kerja tanah dijalankan secara berperingkat untuk mengelak kacau ganggu atau kerosakan kepada harta di sekeliling.

iii) Undang-undang Kecil Mengkompauun Kesalahan Jalan, Parit dan Bangunan Terengganu 1984

Undang-undang ini memperuntukkan kompaun bagi kesalahan pelanggaran peraturan dalam Bahagian V, Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974.

d) Arahan Perbendaharaan Dan Pekeliling Perbendaharaan

Selain daripada undang-undang berkaitan pengurusan premis perniagaan, Majlis juga merujuk kepada pekeling dan arahan yang dikeluarkan oleh Perbendaharaan dan Kerajaan Negeri dari semasa ke semasa.

20.1.3 Kajian Kemungkinan

Kajian kemungkinan merupakan satu kajian yang dijalankan sebelum pembangunan premis perniagaan bagi memastikan ia mendatangkan faedah dan manfaat kepada Majlis. Aspek yang diambil kira dalam kajian ini termasuklah kesesuaian lokasi premis, permintaan terhadap ruang sewa, kesesuaian kadar sewa dan kos penyenggaraan premis. Satu laporan hasil daripada kajian ini perlu disediakan untuk pertimbangan Majlis. Berdasarkan kepada laporan tersebut akan dapat membantu Majlis membuat keputusan sama ada cadangan pembangunan premis perniagaan mempunyai nilai kos faedah kepada Majlis.

20.1.4 Sasaran

Majlis telah menggariskan beberapa sasaran dalam pengurusan premis perniagaan. Antara sasaran yang digariskan adalah seperti berikut:

- a) Pembinaan bangunan perniagaan yang mencukupi, tersusun dan seimbang serta memastikan kepentingan masyarakat setempat tidak diabaikan.
- b) Penyediaan kemudahan awam seperti pasar, gerai dan bangunan perniagaan.
- c) Pembinaan bangunan untuk mencapai matlamat Dasar Ekonomi Baru dengan menjalankan aktiviti sosioekonomi.
- d) Membantu melahirkan para usahawan bumiputera di pelbagai peringkat sama ada dari penjaja kecil hinggalah kepada golongan korporat.
- e) Menyusun semula kedudukan peniaga kecil agar dapat berniaga di tempat yang lebih selesa.
- f) Meningkatkan hasil Majlis dengan membuat pelaburan dalam sektor hartanah.

20.1.5 Jenis Premis Perniagaan

Bangunan premis perniagaan Majlis dibahagikan kepada 4 jenis iaitu bangunan kedai, gerai, bengkel dan pasar. Bangunan premis yang dimiliki adalah 7 bangunan kedai, 23

gerai termasuk gerai makan, gerai buah dan gerai pelbagai, 2 bengkel dan 4 pasar. Kesemua bangunan ini disewa kepada individu dan syarikat. Bangunan kedai, gerai dan bengkel disewa secara bulanan. Penyewaan pasar terbahagi kepada 2 jenis iaitu untuk lot ayam/daging dan proses dikenakan sewa bulanan manakala lot ikan/sayur dan lot kelapa/lada boh secara kupon iaitu RM1 sehari.

20.1.6 Proses Penyewaan Premis Perniagaan

Semua premis perniagaan akan disewakan kepada syarikat dan individu untuk aktiviti perniagaan. Proses penyewaan premis akan melibatkan proses pemilihan penyewa, penetapan kadar sewa dan syarat penyewaan.

a) Proses Pemilihan Penyewa

Proses pemilihan penyewa akan dilakukan oleh Majlis mengikut prosedur yang ditetapkan seperti berikut:

- i)** Permohonan sewa perlu dibuat melalui borang rasmi yang dikeluarkan oleh Majlis dan dikenakan bayaran RM1 bagi setiap borang.
- ii)** Pemohon hendaklah terdiri daripada warganegara Malaysia dan menetap di kawasan sekitar pekan atau kawasan Majlis.
- iii)** Keutamaan adalah diberikan kepada Bumiputera yang mempunyai syarikat yang stabil, kedudukan kewangan yang kukuh dan mempunyai pengalaman sekurang-kurangnya 4 tahun dalam bidang perniagaan.
- iv)** Temu duga akan diadakan bagi memilih pemohon yang terdiri daripada orang perseorangan dan syarikat oleh Jawatankuasa Temu Duga Gerai.
- v)** Maklumat permohonan dan proses temu duga akan diisi dalam Borang Temu Duga Perseorangan dan Borang Temu Duga Syarikat oleh Bahagian Pengurusan Harta untuk dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Temu Duga Gerai untuk memilih penyewa. Keputusan jawatankuasa dibahagikan kepada 3 iaitu berjaya, tangguh dan gagal. Majlis akan mengeluarkan surat kepada pemohon yang berjaya dan gagal.
- vi)** Pemohon yang berjaya dikehendaki menandatangani Surat Perjanjian Penyewaan bagi tempoh 3 tahun mengikut jenis perniagaan seperti bank, kedai/ruang pejabat, hotel, gerai, bengkel dan pasar. Penyewa dikehendaki mematuhi syarat yang terkandung dalam surat perjanjian tersebut sepenuhnya. Antara kandungan syarat perjanjian penyewa perlu membayar wang amanah sebanyak 3 bulan kadar sewa dan satu bulan kadar sewa, membayar semua deposit dan semua bayaran berkaitan dengan bekalan air, elektrik atau semua bekalan yang disambung dan digunakan di premis tersebut termasuk bayaran

telefon, pungutan sampah, bayaran penyenggaraan (jika ada) dalam tempoh premis tersebut disewa atau selepas dibaharui sewanya.

- vii) Pemohon yang berjaya dikehendaki memiliki lesen perniagaan dan mematuhi syarat kesihatan, pelesenan dan undang-undang yang berkaitan serta diguna pakai oleh pihak Majlis.

b) Penetapan Kadar Sewa

Penetapan kadar sewa kepada peniaga akan dikira mengikut keluasan lantai, jenis perniagaan, lokasi dan jenis premis iaitu bangunan, gerai, pasar dan bengkel. Selain itu, Majlis akan membuat perbandingan kadar sewa dengan premis perniagaan berhampiran bagi memastikan kadar sewa yang dikenakan adalah mengikut harga pasaran. Kadar sewa yang ditetapkan bagi semua jenis premis perniagaan adalah seperti di **Jadual 33**.

Jadual 33
Kadar Sewa Premis Perniagaan

Bil.	Jenis Premis Perniagaan	Kadar Sewa Sebulan (RM)
1.	Bangunan Kedai	100 hingga 4,000
2.	Bengkel	250 hingga 300
3.	Gerai	30 hingga 265
4.	Pasar	15 hingga 60

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Kadar sewa yang ditetapkan akan dibincangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Penilaian Dan Bantahan Cukai Taksiran sama ada untuk mengekal dan menyemak semula kadar sewa bagi bangunan yang sedia ada dan bangunan baru. Semakan kadar sewa akan dilakukan 3 tahun sekali selepas tamat tempoh perjanjian sewa.

c) Syarat Penyewaan Premis Perniagaan

Syarat penyewaan premis perniagaan yang dinyatakan dalam perjanjian sewa bagi semua jenis premis adalah seperti berikut:

- i) Penyewa akan membayar sewa pada atau sebelum hari ke 7 setiap bulan.
- ii) Penyewa akan menggunakan premis tersebut bagi tujuan asal dan sebarang pertukaran jenis perniagaan hendaklah mendapat kebenaran bertulis daripada Majlis.

- iii) Penyewa akan mendaftar dan membayar segala caj dan deposit secara terus kepada pihak berkuasa yang berkenaan seperti bekalan elektrik, air, pembetulan dan telefon untuk premis tersebut sepanjang tempoh penyewaan.
- iv) Penyewa hendaklah menjaga premis tersebut supaya sentiasa berada dalam keadaan baik dan bersih setiap masa dan membaiki semua bahagian dalam premis termasuk pintu, tingkap, peralatan yang dipasang di premis tersebut, pendawaian, saluran air dan sisa, tandas, paip air dan semua peralatan di dalamnya.
- v) Penyewa tidak dibenarkan menyerah hak menyewa atau memberi milik sebenar premis tanpa mendapat keizinan bertulis daripada Majlis.
- vi) Penyewa dilarang membuat sebarang pengubahan dan penambahan struktur bangunan premis tanpa kebenaran bertulis daripada Majlis.
- vii) Penyewa akan dengan secara aman melepaskan dan menyerahkan premis tersebut dalam keadaan baik dan boleh disewakan semula (haus dan lusuh yang munasabah dikecualikan) apabila tamat tempoh atau penamatan awal penyewaan.
- viii) Penyewa mengguna dan menduduki premis tersebut bagi maksud yang sah mengikut kebenaran daftar perniagaan dan tidak menggunakan premis tersebut sebagai tempat tinggal atau maksud yang salah dan tidak bermoral serta bertentangan dengan tujuan asal penyewaan.
- ix) Penyewa hendaklah memberi kebenaran kepada Majlis atau wakilnya yang sah pada masa yang munasabah masuk dan memeriksa keadaan premis tersebut.
- x) Penyewa dilarang menyimpan dan membawa masuk ke dalam premis tersebut senjata, amunisi atau barang salah di sisi undang-undang, ubat bedil, minyak tanah atau bahan mudah terbakar.
- xi) Penyewa atas perbelanjaan sendiri untuk mendapatkan semua lesen, permit dan pendaftaran sebelum menjalankan perniagaan yang dibenarkan.

d) Penamatan Penyewaan

Sekiranya penyewa melanggar atau melakukan kesalahan syarat sewa, tindakan penamatan penyewaan akan diambil mengikut syarat yang dipersetujui antara kedua-dua pihak dalam perjanjian sewa seperti berikut:

- i) Notis Lucut Hak iaitu jika sewa yang ditetapkan kepada penyewa tidak dibayar dalam tempoh 14 hari selepas genap masanya dibayar, Majlis akan memberi 30 hari notis lucut hak kepada penyewa.

- ii) Gandaan sewaan adalah jika penyewa gagal mengosongkan premis itu dalam tempoh di perenggan di atas, penyewa dikenakan gandaan sewaan bagi tempoh penyewa tinggal lebih masa premis tersebut.
- iii) Tunggakan 3 bulan berturut-turut iaitu walau apa pun peruntukan dalam klausa di atas, sekiranya penyewa gagal menjelaskan sewaan selama 3 bulan berturut-turut, perjanjian sewa akan tamat dengan sendirinya tanpa sebarang notis oleh Majlis. Majlis berhak untuk mengunci dan mengambil premis tersebut.
- iv) Notis Penamatan dikeluarkan sekiranya penyewa atau Majlis bercadang untuk menamatkan penyewaan. Notis penamatan bertulis perlu dikeluarkan 3 bulan sebelum tamat perjanjian. Apabila luput tempoh notis tersebut, penyewaan akan serta merta tamat dan penyewa hendaklah menyerahkan kembali premis tersebut dalam keadaan baik dan Majlis hendaklah memulangkan deposit yang dibayar oleh penyewa dengan syarat tidak ada sewa yang tertunggak.

