

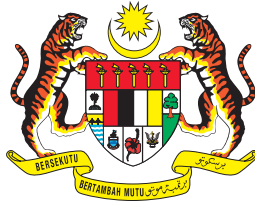
LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA

PENGURUSAN AKTIVITI AGENSI NEGERI

PERLIS

TAHUN 2018 SIRI 2

JABATAN AUDIT NEGARA MALAYSIA



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA

PENGURUSAN AKTIVITI AGENSI

**NEGERI PERLIS
TAHUN 2018
SIRI 2**

Jabatan Audit Negara Malaysia



KANDUNGAN

KANDUNGAN

	MUKA SURAT
PENDAHULUAN	vii
AKTIVITI AGENSI	
PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS	1 - 3
1. Aktiviti Hartanah Komersial	
PENUTUP	2 - 3
AKRONIM	3 - 3



PENDAHULUAN

PENDAHULUAN

1. Perkara 106 dan 107 Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit penyata kewangan, pengurusan kewangan, aktiviti jabatan/agensi serta pengurusan syarikat kerajaan negeri. Laporan mengenai pengauditan yang dijalankan hendaklah disediakan dan dikemukakan kepada Kebawah Duli Yang Maha Mulia Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dan Kebawah Duli Yang Maha Mulia Raja Perlis. Kebawah Duli Yang Maha Mulia Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong akan memperkenan supaya laporan itu dibentangkan di Dewan Rakyat manakala Kebawah Duli Yang Maha Mulia Raja Perlis pula akan memperkenan untuk dibentangkan di Dewan Undangan Negeri Perlis. Bagi memenuhi tanggungjawab ini, Jabatan Audit Negara telah menjalankan empat (4) jenis pengauditan seperti berikut:

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

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

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

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

2. Laporan pada kali ini mengandungi perkara yang telah dibangkitkan hasil daripada pengauditan terhadap aktiviti di satu agensi Negeri Perlis. Pengauditan terhadap aktiviti jabatan/agensi kerajaan merupakan pengauditan prestasi yang dijalankan selaras dengan Seksyen 6(d), Akta Audit 1957 serta berpandukan kepada piawaian pengauditan antarabangsa yang dikeluarkan oleh *The International Organisation of Supreme Audit Institutions* (INTOSAI). Format pelaporan sedia ada telah ditambah baik dengan menyediakan Ringkasan Eksekutif bagi setiap aktiviti yang dilaporkan, untuk membolehkan pembaca mendapat maklumat penting mengenai perkara yang diaudit serta penemuan utama Audit.

3. Seperti tahun yang lalu, ketua jabatan yang berkenaan telah dimaklumkan terlebih dahulu tentang perkara yang dilaporkan dalam laporan ini untuk tujuan pengesahan. Pemerhatian Audit telah dikemukakan kepada ketua jabatan terlibat dan mereka juga telah dimaklumkan mengenai isu yang dibangkitkan semasa *Exit Conference* diadakan. Penemuan Audit yang penting sahaja telah dilaporkan dalam laporan ini untuk memaklumkan kepada *stakeholders* mengenai kelemahan yang dikesan. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak empat (4) syor untuk diambil tindakan oleh jabatan berkenaan.

4. Saya berharap laporan ini akan digunakan sebagai asas untuk memperbaiki segala kelemahan dan memantapkan usaha penambahbaikan dalam pelaksanaan aktiviti kerajaan negeri. Selain meningkatkan akauntabiliti dan integriti penjawat awam, laporan ini juga diharap dapat membantu menimbulkan kesedaran melalui *lessons learnt* bagi membolehkan kerajaan mendapat *value for money* untuk setiap perbelanjaan yang dibuat.

5. Saya ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pegawai jabatan kerajaan negeri yang telah memberikan kerjasama kepada pegawai saya sepanjang pengauditan dijalankan. Saya juga ingin melahirkan penghargaan dan terima kasih kepada semua pegawai Jabatan Audit Negara yang telah berusaha gigih serta memberikan sepenuh komitmen untuk menyiapkan laporan ini.