20.1.7 Kaedah Pungutan Sewa Premis

Majlis menetapkan 2 kaedah pungutan sewa premis iaitu melalui kutipan sewa di pejabat Majlis dan di premis perniagaan. Proses pungutan adalah seperti berikut:

a) Kutipan Di Pejabat Majlis

Penyewa akan pergi terlebih dahulu ke kaunter Bahagian Pengurusan Harta dan bil sewa akan dikeluarkan kepada penyewa. Penyewa dikehendaki mengemukakan bil tersebut kepada Bahagian Hasil untuk pembayaran. Satu keratan bil akan diserahkan kepada penyewa dan satu keratan lagi akan diserahkan oleh Bahagian Hasil kepada Bahagian Pengurusan Harta untuk disimpan dalam fail penyewa.

b) Kutipan Sewa Di Premis Perniagaan

Majlis akan mengadakan pungutan sewa di premis perniagaan atau pungutan luar pada minggu pertama setiap bulan. Pungutan luar akan dibuat berpandukan kepada senarai premis yang terdapat dalam Jadual Kutipan Bergerak. Jadual tersebut mengandungi maklumat mengenai lokasi premis, pegawai bertugas, nombor premis, nama penyewa, tunggakan sewa, bayaran semasa, jumlah sewa patut dipungut, tarikh kutipan dan jumlah, bayaran diterima dan baki sewa. Resit akan dikeluarkan kepada penyewa bagi setiap kutipan sewa yang diterima. Resit tersebut akan dicatat dalam Buku Serahan Hasil Sewa dan kedua-dua dokumen berkenaan akan diserahkan ke Bahagian Hasil untuk pengeluaran bil sewa. Bil sewa akan diserahkan ke Bahagian Pengurusan Harta untuk direkodkan dalam Daftar Kutipan Sewa Bangunan, Bengkel, Gerai dan Pasar. Satu keratan bil akan di hantar kepada penyewa dan satu lagi keratan bil disimpan dalam fail individu penyewa. Laporan Mingguan Kutipan Hasil

Sewa akan dicetak setiap minggu oleh Bahagian Hasil dan akan diserahkan kepada Bahagian Pengurusan Harta untuk disemak dengan Daftar Kutipan Sewa berkenaan. Laporan Kutipan Sewa dan Tunggakan Sewa Bangunan, Bengkel, Pasar dan Gerai akan disediakan setiap hujung bulan oleh Bahagian Pengurusan Harta berdasarkan maklumat dalam Daftar Kutipan Sewa. Penyata Penyesuaian Sewa Bangunan, Bengkel, Gerai dan Pasar akan disediakan pada akhir tahun.

20.1.8 Penyelenggaraan Rekod

Bahagian Pengurusan Harta perlu menyelenggarakan Daftar Premis Perniagaan untuk merekod maklumat premis yang terletak di bawah tanggungjawabnya. Rekod dan dokumen sewa diselenggarakan secara manual. Setiap maklumat penyewa perlu direkodkan dalam fail individu dan daftar sewa yang berkaitan. Pada tahun 2005, Bahagian Pengurusan Harta merancang untuk membangunkan sistem pengurusan harta bagi kutipan sewa secara berkompuser. Perkara ini dibincangkan dalam Mesyuarat Anggaran Hasil Dan Perbelanjaan yang diadakan pada bulan Ogos 2005. Semua maklumat mengenai penyewa akan direkodkan dalam sistem komputer untuk memudahkan membuat rujukan dan membuat analisis. Laporan yang akan disediakan melalui sistem ini adalah seperti Senarai Maklumat Penyewa, Senarai Penyewa Berserta Tunggakan Sewa, Laporan Transaksi Sewa, Laporan Harta Majlis Yang Tidak Disewa (Kekosongan), Laporan Kutipan Bulanan Hasil Sewaan, Jumlah Kutipan Keseluruhan, Jumlah Tunggakan Semasa, Jumlah Tunggakan Keseluruhan dan Senarai Penyewa Yang Disita. Kesemua maklumat ini akan diselenggarakan dan dikemas kini oleh Bahagian Pengurusan Harta. Rekod sewa yang diselenggarakan adalah untuk kegunaan Bahagian Pengurusan Harta, Bahagian Kewangan dan juga untuk tujuan pengauditan.

20.1.9 Promosi

Aktiviti promosi perlu diadakan bagi tujuan memberitahu dan menarik minat bakal penyewa atau penyewa yang berpotensi untuk menjalankan aktiviti perniagaan di premis yang dibina. Bentuk promosi yang akan digunakan oleh Majlis adalah dengan membuat hebahan kepada orang awam dan peniaga melalui notis penyewaan dan meletak kain rentang di premis perniagaan yang baru siap dibina.

20.1.10 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan

Keperluan kakitangan dan latihan adalah penting bagi memastikan pengurusan premis perniagaan dapat dijalankan dengan lancar dan berkesan.

a) Keperluan Guna Tenaga

Pengurusan premis perniagaan dipertanggungjawab kepada Bahagian Pengurusan Harta yang terletak di bawah Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta. Bagi menguruskan pembinaan dan penyelenggaraan bangunan premis, jabatan yang terlibat adalah Jabatan Kejuruteraan. Bahagian Pengurusan Harta pula diketuai oleh Pegawai Penilaian Gred W41 dibantu oleh seorang Penolong Pegawai Penilaian, seorang Pembantu Penilaian, 3 orang Pembantu Tadbir, 3 orang Pekerja Rendah Awam yang juga Pemungut Hasil dan seorang Penghantar Notis. Bahagian ini mencadangkan kepada pengurusan Majlis untuk penambahan seorang lagi Pembantu Penilaian untuk menjalankan kerja penyelenggaraan bangunan dan gerai yang disewakan. Bahagian ini bertanggungjawab mengurus semua premis perniagaan Majlis untuk tujuan penyewaan dengan membuat pengiklanan, proses permohonan sewa, pemilihan penyewa, pengurusan bangunan premis dan kerja penyelenggaraan. Fungsi Bahagian Pengurusan Harta adalah seperti berikut:

- i) Mengurus kutipan sewa bulanan dan penyerahan bil sewa bagi semua bangunan premis.
- ii) Mengurus, memproses permohonan bangunan/ruang niaga dan temu duga.
- iii) Menganalisis dan merumus cadangan sewaan yang berpatutan dan munasabah.
- iv) Membuat tuntutan tunggakan sewa yang melebihi 3 bulan dan menghantar notis tuntutan.
- v) Membuat pemantauan, penguatkuasaan, penyitaan dan penamatan sewa bagi penyewa yang melanggar syarat penyewaan.

b) Latihan

Latihan dan kursus yang akan diberi adalah secara berkala bagi meningkatkan pengetahuan dan kemahiran kakitangan menjalankan tugas. Setiap jabatan dikehendaki menyediakan rancangan kursus tahunan untuk kakitangan di jabatan masing-masing dan dibincangkan dalam Mesyuarat Pengurusan Majlis untuk mendapat kelulusan. Antara kursus yang dicadangkan oleh Bahagian Pengurusan Harta kepada pihak pengurusan Majlis adalah kursus kemahiran komputer, pengurusan harta, motivasi pekerja, kualiti dan prestasi pekerja dan bengkel. Tempat latihan yang dicadangkan adalah di Institut Tadbiran Awam (INTAN), Institut Latihan Penilaian (INSPEN), Setiausaha Kerajaan Negeri dan anjuran Majlis sendiri.

20.1.11 Keperluan Kewangan

Pembinaan bangunan premis perniagaan, pengurusan dan penyelenggaraan akan dibiayai sepenuhnya daripada peruntukan Majlis. Selain itu, Majlis juga menjalankan usaha sama dengan pihak swasta untuk pembinaan bangunan premis.

a) Anggaran Kos Projek

Sebelum sesuatu peruntukan diluluskan, anggaran kasar bagi kos setiap projek perlu disediakan. Bagi tujuan ini, Jabatan Kejuruteraan dipertanggungjawabkan bagi menentukan kos setiap projek yang akan dilaksanakan dan diluluskan dalam mesyuarat Majlis. Anggaran kos projek bangunan perniagaan yang diperuntukkan dalam Anggaran Belanjawan Tahunan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005 berjumlah RM11 juta. Penambahan premis perniagaan dalam kawasan Majlis adalah untuk meningkatkan taraf perbandaran dengan menyediakan premis perniagaan untuk peniaga kecil dengan lebih teratur dan untuk keperluan sosioekonomi. Maklumat anggaran kos projek adalah seperti di **Jadual 34**.

Jadual 34
Anggaran Kos Projek Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Bil.	Projek	Kos Projek (RM juta)	Tahun Dijangka Siap	Bilangan (Unit)
1.	Gerai Geliga Besar Jalan Kuantan-Kemaman	1.00	2005	12
2.	Bangunan Arked di Fasa 3 Kemaman Centre Point	7.50	2005	1
3.	Pasar Binjai, Mukim Binjai Kemaman	2.50	2006	1
Jumlah		11.00		14

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Berdasarkan kepada jadual di atas, Majlis bercadang membina sebuah bangunan Arked di Fasa 3 Kemaman Centre Point yang dijangka akan siap pada tahun 2005. Selain itu, sebuah pasar akan dibina di Mukim Binjai bagi menyediakan tempat niaga yang lebih tersusun.

b) Anggaran Kos Penyelenggaraan

Semua aduan mengenai kerosakan seperti kerosakan pam tandas, saluran air tersumbat dan penyelenggaraan bangunan premis akan dirujuk kepada Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta. Jabatan Penilaian Harta akan memaklumkan kerosakan yang berlaku kepada Jabatan Kejuruteraan untuk tindakan pembaikan.

Penyenggaraan yang dijalankan adalah seperti yang dipersetujui dalam perjanjian sewa yang ditandatangani di antara Majlis dengan penyewa. Antara syarat dalam perjanjian tersebut ialah penyewa akan sentiasa menjaga premis tersebut dengan kemas dan dalam keadaan bersih. Selain itu, penyewa akan menanggung kos membaiki kerosakan yang berlaku terhadap kelengkapan di premis serta memastikan pendawaian elektrik, saluran air dan sisa, tandas, paip air dan semua peralatan perlu sentiasa dalam keadaan baik. Manakala kerosakan yang berpunca daripada kelunturan biasa atau disebabkan oleh kemalangan berpunca daripada api, kilat, ribut atau malapetaka yang lain akan ditanggung oleh Majlis. Pihak Majlis pula akan menyenggarakan premis tersebut dan sentiasa menjaga struktur luaran, dinding dan bumbung supaya dalam keadaan baik sepanjang tempoh penyewaan. Mengikut anggaran tahunan, Majlis membuat peruntukan sejumlah RM1 juta setahun bagi penyenggaraan bangunan bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005.

c) Anggaran Pungutan Hasil Sewa

Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta menguruskan semua pungutan sewa bangunan premis Majlis. Kadar sewa yang dikenakan adalah di antara RM15 hingga RM4,000 sebulan. Mengikut anggaran Majlis, pungutan hasil sewa bangunan premis perniagaan bagi tahun 2003 hingga 2005 berjumlah RM4.36 juta. Maklumat mengenai anggaran pungutan hasil sewa adalah seperti di **Jadual 35**.