(DATO' NIK AZMAN NIK ABDUL MAJID)

Ketua Audit Negara

Malaysia

Putrajaya

15 November 2019



1

PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS

- Aktiviti Hartanah Komersial

RINGKASAN EKSEKUTIF

PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS AKTIVITI HARTANAH KOMERSIAL

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Pengauditan ini melibatkan penilaian pengurusan hartanah komersial yang melibatkan pembangunan hartanah, jualan hartanah dan sewaan hartanah. Pembangunan hartanah melibatkan perolehan hartanah, seterusnya pembangunan dan pembinaan bangunan perniagaan, kediaman dan lot tanah. Hartanah yang telah dibangunkan, akan dijual dan disewakan bagi menjana hasil kepada Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis (PKENPs).
- Pengauditan meliputi empat (4) bidang utama, iaitu aktiviti pembangunan hartanah, aktiviti jualan hartanah, aktiviti sewaan hartanah dan pencapaian outcome aktiviti hartanah komersial.
- Liputan Audit adalah bagi tempoh tahun 2016 hingga bulan Julai 2019 namun dalam kes-kes tertentu seperti penilaian pencapaian *outcome*, semakan turut meliputi projek yang dilaksanakan sebelum tahun 2016. Pengauditan dijalankan di Jabatan Perancangan dan Pembangunan Perniagaan, Jabatan Pemasaran, Jualan dan Sewaan serta Jabatan Kewangan PKENPs.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Pengauditan dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan pembangunan, jualan dan sewaan hartanah komersial oleh PKENPs telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai objektif dan sasaran yang ditetapkan.

Apa yang ditemui Audit?

- Bagi aktiviti pembangunan hartanah, prestasi keseluruhan pelaksanaan projek pembangunan hartanah komersial adalah 33.3% berbanding sasaran pembangunan bagi tempoh dua (2) pelan strategik. Penemuan utama Audit adalah seperti berikut:
 - Melalui Rancangan Strategik 2013-2017, sebanyak empat (4) atau 28.6% daripada 14 projek yang dirancang telah berjaya dilaksanakan.
 - Bagi Pelan Strategik 2018-2022, sebanyak 10 projek telah dirancang. Bagaimanapun, hanya empat (4) atau 40% projek telah dilaksanakan. Enam (6) projek lagi akan dilaksanakan

berdasarkan perancangan tahun 2019 hingga 2022.

- Pencapaian fizikal bagi empat (4) projek yang dilaksanakan di bawah Perancangan Strategik 2013-2017 adalah kurang cekap. Hal ini kerana dua (2) projek mengalami kelewatan penyiapan masing-masing selama 498 hari dan 328 hari berbanding tarikh siap asal dalam kontrak.
- Bagi aktiviti jualan hartanah, jualan keseluruhan hartanah PKENPs sehingga Julai 2019 berjumlah RM19.73 juta. PKENPs telah mencapai 67.4% unit jualan atau 31 unit/lot daripada keseluruhan sasaran iaitu 46 unit/lot hartanah bagi tahun 2018. Manakala bagi tahun 2019 sehingga bulan Julai 2019, sebanyak sembilan (9) unit/lot atau 47.4% telah berjaya dijual berbanding 19 yang disasarkan. Penemuan utama Audit adalah seperti berikut:
 - Jualan lot tanah industri tidak mengikut kadar ditetapkan oleh Lembaga Pengarah. Hal ini mengakibatkan kerugian sebanyak RM3.4 juta iaitu antara RM33,454 hingga RM1.22 juta atau 7.5% hingga 37.5% berbanding harga jualan dicadangkan.
 - Proses jualan melebihi tempoh dan bayaran deposit tidak mengikut surat tawaran.
 - Caj lewat tidak dikenakan atas kelewatan syarikat pembeli menjelaskan bayaran melebihi tempoh lima (5) tahun 10 bulan. Tiada bukti menunjukkan kelewatan syarikat menjelaskan bayaran telah mendapat kelulusan daripada PKENPs.
- Bagi aktiviti sewaan hartanah, sehingga bulan Julai 2019, sebanyak RM20.71 juta hasil sewaan telah dijana daripada bangunan kediaman dan perniagaan, lot tanah serta lot tanah industri. Penemuan utama Audit adalah seperti berikut:
 - Sebanyak 207 unit/lot atau 62.7% hartanah telah berjaya disewakan pada tahun 2018. Manakala sehingga bulan Julai 2019, sebanyak 242 atau 73.3% unit hartanah telah disewakan.
 - Sehingga bulan Julai 2019, sebanyak 61 unit mengalami tempoh kekosongan tanpa penyewa antara satu (1) hingga

101 bulan dengan anggaran hasil sewaan yang boleh dikutip berjumlah RM1.26 juta sekiranya semua unit tersebut dapat disewakan.