Jadual 35
Anggaran Pungutan Hasil Sewa Premis Perniagaan

Bil.	Jenis Premis Perniagaan	2003 (RM)	2004 (RM)	2005 (RM)	Jumlah (RM)
1.	Bangunan Kedai/Bengkel	500,000	1,200,000	1,320,000	3,020,000
2.	Wisma Serangkai (Bangunan Kedai)	60,000	60,000	60,000	180,000
3.	Pasar Dan Gerai	400,000	300,000	355,000	1,055,000
4.	Pasar Harian	50,000	30,000	30,000	110,000
Jumlah		1,010,000	1,590,000	1,765,000	4,365,000

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Pada bulan Ogos 2005, Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta memohon peruntukan sejumlah RM150,000 dalam Mesyuarat Cadangan Anggaran Hasil Dan Perbelanjaan Majlis Tahun 2006 untuk membangunkan Sistem Pengurusan Harta secara berkompoter berkaitan pengurusan kutipan sewa.

20.1.12 Kaedah Pemantauan

Kaedah pemantauan bangunan premis perlu diwujudkan untuk memastikan pengurusan premis dapat dilaksanakan dengan cekap dan penyewa premis mematuhi syarat dan peraturan yang ditetapkan. Kaedah yang wujud adalah seperti berikut:

a) Jawatankuasa Temu Duga Gerai Majlis

Fungsi Jawatankuasa ini adalah memilih penyewa baru yang akan menyewa premis Majlis. Selain itu, Jawatankuasa ini juga akan menetapkan penentuan pengagihan unit premis yang akan disewa kepada penyewa dan kedudukan penyewa yang mempunyai tunggakan sewa yang tinggi.

b) Jawatankuasa Penilaian Dan Bantahan Cukai Taksiran

Jawatankuasa ini akan membuat perbincangan berkaitan cadangan semakan sewa bangunan premis yang disemak 3 tahun sekali.

c) Mesyuarat Penuh Majlis

Perkara yang dibincangkan oleh mesyuarat jawatankuasa akan dibentangkan pada Mesyuarat Penuh Majlis untuk kelulusan.

Pada pandangan Audit, perancangan yang dibuat oleh Majlis terutamanya dari aspek perancangan dasar kerajaan, sasaran Majlis, proses pemilihan penyewa, penetapan kadar sewa, prosedur penyewaan dan hasil sewa adalah baik.

20.2 PELAKSANAAN

Pelaksanaan mengikut perancangan adalah penting untuk mencapai objektif yang telah ditetapkan. Semakan Audit terhadap pelaksanaan pengurusan premis perniagaan adalah seperti berikut:

20.2.1 Dasar Majlis

Menjadi dasar Majlis melaksanakan fungsinya bagi menyediakan kemudahan awam seperti bangunan perniagaan, gerai dan pasar. Pemerhatian Audit mendapati pelaksanaan fungsi tersebut bertujuan menyusun semula kedudukan peniaga menjadi lebih teratur di samping membantu melahirkan para usahawan Bumiputera di berbagai peringkat sama ada dari penjaja kecil hinggalah kepada golongan korporat.

Pada pendapat Audit, dasar Majlis ini telah dilaksanakan dengan memuaskan untuk pembangunan sosioekonomi tempatan yang tersusun dan seimbang.

20.2.2 Undang-undang Dan Peraturan

Dalam melaksanakan pengurusan premis perniagaan, Majlis tertakluk kepada Seksyen 39, Akta Kerajaan Tempatan 1976 yang memberi kuasa untuk mengenakan hasil seperti sewa dan sebagainya. Untuk perancangan pembinaan bangunan, Majlis tertakluk kepada peraturan yang terdapat dalam Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976 (Akta 172) Pindaan 1995. Semakan Audit mendapati dengan pelaksanaan akta ini pada tahun 2005, Rancangan Tempatan Daerah Kemaman bagi tempoh 2003 hingga 2015 telah disediakan oleh Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Negeri Terengganu bagi pihak Majlis. Rancangan tempatan ini antaranya mengandungi laporan kajian sektor perdagangan yang mengkaji dari aspek taburan perniagaan, taburan pemilikan perniagaan, saiz ruang lantai, jenis premis perniagaan, aktiviti penjajaan, projek perniagaan yang komited dan dalam perancangan. Bagi pengurusan pembinaan bangunan pula, Majlis tertakluk kepada Akta Parit, Jalan Dan Bangunan 1974 (Akta 133). Undang-undang Kecil yang tertakluk kepada akta ini adalah Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (Terengganu) 1984 Pindaan 2002, Undang-undang Kecil Kerja Tanah (Majlis Daerah Kemaman) 1992 dan Undang-undang Kecil Mengkompaun Kesalahan Jalan, Parit dan Bangunan (Terengganu) 1984. Bagaimanapun akta dan undang-undang berkaitan pengurusan pembinaan ini lebih tertumpu kepada pembinaan bangunan swasta sahaja.

Pada pendapat Audit, pelaksanaan undang-undang dan peraturan terhadap bangunan swasta adalah memuaskan. Bagaimanapun Majlis tidak merujuk kepada akta dan undang-undang berkaitan untuk pengurusan pembinaan bangunan miliknya sendiri.

20.2.3 Kajian Kemungkinan

Pemeriksaan Audit mendapati Majlis tidak menjalankan kajian kemungkinan sebelum premis perniagaan dibangunkan. Bagaimanapun, Majlis telah menggunakan Laporan Teknikal Rancangan Tempatan Daerah yang disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa sebagai garis panduan untuk pembinaan premis perniagaan. Laporan ini antaranya mengandungi laporan kajian sektor perdagangan yang mengkaji dari aspek taburan perniagaan, taburan pemilikan perniagaan, saiz ruang lantai, jenis premis perniagaan, aktiviti penjajaan dan projek perniagaan yang berdaya maju.

Pada pendapat Audit, pelaksanaan pengurusan premis perniagaan adalah kurang memuaskan kerana Majlis tidak menjalankan kajian kemungkinan. Majlis pula hanya bergantung kepada laporan yang disediakan oleh pihak lain bagi melaksanakan projek perniagaan dalam masa jangka panjang.

20.2.4 Prestasi Sasaran

Majlis telah melaksanakan pembinaan bangunan premis perniagaan seperti yang disasarkan selaras dengan sasaran dalam Laporan Teknikal Rancangan Tempatan Daerah Kemaman bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005. Rancangan ini menggalakkan pembangunan perniagaan, pasar raya, rumah kedai bagi aktiviti runcit dan kawasan penjajaan yang lebih formal dan terancang di lokasi yang sesuai bagi menggalakkan pembangunan aktiviti perniagaan di pusat bandar. Semakan Audit mendapati terdapat pertambahan pembinaan bangunan premis perniagaan terutama di Bandar Chukai, Kemaman. Sebuah kompleks membeli belah yang dikenali sebagai Kemaman Centre Point, 4 blok bangunan kedai yang digelar Yellow Town telah siap dibina dan telah beroperasi. Manakala Bangunan Arked yang terletak di pusat Bandar Cukai yang menyediakan 100 unit ruang niaga dan 2 unit gerai di Geliga Besar telah siap dibina pada akhir tahun 2005. Manakala pasar baru di Mukim Binjai masih lagi dalam proses pembinaan dan dijangka siap pada akhir tahun 2006.

Pada bulan Julai 2004, Majlis telah mengemukakan kertas cadangan pengambilan balik tanah bagi penyusunan semula Bandar Chukai kepada Pengarah Tanah Dan Galian Terengganu bagi mendapatkan peruntukan sejumlah RM27 juta. Majlis juga telah mengemukakan permohonan kepada Pejabat Tanah Kemaman untuk pengambilan tanah berkenaan. Tanah yang terlibat untuk pengambilan balik adalah seperti di **Jadual 36**.

Jadual 36
Pengambilan Balik Tanah

Bil.	Lokasi Tanah	Komponen Pembangunan
1.	Kampung Pengkalan Pandan, Mukim Chukai, Kemaman.	Untuk Pusat Bandar Chukai Utama, Chukai: <ul style="list-style-type: none"> - Pasar Awam - Terminal Pengangkutan Awam (Taksi dan Bas) - Bazar dan Ruang niaga bagi peniaga kecil - Pusat Perniagaan Konvensional - Tapak Karnival - Gerai Makan - Bilik Sejuk - Ruang Pejabat Untuk Pengurusan Peniaga - Kemudahan Sokongan seperti: <ul style="list-style-type: none"> - Surau - Tandas - Tempat Letak Kereta - Kawasan Permainan Kanak-kanak Anggaran kos pembangunan sejumlah RM15 juta.
2.	Kampung Tengah, Bandar Chukai Kemaman.	Penyusunan Semula Bandar Chukai, Kemaman
3.	Kampung Tuan/Enjin Gergaji Chukai, Kemaman.	Penyusunan Semula Bandar Chukai, Kemaman
4.	Di Jalan Kampung Tengah dan Jalan Sultan Abdul Aziz Di Hadapan Pasar Besar Chukai, Kemaman.	Penyusunan Semula Bandar Chukai, Kemaman

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Semakan Audit mendapati hanya tanah di Kampung Pengkalan Pandan, Mukim Chukai sahaja yang telah diluluskan permohonan oleh Pejabat Tanah Kemaman. Majlis dikehendaki membuat pembayaran sejumlah RM4.2 juta bagi kos pengambilan balik tanah tersebut.

Pada pendapat Audit, pencapaian sasaran Majlis dalam penyusunan semula Bandar Chukai kurang memuaskan kerana sasaran yang tetap dalam Laporan Rancangan Tempatan Daerah Kemaman tidak tercapai.

20.2.5 Jenis Premis Perniagaan

Sehingga akhir tahun 2005, sebanyak 36 buah premis perniagaan yang mengandungi 489 unit telah dibina oleh Majlis sejak tahun 1970-an lagi. Premis ini telah dikategorikan kepada 4 jenis iaitu bangunan kedai, gerai, bengkel dan pasar seperti di **Jadual 37**.

Jadual 37
Jenis Premis Perniagaan

Jenis Bangunan	Bilangan Premis	Unit
Bangunan Kedai	7	107
Gerai	23	256
Bengkel	2	19
Pasar	4	107
Jumlah	36	489

Sumber : Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Berdasarkan jadual di atas, sebanyak 7 buah bangunan kedai telah disiapkan pada tahun 1990 hingga 2003. Daripada jumlah tersebut, 5 buah bangunan kedai dibina menggunakan peruntukan kewangan Majlis. Manakala sebuah bangunan kedai dan sebuah kompleks membeli belah telah dibina secara usaha sama antara Majlis dengan Syarikat Syarikat Azbana Development Sdn. Bhd. dan SART Sdn. Bhd.. Melalui projek usaha sama ini, Majlis telah memperolehi 16 daripada 53 unit kedai di Bangunan Kemaman Centre Point (KCP). Tanah seluas 40,100.6 meter persegi bernilai RM5.2 juta bagi tapak pembinaan kompleks perniagaan ini adalah milik Majlis. Kompleks ini telah siap pembinaannya pada Disember 2003 dan mula beroperasi pada awal Januari 2004. Lawatan Audit ke kawasan Perniagaan Kemaman Centre Point pada 17 Ogos 2005 mendapati sebuah pasar raya telah beroperasi. **Foto 26** menunjukkan kawasan perniagaan KCP yang terletak di Chukai, Kemaman.

Foto 26
Kompleks Membeli Belah Dibina Secara Usaha Sama



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 17 Ogos 2005
Lokasi : Kawasan Perniagaan Kemaman Centre Point

Sebanyak 23 gerai yang dibina di kawasan Majlis adalah terdiri daripada 17 gerai makan yang mengandungi 160 unit, 4 gerai buah dengan 74 unit dan 2 gerai pelbagai dengan 22 unit. Selain itu, sebanyak 4 buah pasar dengan 107 lot telah dibina bagi menempatkan peniaga daging, ayam, ikan, sayur dan buah-buahan. Majlis mengenakan bayaran harian bagi lot ikan dan sayur-sayuran manakala lot daging, ayam dan buah-buahan dikenakan bayaran sewa secara bulanan.

Pada pendapat Audit, jenis premis perniagaan adalah menyeluruh dan boleh membantu usaha Majlis untuk memajukan peniaga Bumiputera. Selain itu, adalah menjadi objektif Majlis untuk membangunkan kawasan perniagaan yang berprestij dan berdaya saing selaras dengan tarafnya sebagai Majlis Perbandaran.

20.2.6 Proses Penyewaan Premis Perniagaan

Pemerhatian Audit terhadap proses penyewaan premis perniagaan seperti yang ditetapkan adalah seperti berikut:

a) Pemilihan Penyewa Premis Perniagaan

Pemilihan penyewa premis perniagaan telah dilakukan oleh Bahagian Pengurusan Harta. Prosesnya terdiri daripada pemilihan penyewa baru dan penyewa sedia ada. Semakan Audit terhadap rekod dan fail sewa bagi penyewa baru mendapati proses pemilihan penyewa telah dilakukan mengikut prosedur dan peraturan yang ditetapkan. Permohonan yang dibuat menggunakan borang yang ditetapkan dan dikenakan bayaran mengikut kadar yang ditentukan. Borang permohonan yang diproses mengandungi dokumen yang ditetapkan seperti salinan kad pengenalan, penyata gaji, sijil pendaftaran syarikat dan penyata bank bagi 3 bulan terakhir. Surat tawaran penyewaan premis telah dikeluarkan kepada penyewa yang berjaya dengan sewajarnya. Bagi penyewa sedia ada, Majlis telah mengeluarkan surat tawaran untuk menyambung tempoh perjanjian penyewaan.

b) Penetapan Kadar Sewa

Kadar sewa premis perniagaan yang dikenakan oleh Majlis adalah berbeza bagi bangunan kedai, bengkel, pasar dan gerai. Semakan Audit terhadap rekod sewa mendapati kadar sewa yang ditetapkan oleh Majlis adalah berpandukan kepada kadar yang ditetapkan oleh Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta Malaysia. Kadar sewa ditetapkan mengikut jenis perniagaan, keluasan lantai, tingkat disewa, lokasi bangunan dan jenis bangunan. Kadar sewa bangunan dibuat semakan sebanyak 3 tahun sekali oleh Mesyuarat Jawatankuasa Penilaian Dan Bantahan

Cukai Taksiran. Semakan dilakukan memandangkan terdapat kadar sewa premis Majlis yang terlalu rendah berbanding sewa semasa di mana ianya akan memberi kesan kepada kadar sewa pasaran. Kadar sewa premis yang ditetapkan oleh Majlis berbanding kadar sewa premis kawasan sekitar adalah seperti di **Jadual 38**.

Jadual 38
Perbandingan Kadar Sewa Majlis Dengan Pihak Swasta

Bil.	Jenis Bangunan	Kadar Sewa Majlis (RM/Meter Persegi)	Kadar Sewa Swasta (RM/Meter Persegi)
1.	Bangunan Kedai Bertingkat: Aras Bawah Aras Atas	16.14 5.28	15.58 hingga 20.98 5.84 hingga 7.18
2.	Lot Kedai Di Kemaman Centre Point, Aras Bawah	10.77	27.33 hingga 41.94
3.	Gerai Di Kawasan Bandar Chukai	6.10	6.10
4.	Bangunan Kedai, Kawasan Kerteh, Kemasik dan Kijal	1.25 hingga 11.97	1.25 hingga 11.97

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Berdasarkan kepada jadual di atas, kadar sewa bagi satu meter persegi yang ditetapkan oleh Majlis adalah lebih rendah berbanding dengan premis perniagaan di kawasan sekitar. Perbezaan kadar sewa paling ketara adalah bagi aras bawah lot kedai di Kemaman Centre Point iaitu melebihi 2 kali ganda. Pada tahun 2004, Majlis telah memutuskan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Penilaian Dan Bantahan Cukai Taksiran untuk menaikkan kadar sewa bagi aras bawah lot kedai di Kemaman Centre Point antara 10% hingga 12%. Kenaikan ini adalah selaras dengan kadar sewa semasa dan masih lagi rendah jika dibandingkan dengan kadar sewa yang dikenakan oleh pihak swasta.

Kadar sewa premis semasa yang dikenakan oleh Majlis mengikut jenis perniagaan adalah seperti di **Jadual 39**.

Jadual 39
Kadar Sewa Bangunan Premis Perniagaan

Bil.	Jenis Premis Perniagaan	Kadar Sewa(RM)
1.	Bangunan Kedai: Jalan Sulaimani Jalan Da' Omar Mukim Binjai Kemaman Centre Point Lower Ground Kemaman Centre Point Fasa 1 Blok A Kemaman Centre Point Fasa 1 Blok D Mukim Kijal Mukim Kerteh	450 hingga 2,420 400 hingga 4,450 100 hingga 600 220 hingga 570 340 hingga 7,500 340 hingga 4,000 100 hingga 600 370 hingga 1,500
2.	Bengkel Bukit Kuang	250 hingga 300
3.	Gerai: Gerai Geliga Besar Gerai Makan Taman Selera Gerai Buah Perhentian Bas Cukai Gerai Makan Perhentian Bas Cukai Gerai Makan Hadapan Kilang Pesama Gerai Makan Medan Selera Geliga Gerai Buah Belakang Pasar Cukai Medan Ikan Bakar Gerai Pelbagai Belakang Wisma Serangkai Gerai Taman Bandar Cukai/Padang Astaka Gerai Makan Perhentian Teksi Cukai Gerai Pantai Marina Gerai Buah Hadapan TNB Gerai Makan Jalan Padang Gerai Runcit Dalam Pasar Gerai Am Kampung Cina Gerai Pantai Kuala Kemasik Gerai Makan Meraga Beris, Kijal Gerai Makanan dan Minuman Tingkat 3 Kemaman Centre Point Gerai Buah Hadapan Taman Selera Gerai Makan Kuala Kerteh	30 hingga 60 120 50 hingga 100 120 100 120 60 300 50 100 120 60 50 250 70 60 150 50 170 hingga 265 100 120
4.	Pasar Cukai: Lot Proses Ayam Lot Ayam Lot Daging Pasar Kerteh: Lot Ayam, Daging, Sayur, Ikan dan Buah Lot Ikan Bukit Kuang Lot Ikan Kuala Kemaman	60 60 60 10 hingga 15 15 15

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Berdasarkan kepada jadual di atas, kadar sewa yang dikenakan adalah berbeza walaupun daripada jenis perniagaan yang sama. Ini disebabkan oleh faktor seperti keluasan lantai, aras premis yang disewa dan lokasi premis perniagaan. Contohnya,

gerai makan di Meraga Beris Kijal dan di Pantai Marina dikenakan kadar sewa yang rendah antara RM50 hingga RM60 sebulan kerana lokasinya yang kurang strategik.

c) Perjanjian Sewa

Majlis menetapkan semua penyewa premis perniagaan dikehendaki menandatangani surat perjanjian sewa dengan Majlis untuk menduduki premis berkenaan. Semakan Audit terhadap 187 fail penyewa premis mendapati seramai 79 penyewa atau 42.24% tidak mempunyai perjanjian dengan Majlis manakala seramai 47 penyewa atau 25.13% lewat menandatangani perjanjian sewa antara 2 hingga 6 bulan dari tarikh surat tawaran menyewa premis seperti di **Jadual 40**.

Jadual 40
Perjanjian Sewa Antara Majlis Dan Penyewa Premis

Bil.	Jenis Premis Perniagaan	Perjanjian Sewa Tidak Dibuat (Bil. Penyewa)	Perjanjian Sewa Lewat Di Tandatangani (Bil. Penyewa)
1.	Bangunan Kedai	19	30
2.	Bengkel	15	-
3.	Gerai	13	17
4.	Pasar	32	-
Jumlah		79	47

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Kegagalan Majlis mengarahkan penyewa menandatangani surat perjanjian dan kelewatan menyediakan perjanjian sewa berkenaan telah membawa implikasi yang kurang baik kepada Majlis. Dengan ketiadaan perjanjian sewa, kepentingan Majlis dan penyewa premis tidak dilindungi seperti yang terdapat dalam syarat perjanjian sewa.

Pada pendapat Audit, proses penyewaan premis perniagaan dilaksanakan dengan memuaskan. Bagaimanapun, Majlis tidak mengambil perhatian terhadap perjanjian sewa yang masih belum disediakan dan lewat ditandatangani.

d) Prestasi Penyewaan Premis Perniagaan

Sehingga bulan Disember 2005, sebanyak 447 unit premis perniagaan Milik Majlis telah disewakan kepada peniaga manakala 42 unit lagi masih belum disewakan lagi seperti di **Jadual 41**.

Jadual 41
Kedudukan Jumlah Premis Yang Disewakan

Bil.	Nama Premis	Bilangan Premis Yang Disewa (Unit)	Bilangan Premis Yang Kosong (Unit)	Tempoh Kosong (Tahun)
1.	Bangunan Kedai	93	14	8
2.	Bengkel	18	1	-
3.	Gerai	229	27	8
4.	Pasar	107	-	-
Jumlah		447	42	

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Berdasarkan kepada jadual di atas, sebanyak 447 unit premis atau 91.4% daripada keseluruhan premis berjumlah 489 unit telah berjaya disewakan. Manakala sebanyak 42 unit atau 8.6% masih lagi kosong. Semua lot dalam pasar telah disewakan berbanding 14 unit bangunan kedai masih belum disewakan. Lawatan Audit ke beberapa premis perniagaan pada Ogos 2005 mendapati perkara seperti berikut:

- i) Sebanyak 10 daripada 14 unit kedai di bangunan Jalan Sultan Sulaimani Chukai kedai telah kosong sejak tahun 1998. Kos pembinaan bangunan kedai adalah sebanyak RM2.34 juta.
- ii) Sebanyak 13 daripada 20 gerai makan dan minuman di aras 3 Bangunan Kemaman Centre Point telah kosong sejak dari tahun 1998 lagi kerana tidak mendapat sambutan disebabkan lokasi yang terletak di hujung bangunan dan agak tersorok. Kos pembinaan bangunan gerai ini adalah sebanyak RM9.65 juta. Temu bual Audit dengan 3 orang peniaga menyatakan perniagaan mereka mengalami kerugian kerana tidak ramai pelanggan yang mengetahui terdapat gerai makan di atas kompleks membeli belah tersebut. **Foto 27** menunjukkan sebahagian gerai yang tidak ada pengunjung.

Foto 27
Gerai Makan KCP Tidak Ada Pengunjung



*Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 18 Ogos 2005
Lokasi : Kompleks Membeli Belah KCP*

- iii) Sebanyak 3 daripada 6 unit gerai makan di hadapan Syarikat Pesama tidak ada penyewa sejak tahun 2003 kerana lokasinya tidak strategik. Kos pembinaan gerai adalah sebanyak RM54,000.
- iv) Sebanyak 2 daripada 6 buah gerai di Pantai Kuala Kemasik kosong sejak tahun 2002 adalah disebabkan kurang mendapat sambutan kerana lokasinya yang tidak strategik dan masalah kekurangan tempat letak kenderaan. Kos pembinaan gerai adalah sebanyak RM850,000.
- v) Semua 107 gerai di Pasar Chukai telah disewakan. Bagaimanapun, keadaan dalam pasar tidak bersih terutama di gerai menjual ayam, daging dan hasil laut. Selain itu, di gerai yang menjual ikan, tong-tong ikan yang digunakan untuk menyimpan ikan telah diletakkan di tepi bangku ikan dan dalam masa yang sama telah menghalang laluan pembeli. Terdapat juga peniaga menjalankan perniagaan ikan dan hasil laut yang lain di tepi bangunan pasar walaupun bangku batu untuk berniaga ikan telah disediakan. Temu bual dengan peniaga ikan tersebut mendapati keadaan dalam pasar yang tidak selesa memaksa mereka menjalankan perniagaan di tepi pasar. **Foto 28** menunjukkan keadaan pasar yang kotor, laluan pembeli terhalang dan peniaga hasil laut berniaga di tepi bangunan pasar.

Foto 28
Pasar Kotor Dan Laluan Pembeli Terhalang



Sumber: Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 17 Ogos 2005
Lokasi: Pasar Cukai Kemaman

- vi) Pasar Bandar Baru Kerteh kurang mendapat sambutan kerana terdapat aktiviti pasar minggu diadakan setiap hari, pasar tani pada hari Jumaat dan pada setiap malam Selasa ada aktiviti pasar malam. Pasar tersebut dibuka hanya setakat pukul 12 tengah hari kerana tidak ada pelanggan selepas tengah hari hingga ke petang. Untuk menghabiskan barang jualan peniaga yang tidak laku, mereka terpaksa membawa barang jualan mereka ke pasar minggu, pasar tani dan pasar malam. **Foto 29** menunjukkan keadaan pasar yang telah ditutup dan tidak ada pelanggan selepas jam 11 pagi.

Foto 29
Pasar Yang Ditutup Awal Kerana Tidak Ada Pelanggan



*Sumber:Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 18 Ogos 2005
Lokasi :Pasar Kerteh*

vii) Sebanyak 1 daripada 6 unit gerai makan di Kuala Kerteh telah kosong sejak tahun 2004. Kos pembinaan gerai ini adalah sebanyak RM553,375. Temu bual Audit dengan peniaga mendapati perniagaan terjejas dan kurang sambutan dengan adanya gerai medan ikan bakar Lembaga Kemajuan Ikan Malaysia (LKIM) yang didirikan berhampiran gerai Majlis tersebut. Ini kerana gerai LKIM dapat menjual makanan laut dengan harga yang lebih murah disebabkan harga bekalan makanan laut dapat dibeli dengan harga murah dari LKIM.

Pada Pendapat Audit, prestasi penyewaan premis perniagaan adalah menggalakkan di mana sebanyak 91% premis telah disewa. Bagaimanapun, masih terdapat gerai, rumah kedai dan bengkel tidak disewakan dan berlaku pembaziran.

20.2.7 Kaedah Pungutan Sewa Premis

Majlis membuat kutipan sewa melalui 2 kaedah iaitu melalui pungutan di premis perniagaan dan pungutan di pejabat Majlis. Pemerhatian Audit terhadap pungutan sewa adalah seperti berikut:

a) Pungutan Sewa Premis Di Pejabat Majlis

Penyewa yang membayar sewa premis di pejabat Majlis, dikehendaki terlebih dahulu pergi ke kaunter Bahagian Pengurusan Harta. Pembantu Tadbir mengeluarkan bil sewa kepada penyewa dan bil tersebut dibawa oleh penyewa ke kaunter Bahagian Hasil untuk dicetak nombor resit. Satu keratan bil sewa yang bercetak nombor resit

diserahkan kepada penyewa dan satu keratan lagi diserahkan ke Bahagian Pengurusan Harta untuk disimpan dalam fail individu penyewa. Semakan Audit terhadap rekod hasil mendapati pengurusan pungutan hasil adalah memuaskan.

b) Pungutan Sewa Di Premis Perniagaan

Pada tahun 2003 pihak pengurusan Majlis telah mengeluarkan arahan untuk menjalankan tugas kutipan hasil penyewaan secara bergerak di lokasi/kawasan premis milik Majlis sebagai langkah meningkatkan hasil. Pungutan ini dilakukan pada setiap hari minggu pertama setiap bulan. Tugas ini dilaksanakan oleh 3 orang Pekerja Rendah Awam dan dibahagikan kepada 3 lokasi/kawasan kutipan. Lokasi kutipan adalah seperti di **Jadual 42**.

Jadual 42
Lokasi/Kawasan Kutipan

Bil.	Jawatan Kakitangan	Lokasi/Kawasan Kutipan
1.	Pekerja Rendah Awam	Bangunan Jalan Sulaimani Bangunan Jalan Da' Omar Bangunan Kemaman Centre Point Jalan Da' Omar Bangunan Kemaman Centre Point Fasa 1 Bangunan Binjai Bangunan Kijal Bengkel Bukit Kuang Gerai Makan Tingkat 3 Kemaman Centre Point Gerai Makan Pantai Marina Gerai Makan Beris Meraga Gerai Makan Pantai Kemasik
2.	Pekerja Rendah Awam	Gerai Makan Taman Selera Cukai Gerai Makan Perhentian Teksi Cukai Gerai Am Kampung Cina Gerai Buah Hadapan TNB Gerai Pelbagai Belakang Wisma Serangkai – Gerai Makan dan Gerai Buah Gerai Runcit Dalam Pasar
3.	Pekerja Rendah Awam	Gerai Makan Jalan Padang Gerai Makan Hadapan Kilang Pesama Gerai Pelbagai Geliga Besar Gerai Makan Perhentian Bas Cukai Gerai Buah Perhentian Bas Cukai Medan Ikan Bakar Bakau Tinggi

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Sebelum melakukan kutipan sewa di premis perniagaan, kakitangan Majlis menyemak terlebih dahulu Daftar Kutipan Hasil Sewa untuk setiap bangunan, bengkel, gerai dan pasar bagi menyediakan senarai nama penyewa yang belum menjelaskan sewa semasa dan yang tertunggak dalam Jadual Kutipan Bergerak. Jadual tersebut mengandungi maklumat mengenai lokasi premis, pegawai bertugas,

nombor premis, nama penyewa, tunggakan sewa, bayaran semasa, jumlah sewa patut dipungut, tarikh kutipan dan jumlah, bayaran diterima dan baki sewa. Resit kewangan rasmi dikeluarkan kepada penyewa yang menjelaskan sewa dan nombor resit tersebut dicatat ke dalam Rekod Serahan Kutipan Hasil Sewa. Setelah kerja kutipan luar selesai dijalankan pada hari tersebut, buku resit salinan pejabat dan rekod berkenaan diserahkan ke Bahagian Hasil untuk dicatatkan dalam bil sewa dan nombor resit dicetak atas bil berkenaan. Penyerahan kutipan sewa dibuat sebelum 3.30 petang setiap hari kutipan. Bil sewa yang telah dicetak nombor resit diserahkan ke Bahagian Pengurusan Harta untuk direkod dalam Daftar Kutipan Hasil Sewa Bangunan, Bengkel, Gerai dan Pasar. Satu keratan bil sewa dihantar kepada penyewa dan satu keratan lagi disimpan dalam fail individu penyewa. Bagaimanapun, adalah didapati kelewatan serahan kutipan ke Bahagian Hasil masih lagi berlaku. Pemeriksaan Audit mendapati maklumat sewa yang diterima oleh Bahagian Hasil dicetak 1 minggu sekali dan diserahkan ke Bahagian Pengurusan Harta untuk direkod nombor resit sewa dalam Daftar Kutipan Hasil Sewa.

c) Kutipan Harian

Kutipan harian sewa adalah untuk peniaga lot ikan, sayur, kelapa dan lada boh di pasar. Mulai tahun 2003, Bahagian Pelesenan telah ditugaskan untuk membuat kutipan harian ini dengan menjual kupon RM1 sehari kepada peniaga tersebut. Setelah kupon selesai dijual pada hari tersebut, kakitangan berkenaan menyediakan bil am yang mencatatkan bilangan siri kupon dan jumlah yang dikutip. Bil am berserta dengan tunggul kupon dan jumlahnya diserahkan ke Bahagian Hasil untuk disemak dan dicetak nombor resit.

Pada pendapat Audit, proses pungutan sewa adalah memuaskan dari aspek pematuhan kepada peraturan yang ditetapkan.

20.2.8 Penyelenggaraan Rekod

Penyelenggaraan rekod sewa oleh Bahagian Pengurusan Harta dilaksanakan secara manual. Penjualan borang permohonan sewa telah direkodkan dalam Buku Rekod Pembelian Borang Permohonan Penyewa. Maklumat berkaitan pemohon yang dipanggil temu duga direkod dalam Borang Temu Duga Perseorangan dan Syarikat untuk di bawa dalam Mesyuarat Jawatankuasa Temu Duga Gerai untuk kelulusan. Bagi pemohon yang berjaya, fail individu penyewa disediakan bagi menyimpan dokumen berkaitan seperti permohonan sewa dan perjanjian penyewaan. Untuk kutipan sewa pula, dokumen yang diselenggarakan adalah Jadual Kutipan Bergerak, Daftar Kutipan Hasil Sewa dan Laporan Bulanan Kutipan Dan Tunggakan Sewa serta Penyata Penyesuaian Sewa

Premis. Pemerhatian Audit mendapati pihak Majlis menghadapi kesukaran untuk menyediakan data berkaitan bilangan permohonan sewa. Perkara ini berlaku disebabkan tidak ada daftar disediakan untuk merekod kedudukan premis yang diurus oleh Bahagian Pengurusan Harta.

Pada pendapat Audit, penyediaan rekod secara manual adalah agak sukar untuk Bahagian Pengurusan Harta menyediakan maklumat setiap penyewa secara terperinci untuk dibuat semakan dan rujukan.

20.2.9 Promosi

Majlis tidak menjalankan aktiviti promosi dengan secara meluas seperti melalui media massa, bahan bercetak dan pamflet kecuali dengan merentang kain sepanduk dan notis yang dipamerkan pada premis berkenaan. Ini menyebabkan terdapat 42 premis perniagaan yang belum disewakan lagi. Majlis perlu merancang strategi supaya lebih ramai pelanggan gemar mengunjungi premis perniagaan.

Pada pendapat Audit, Majlis perlu mengadakan aktiviti promosi bagi menarik lebih ramai peniaga untuk menyewa premis perniagaan.

20.2.10 Keperluan Guna Tenaga Dan Latihan

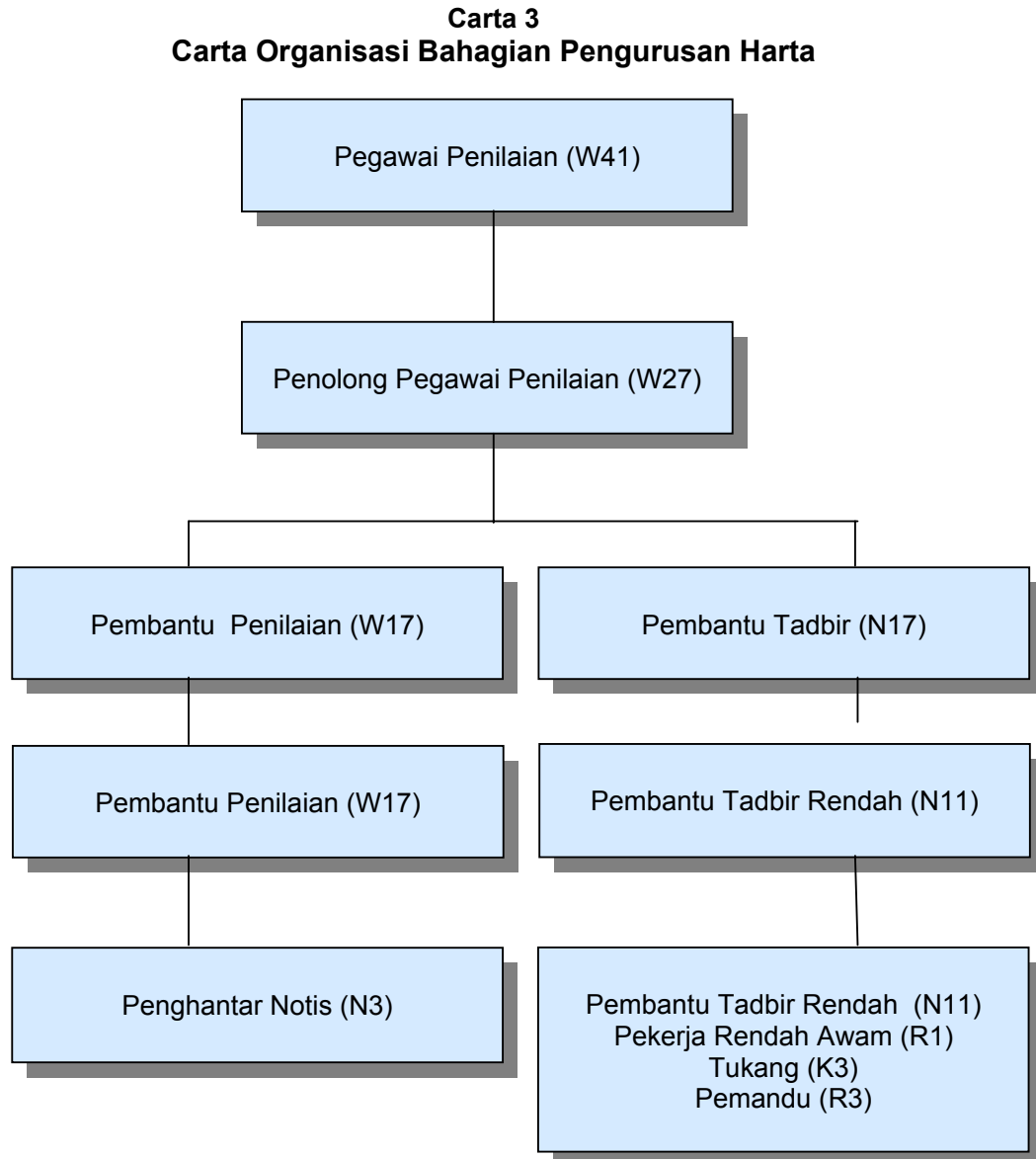
Pengurusan kakitangan dan latihan yang dilaksanakan untuk pengurusan premis perniagaan adalah seperti berikut:

a) Keperluan Guna Tenaga

Bahagian Pengurusan Harta yang dipertanggungjawabkan untuk pengurusan premis perniagaan Majlis adalah terletak di bawah Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta. Bahagian ini diketuai oleh seorang Pegawai Penilaian dan dibantu oleh seorang Penolong Pegawai Penilaian, seorang Pembantu Penilaian, tiga orang Pembantu Tadbir, lima orang Pekerja Rendah Awam dan seorang Penghantar Notis. Semakan Audit mendapati terdapat satu kekosongan bagi jawatan Pembantu Penilaian yang masih belum diisi. Selain itu, mulai bulan Oktober 2005, dua orang Pembantu Tadbir yang berpengalaman dalam pengurusan sewa premis Majlis telah ditukarkan ke bahagian lain. Bagaimanapun, tempat kakitangan terbabit telah diganti dengan kakitangan yang tidak pernah bertugas di Bahagian Pengurusan Harta dan kurang berpengalaman dalam pengurusan sewa premis. Ini menambah lagi masalah yang dihadapi oleh bahagian ini di mana beban kerja yang sedia banyak iaitu untuk menguruskan sebanyak 489 unit premis perniagaan yang disewa dan tambahan lagi

Penolong Pegawai Penilaian yang ada merupakan pegawai yang baru bertugas mulai pada bulan Mei 2004.

Carta 3 di bawah menunjukkan kedudukan pegawai dan kakitangan di Bahagian Pengurusan Harta Majlis sehingga 30 April 2006.



b) Latihan

Bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005, Majlis tidak banyak mengadakan kursus dan latihan khusus mengenai pengurusan harta kepada kakitangan terlibat. Semakan Audit mendapati pada tahun 2004 dan 2005 hanya seorang Penolong Pegawai Penilaian dihantar untuk menghadiri kursus dan latihan berkaitan pengurusan harta. Pada tahun 2003 dan 2005 seorang Pegawai Penilaian dihantar menghadiri kursus

induksi dan komputer manakala bagi seorang Pembantu Penilaian kursus yang terakhir dihadiri pada tahun 2002. Bagi 3 orang Pembantu Tadbir, di antara kursus yang dihadiri seperti komputer, pengurusan fail dan kursus motivasi dan kerohanian iaitu pada tahun 2003, 2004 dan 2005. Manakala bagi 3 orang Pekerja Rendah Awam yang ditugaskan untuk memungut sewa premis, kursus terakhir yang telah dihadiri adalah pada tahun 1998 dan 2001. Ini adalah disebabkan perancangan tahunan untuk latihan kakitangan Bahagian Pengurusan Harta tidak dibuat. Bagaimanapun mulai tahun 2005 setiap jabatan/bahagian di Majlis telah diarah untuk mengemukakan keperluan latihan untuk kakitangan di bahagian masing-masing untuk dipertimbangkan dan diluluskan oleh Bahagian Pentadbiran dan Sumber Manusia.

Pada pendapat Audit, struktur guna tenaga dan latihan Majlis masih kurang memuaskan kerana terdapat kekosongan jawatan pembantu penilaian di Bahagian Pengurusan Harta. Selain itu, kakitangan Bahagian Pengurusan Harta kurang diberi latihan dan kursus untuk menambah pengetahuan dan meningkatkan mutu kerja.

20.2.11 Prestasi Kewangan

Sumber kewangan Majlis untuk membiayai perbelanjaan pembangunan premis perniagaan dan penyelenggaraannya adalah daripada peruntukan Kerajaan Negeri dan peruntukan Majlis. Salah satu punca hasil yang diperolehi untuk pembiayaan ini adalah daripada sumber penyewaan premis perniagaan. Maklumat terperinci mengenai sumber kewangan adalah seperti berikut:

a) Kos Projek

Kebanyakan bangunan premis Majlis yang terdiri daripada bangunan kedai, bengkel, gerai dan pasar adalah projek pembangunan sebelum tahun 2003. Semakan Audit mendapati pada tahun 2003 hingga 2005, sebanyak 3 projek pembinaan bangunan premis seperti yang dirancang dalam anggaran tahunan telah siap pembinaannya dan peringkat perancangan seperti di **Jadual 43**.

Jadual 43
Pembinaan Premis Perniagaan

Bil.	Bil. Tender/Projek	Kos Projek (RM)	Tempoh			
			Tarikh Mula	Tarikh Siap	Tarikh Siap Sebenar	Kelewatan Kerja (Bulan)
1.	MPK/UT/3/03 - Mendirikan Bangunan Arked Fasa 3, Pembangunan Kemaman Centre Point Mukim Cukai, Kemaman	6,999,774	8.10.2003	6.4.2005	Disember 2005	8
2.	PK/UT/5/03 - Membina Premis Perniagaan Geliga Besar, Kemaman	227,855	19.2.2004	29.3.2005	September 2005	5
3.	MPK/KEJ/3/2005 - Cadangan Sebuah Pasar, Bazar Dan Lain-Lain Kemudahan atas Lot 950 dan Lot 951, Mukim Binjai, Kemaman	9,697,185	Belum bermula	36 minggu	-	-

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Bangunan Arked yang merupakan salah satu pembangunan Kemaman Centre Point (KCP) Fasa 3 telah pun siap pembinaan pada awal bulan Disember 2005 setelah 2 kali diberi lanjutan masa. Sebab kelewatan pembinaan bangunan Arked adalah kerana perubahan kerja setelah mendapat kelulusan kerja tambahan daripada Jawatankuasa Tender Majlis. **Foto 30** menunjukkan bangunan Arked yang masih dalam pembinaan semasa lawatan Audit pada Ogos 2005.

Foto 30
Bangunan Arked Yang Masih Dalam Pembinaan



Sumber : Fail Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh : 17 Ogos 2005
Lokasi : Bangunan Arked Di Cukai Kemaman

Kemaman Centre Point (KCP) adalah merupakan satu-satunya pusat membeli belah dalam kawasan perbandaran Majlis yang menyediakan pelbagai aktiviti perniagaan dalam satu kawasan kompleks. Projek Fasa 1 dan Fasa 2 merupakan usaha sama di antara Majlis dengan Syarikat Azbana Development Sdn. Bhd. dan SART Sdn. Bhd. manakala projek Fasa 3 dibina dengan peruntukan Majlis. Kawasan KCP boleh dibahagi kepada 3 komponen pembangunan utama seperti berikut:

i) KCP Fasa 1

Bangunan kedai 3 dan 4 tingkat dikenali sebagai Yellow Town terdiri daripada 53 lot bangunan kedai di mana 16 lot dimiliki oleh Majlis. Bangunan ini siap dibina pada tahun 2002 dengan kos RM3.47 juta dan mula beroperasi pada 2004.

ii) KCP Fasa 2

Sebuah kompleks membeli belah 5 tingkat yang merangkumi 300 lot termasuk kedai runcit, pasar raya, gerai makan, tempat hiburan keluarga dan tempat letak kereta 2 tingkat. 14 lot kedai dan 20 unit gerai makan diperuntukkan kepada Majlis. Bangunan siap dibina dengan kos RM9.64 juta pada tahun 1993 dan mula beroperasi pada akhir 1997.

iii) KCP Fasa 3

Bangunan Arked membeli belah dikenali sebagai Bazar Muamalat yang mengandungi 100 lot kedai dan telah pun siap dibina dengan kos RM6.99 juta pada akhir tahun 2005.

Premis perniagaan di Geliga Besar, Kemaman telah pun siap pada awal bulan September 2005 setelah diberi satu lanjutan masa. Semakan Audit mendapati kelewatan ini disebabkan masalah yang dihadapi semasa pembinaan seperti kelewatan penghantaran kerangka besi yang merupakan struktur utama binaan, kekurangan pekerja mahir dan kelewatan bayaran kemajuan kerja kepada kontraktor. Mengikut perancangan, premis perniagaan di Geliga Besar akan dibina sebanyak 12 unit dengan kos RM0.85 juta tetapi hanya didirikan 2 unit sahaja dengan kos pembinaan berjumlah RM0.23 juta. Ini adalah disebabkan pihak Majlis tidak menyedari bahawa sebahagian daripada tanah yang akan didirikan bangunan premis tersebut adalah tanah milik Syarikat A & W Sdn. Bhd.

Semakan Audit juga mendapati projek pembinaan Pasar di Mukim Binjai Kemaman masih di peringkat perbincangan pihak Majlis mengenai kaedah dan lokasi pemindahan penempatan sementara bagi peniaga sedia ada. Anggaran kos pembinaan berjumlah RM9.70 juta dan tempoh siap dijangkakan selama 36 minggu.

b) Kos Penyelenggaraan

Majlis menyediakan bajet untuk penyelenggaraan bangunan premis yang diperuntukkan di bawah Jabatan Kejuruteraan. Penyelenggaraan yang dilakukan adalah seperti yang dinyatakan dalam syarat perjanjian sewa. Majlis telah memperuntukkan sejumlah RM1 juta setiap tahun untuk kos penyelenggaraan premis perniagaan. Semakan Audit terhadap rekod kewangan mendapati kos penyelenggaraan yang telah dibelanjakan bagi tahun 2003 hingga 2005 adalah masing-masing berjumlah RM0.74 juta, RM1.03 juta dan RM0.85 juta. Bagi kerja-kerja pembaikan kecil dilaksanakan sendiri oleh Majlis. Manakala bagi pembaikan segera dan besar, Majlis melantik kontraktor untuk melaksanakannya.

Pada pendapat Audit, Majlis telah menyediakan peruntukan yang mencukupi bagi membiayai kos penyelenggaraan premis perniagaan.

c) Prestasi Kutipan Hasil Sewa Dan Tunggakan

Premis yang dimiliki oleh Majlis telah memberi pulangan pendapatan kepada Majlis melalui kutipan sewa. Semakan Audit terhadap rekod kutipan yang diselenggarakan

oleh Bahagian Pengurusan Harta mendapati kutipan sewa bagi premis perniagaan bangunan, bengkel, gerai dan pasar dan tunggakannya untuk tahun 2003 hingga 2005 sebagaimana di **Jadual 44**.

Jadual 44
Pendapatan Sewa Dan Tunggakan
Bagi Tempoh Tahun 2003 Hingga 2005

Bil.	Jenis Premis	Tahun	Baki Tunggakan	Sewa Patut	Sewa	Baki Tunggakan	Peratus
			1 Januari	Terima	Diterima	31 Disember	Tunggakan
			(RM)	(RM)	(RM)	(RM)	(%)
1.	Bangunan	2003	190,780	1,114,881	1,057,259	248,402	19.0
		2004	248,402	1,339,905	1,334,589	253,718	16.0
		2005	253,718	1,443,780	1,374,512	322,986	19.0
2.	Bengkel	2003	60,750	45,100	52,350	53,500	50.6
		2004	53,500	40,200	41,700	52,000	55.5
		2005	52,000	44,350	40,050	55,700	57.8
3.	Gerai	2003	202,427	273,975	325,954	150,448	31.6
		2004	150,448	259,400	252,715	157,133	38.3
		2005	157,133	288,530	285,805	159,858	35.9
4.	Pasar	2003	26,303	25,675	30,991	20,987	40.4
		2004	20,987	25,680	24,280	22,387	48.0
		2005	22,387	60,095	55,170	27,312	33.1
Jumlah			485,238	4,961,571	4,875,375	565,856	

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Berdasarkan analisis terhadap jadual di atas menunjukkan kutipan sewa bagi bangunan, bengkel, gerai dan pasar bagi tempoh tahun 2003 sehingga 2005 berjumlah RM4.47 juta manakala tunggakan sewa sehingga akhir tahun 2005 berjumlah RM636,253. Selain itu, semakan Audit terhadap penyata penyesuaian sewa premis tahun 2003 dan 2004 mendapati 12 lot ikan Kuala Kemaman, 6 lot pasar khinzir Kg. China Kemaman, 35 lot sayur, 6 lot kelapa/lada, 2 lot buah dan 22 lot ikan Pasar Cukai Kemaman telah diserahkan kepada Bahagian Pelesenan untuk memungut hasil sewa mulai tahun 2003. Sehingga akhir tahun 2004, premis tersebut masih mempunyai tunggakan sewa berjumlah RM15,150.

Pada setiap bulan, Majlis telah menyediakan Laporan Kutipan Dan Tunggakan Sewa Premis. Daripada laporan tersebut, Majlis dapat mengenal pasti penyewa yang mempunyai tunggakan. Surat Notis Tuntutan Bayaran Sewa dihantar kepada penyewa yang mempunyai tunggakan melebihi 3 bulan. Penyewa dikehendaki menjelaskan tunggakan dalam tempoh 14 hari dari tarikh notis. Jika tidak dijelaskan dalam tempoh

tersebut notis pembatalan sewa dikeluarkan untuk penyewa dan seterusnya premis disita oleh Majlis. Semakan Audit terhadap laporan tunggakan sewa mendapati tempoh tunggakan adalah antara 4 hingga 56 bulan seperti di **Jadual 45**.

Jadual 45
Kedudukan Tunggakan Sewa Premis

Bil.	Jenis Premis	Bilangan Penyewa	Tempoh Tunggakan (Bulan)	Jumlah Tunggakan (RM)
1.	Bangunan	4	4 hingga 6	15,560
	Cawangan Kerteh	3	8 hingga 19	43,160
2.	Bengkel	3	6 hingga 11	6,550
3.	Gerai	17	4 hingga 23	18,780
	Cawangan Kerteh	7	4 hingga 24	29,200
4.	Pasar	3	24 hingga 33	4,970
	Cawangan Kerteh	11	8 hingga 56	3,805
JUMLAH		48		122,025

Sumber: Rekod Majlis Perbandaran Kemaman

Majlis tidak mengambil tindakan yang sepatutnya terhadap penyewa yang gagal menjelaskan tunggakan sewa seperti dinyatakan dalam terma perjanjian penyewaan dan masih menjalankan aktiviti perniagaan.

Pada pendapat Audit, Majlis gagal mengutip tunggakan sewa dengan berkesan.

Pada keseluruhannya, pengurusan premis perniagaan Majlis telah dilaksanakan dengan memuaskan dari aspek pematuhan kepada proses pemilihan penyewa, proses pungutan dan penetapan kadar sewa. Majlis berjaya menyewakan 91.41% premis perniagaan yang siap dibina. Bagaimanapun, pengurusan maklumat sewa boleh ditingkatkan lagi dengan pelaksanaan sistem pengurusan harta secara berkomputer.

20.3 PEMANTAUAN

Pemantauan yang rapi adalah perlu bagi memastikan pengurusan premis perniagaan mencapai matlamatnya. Pemantauan pengurusan premis perniagaan dibuat melalui mesyuarat berikut yang dipengerusikan oleh Yang Di Pertua Majlis.

- a) Mesyuarat Bahagian Pengurusan Harta diadakan 2 atau 3 bulan sekali dan akan lebih kerap jika ada masalah berkaitan pengurusan premis perniagaan yang memerlukan tindakan segera.
- b) Mesyuarat Jawatankuasa Temu Duga Gerai Majlis diadakan 4 kali setahun yang dianggotai oleh Yang Di Pertua Majlis, dua orang Ahli Majlis dan seorang setiausaha untuk memilih penyewa, meluluskan permohonan pertukaran nama pemilik premis perniagaan dan permohonan pertukaran jenis kegunaan perniagaan. Jawatankuasa ini juga bertanggungjawab membuat keputusan tindakan yang perlu diambil terhadap penyewa yang mengubahsuai premis tanpa kelulusan dan membincang tindakan terhadap penyewa yang mempunyai tunggakan sewa melebihi 3 bulan ke atas.
- c) Cadangan semakan sewa premis perniagaan dilakukan setiap 3 tahun sekali dibincang dan diluluskan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Penilaian Dan Bantahan Cukai Taksiran yang diadakan 4 bulan sekali.
- d) Mesyuarat Penuh Majlis diadakan pada setiap bulan untuk membuat pertimbangan dan pengesahan mengenai perkara yang dibincangkan dalam mesyuarat Jawatankuasa.
- e) Jawatankuasa Khas Kemaman Centre Point diwujudkan pada pertengahan tahun 2005 untuk menangani masalah yang berlaku KCP seperti masalah lif, penghawa dingin yang gagal berfungsi serta tidak ada kawalan keselamatan yang ketat, pengeluaran sijil layak menduduki, hak milik strata, meningkat tahap kependudukan lot-lot kedai dan gerai, memastikan pengurusan kompleks beroperasi dengan lancar, masalah vandalisme di kalangan remaja dan tempat letak kereta bawah bangunan kompleks. Mesyuarat jawatankuasa ini hanya sekali baru diadakan pada akhir 2005.
- f) Penguatkuasaan terhadap penyewa yang melanggar syarat perjanjian sewa dijalankan oleh Bahagian Penguatkuasaan. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2003 hingga 2005, hanya 4 unit premis telah disita kerana tidak menjelaskan sewa melebihi 3 bulan dan telah mendirikan bangunan tambahan tanpa kebenaran Majlis.

Selain itu mulai pertengahan tahun 2005, pihak Majlis ada mewujudkan Sistem Aduan Pelanggan yang dikendalikan oleh Bahagian Pengurusan Harta. Sistem ini bertujuan untuk memberi ruang kepada penyewa melaporkan sebarang masalah yang berlaku di premis perniagaan Majlis. Aduan yang diterima akan diserahkan kepada Bahagian yang berkaitan untuk diambil tindakan selanjutnya. Tindakan pembaikan akan dilakukan dalam tempoh 1 hingga 2 minggu bergantung kepada kerosakan bangunan/gerai. Sepanjang tahun 2005, sebanyak 10 jenis kerosakan dan penyelenggaraan telah dibuat terhadap bangunan dan gerai milik Majlis untuk keselesaan penyewa menjalankan perniagaan mereka.

Pada pendapat Audit, pemantauan yang dijalankan oleh Majlis terhadap pengurusan premis perniagaan adalah memuaskan kecuali pemantauan terhadap penyewa yang gagal menjelaskan sewa mengikut perjanjian penyewaan.

21. RUMUSAN DAN SYOR AUDIT

Pada keseluruhannya, Pengurusan Premis Perniagaan oleh Majlis Daerah Kemaman adalah tidak memuaskan. Kajian Audit menunjukkan terdapat kelemahan dalam aspek kajian kemungkinan, penyusunan semula Bandar Chukai, pematuhan kepada undang-undang, perjanjian sewaan, promosi, penyelenggaraan rekod, latihan dan kutipan sewa. Bagi mempertingkatkan kualiti dan produktiviti pengurusan premis Majlis, adalah disyorkan pihak Majlis mengambil tindakan seperti berikut:

- a)** Majlis perlu merujuk kepada akta dan undang-undang berkaitan untuk pengurusan pembinaan bangunan miliknya.
- b)** Majlis perlu mengambil tindakan sewajarnya dalam penyusunan semula Bandar Chukai yang terletak di kawasan Perbandaran Kemaman selaras dengan sasaran Majlis.
- c)** Melaksanakan sistem kutipan sewa berkomputer supaya maklumat yang diselenggarakan dan dikeluarkan lebih terperinci dan mudah di buat semakan dan rujukan.
- d)** Tindakan yang lebih berkesan hendaklah diambil oleh Majlis bagi mengatasi masalah sewa yang lama tertunggak dengan mengutip sewa dan mengambil tindakan undang-undang.
- e)** Keperluan perjawatan di Bahagian Pengurusan Harta perlu dikaji semula supaya seimbang dengan beban tugas yang sedia ada.
- f)** Kakitangan Bahagian Pengurusan Harta perlu diberi latihan dan dihantar berkursus dengan lebih kerap untuk menambah pengetahuan selain meningkatkan kualiti dan produktiviti kerja.

BAHAGIAN II

PERKARA AM

BAHAGIAN II PERKARA AM

22. PENDAHULUAN

Bagi memastikan tindakan pembetulan diambil oleh Pihak Berkuasa Kerajaan Negeri terhadap perkara yang dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara yang lalu, pemeriksaan susulan telah dijalankan di Pejabat dan Agensi berkenaan.

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

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

23.1 PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PENGURUSAN PROGRAM PEMBANGUNAN RAKYAT TERMISKIN

Berdasarkan maklumat Unit Perancang Ekonomi Negeri, jumlah Ketua Isi Rumah termiskin yang berdaftar di Negeri Terengganu sehingga akhir tahun 2002 adalah seramai 4,523.

- a) Tidak ada satu peraturan atau garis panduan bagi menjalankan program pemutihan seperti kekerapan program pemutihan perlu dijalankan.
- b) Sebanyak hanya 30 buah rumah berjaya dibina untuk peserta program berbanding 192 buah yang dirancang disebabkan masalah kewangan yang terbatas.
- c) Sebanyak 73 buah rumah Program Pembangunan Rakyat Termiskin (PPRT) di Rhu Tapai tidak diduduki akibat kelembapan sektor pertanian. Kebanyakan rumah tersebut telah mengalami kerosakan akibat faktor semula jadi dan perbuatan vandalisme.
- d) Projek tanaman Roselle di bawah Program Pembangunan Masyarakat Setempat di Rhu Tapai tidak menggalakkan kerana persaingan daripada produk yang sedia ada di pasaran.
- e) Jawatankuasa yang bertanggungjawab di peringkat daerah tidak mengadakan mesyuarat bagi membincangkan pelaksanaan program.

Kedudukan Masa Kini

- a) Jawatankuasa Sosio Ekonomi peringkat daerah telah diarahkan mengadakan mesyuarat bagi membincangkan isu berkaitan program untuk diselaraskan dan dibincangkan di peringkat negeri.
- b) Program Bantuan Rumah kepada rakyat termiskin akan diteruskan setiap tahun. Selain bantuan bina rumah baru dan baik pulih rumah secara individu, tumpuan juga akan diberikan bagi membina rumah secara berkelompok berhampiran dengan kawasan yang mampu menjana pendapatan mereka.

23.2 JABATAN BEKALAN AIR NEGERI

PENGURUSAN PENGKORPORATAN PERKHIDMATAN BEKALAN AIR NEGERI

Pengkorporatan dilaksanakan pada awal bulan Julai 1999 dengan nama Syarikat Air Terengganu (SATU) yang didaftarkan di bawah Akta Syarikat 1965 dengan ekuiti sepenuhnya dimiliki oleh Kerajaan Negeri melalui Perbadanan Menteri Besar.

- a) SATU dikenakan bayaran pajakan terhadap aset sejumlah RM30 juta setahun kepada Kerajaan Negeri. Sehingga akhir tahun 2004, SATU mempunyai tunggakan bayaran pajakan sejumlah RM53.65 juta kepada Kerajaan Negeri.
- b) Kerajaan Negeri belum memulangkan wang deposit bekalan air kepada SATU yang berjumlah RM11.50 juta.

Kedudukan Masa Kini

- a) Bayaran tunggakan pajakan belum dijelaskan sepenuhnya oleh SATU kepada Kerajaan Negeri.
- b) Kerajaan Negeri telah memulangkan sejumlah RM5.70 juta deposit bekalan air kepada SATU.

23.3 KOLEJ AGAMA SULTAN ZAINAL ABIDIN

PENGURUSAN BEKALAN MAKANAN BERMASAK KE ASRAMA

Kajian Audit mendapati perkara berikut:

- a) Tidak ada perjanjian ditandatangani antara KUSZA dengan kontraktor untuk satu tempoh.
- b) Bekalan makanan tidak mengikut spesifikasi yang ditetapkan.
- c) Persekitaran dewan makan kurang bersih dan tercemar dengan sisa makanan dan bahan mentah.
- d) Sebahagian peralatan dan kemudahan tidak berfungsi dengan sempurna.

Kedudukan Masa Kini

Bermula bulan Jun 2005, pihak KUSZA tidak lagi menguruskan bekalan makanan bermasak ke asrama dan memperkenalkan sistem kafeteria.

23.4 MAJLIS PERBANDARAN KUALA TERENGGANU PENGURUSAN PROJEK LANDSKAP

- a) Sebahagian pokok yang ditanam di beberapa lokasi telah mati dan tindakan menggantikannya dengan pokok baru belum diambil.
- b) Tapak semaian tidak diselenggarakan dengan teratur. Pagar yang dibina telah runtuh dan bangsal untuk semaian pokok
- c) Tidak ada jadual atau program penyelenggaraan landskap kejur disediakan. Kerja penyelenggaraan hanya dijalankan apabila menerima aduan kerosakan.
- d) Peralatan untuk kerja penyelenggaraan landskap lembut dan kejur kerap mengalami kerosakan kerana telah lama diperoleh. Cadangan Majlis untuk membeli kenderaan bagi kegunaan kerja penyelenggaraan tidak dapat dilaksanakan kerana sumber kewangan yang terhad.

Kedudukan Masa Kini

- a) Majlis telah mengambil tindakan menggantikan pokok yang telah mati dengan pokok baru.
- b) Penyelenggaraan tapak semaian belum diuruskan dengan baik. Pagar dan bangsal belum dibaiki atau diganti.
- c) Jadual atau program khusus bagi penyelenggaraan landskap sedang diambil tindakan. Walaupun tidak ada jadual penyelenggaraan, kerja penyelenggaraan tetap dijalankan mengikut rutin kerja.
- d) Majlis telah membeli sebuah lori air traktor untuk kegunaan Bahagian Taman Dan Rekreasi menjalankan kerja penyelenggaraan landskap.

24. PERKARA YANG DIBANGKITKAN DALAM LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA YANG MASIH BELUM DISELESAIKAN

Semakan juga dibuat terhadap perkara yang dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2003 dan sebelumnya untuk menentukan sama ada tindakan susulan telah diambil terhadap perkara yang dibangkitkan. Secara umumnya, tindakan susulan terhadap perkara berbangkit telah diambil oleh Jabatan/Agensi yang berkenaan.

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

Menurut Seksyen 16(2) Akta Acara Kewangan 1957, Penyata Kewangan hendaklah dibentangkan dalam Dewan Undangan Negeri seberapa segera yang boleh, selepas diaudit oleh Ketua Audit Negara. Perkara 107(2) Perlembagaan Persekutuan pula menghendaki Laporan Ketua Audit Negara mengenai Penyata Kewangan Kerajaan dan Akaun Agensi Kerajaan Negeri dibentangkan dalam Dewan Undangan Negeri. Laporan Ketua Audit Negara mengenai Penyata Kewangan Kerajaan Negeri bagi tahun 2004 telah dibentangkan di Dewan Undangan Negeri pada 5 Disember 2005.

26. MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG AWAM NEGERI

Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri telah selesai membincangkan Laporan Ketua Audit Negara mengenai Penyata Kewangan Kerajaan Negeri bagi tahun 2002 dan 2003. Laporan Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri bagi tahun 2003 belum dibentangkan di Dewan Undangan Negeri. Sepanjang tahun 2005, Jawatankuasa hanya mengadakan 3 kali mesyuarat bagi membincangkan Laporan Ketua Audit Negara bagi tahun 2003. Selaras dengan peranan Jawatankuasa untuk memastikan wujudnya Akauntabiliti Awam, Jawatankuasa hendaklah lebih kerap bermesyuarat membincangkan 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. Perkara yang dibincangkan oleh Jawatankuasa semasa mesyuaratnya sepanjang tahun 2005 adalah seperti di **Jadual 30**.

Jadual 30
Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri
Pada Tahun 2005

Tarikh	Perkara
13.3.2005	Membincangkan pengurusan kewangan Jabatan Pengairan Dan Saliran Negeri tahun 2002.
5.7.2005	Membincangkan pengurusan kewangan Majlis Daerah Hulu Terengganu dan mengkaji Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2003 yang dibentangkan oleh Pengarah Audit Negeri.
22.9.2005	Membincangkan pengurusan kewangan Yayasan Terengganu bagi tahun 2003

Sumber: Rekod Jabatan Audit Negara

PENUTUP

PENUTUP

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

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

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

JABATAN AUDIT NEGARA

Putrajaya

8 Jun 2006