- Sehingga bulan Julai 2019, tunggakan sewa bagi 15 bangunan adalah berjumlah RM1.12 juta.
- Sebanyak 72 daripada 254 sampel penyewa tidak mempunyai perjanjian sewaan hartanah.
- *Outcome* pembangunan hartanah yang ditetapkan oleh PKENPs masih belum dapat dicapai sepenuhnya. Bagaimanapun, aktiviti hartanah komersial telah menyumbang jumlah hasil yang signifikan kepada pendapatan keseluruhan PKENPs. Hasil jualan dan sewaan hartanah menyumbang sejumlah RM40.45 juta yang meliputi 72.2% berbanding keseluruhan pendapatan PKENPs bagi tempoh tahun 2016 sehingga Julai 2019.

PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS

1. AKTIVITI HARTANAH KOMERSIAL

FAKTA UTAMA

Penubuhan PKENPs	Sumber Pendapatan Utama PKENPs
Diperbadankan di bawah Seksyen 3 Enakmen Perbadanan Kemajuan Negeri Perlis 1973 pada 1 September 1973.	•Jualan Hartanah •Sewaan Hartanah •Sumber Pendapatan Lain (terimaan geran kerajaan dan dividen pelaburan)
RM56.03 Juta	Jumlah pendapatan PKENPs (2016 hingga Julai 2019).
RM66.94 Juta	Nilai hartanah PKENPs: RM43.04 Juta - bangunan perniagaan, kediaman dan lot-lot tanah yang disewakan. RM23.90 Juta - stok bangunan perniagaan, kediaman dan lot tanah untuk dijual (inventori).

1. LATAR BELAKANG

1.1. Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis (PKENPs) merupakan agensi Kerajaan Negeri Perlis yang telah diperbadankan di bawah Seksyen 3 Enakmen Perbadanan Kemajuan Negeri Perlis 1973 pada 1 September 1973. PKENPs bertanggungjawab melaksanakan fungsi utamanya dalam membangunkan sektor ekonomi Negeri Perlis melalui lima (5) aktiviti perniagaan utama, iaitu aktiviti pembangunan hartanah bagi jualan, sewaan hartanah, pelancongan, pertanian komersial dan pengurusan aktiviti logistik.

1.2. Perancangan Strategik Tahun 2013-2017 dan Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018-2022 telah menggariskan fokus dan hala tuju PKENPs dalam memacu dan merealisasikan agenda pembangunan ekonomi Negeri Perlis bagi tahun 2013 hingga tahun 2022. Objektif utama yang dinyatakan termasuklah menjadikan PKENPs sebagai peneraju dalam sektor hartanah di samping membangunkan bandar, kawasan ekonomi baharu dan kawasan perindustrian. Bagi mencapai hasrat ini, PKENPs telah membangunkan tanah-tanah miliknya bagi menjana hasil daripada jualan dan sewaan seterusnya memajukan bandar-bandar baharu serta kawasan perindustrian di Negeri Perlis.

1.3. Sumber pendapatan utama PKENPs adalah daripada jualan hartanah, sewaan hartanah dan sumber pendapatan lain yang terdiri daripada terimaan dividen dan geran kerajaan. Pendapatan keseluruhan PKENPs adalah berjumlah RM56.03 juta bagi tempoh tahun 2016 hingga Julai 2019.

1.4. Sehingga bulan Julai 2019, PKENPs memiliki hartanah komersial bernilai RM66.94 juta. Hartanah tersebut terdiri daripada bangunan perniagaan, kediaman dan lot-lot tanah yang disewakan bernilai RM43.04 juta dan stok bangunan perniagaan, kediaman dan lot tanah untuk dijual (inventori) bernilai RM23.9 juta. Pengurusan hartanah komersial melibatkan tiga (3) aktiviti utama, iaitu pembangunan hartanah, jualan hartanah dan sewaan hartanah. Pembangunan hartanah melibatkan perolehan hartanah, seterusnya pembangunan dan pembinaan bangunan perniagaan, kediaman dan lot tanah. Hartanah yang telah dibangunkan akan dijual dan disewakan bagi menjana hasil kepada PKENPs.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan pembangunan, jualan dan sewaan hartanah komersial oleh PKENPs telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai objektif dan sasaran yang ditetapkan.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Hartanah komersial yang disemak adalah meliputi dua (2) tempoh pelan strategik iaitu Perancangan Strategik Tahun 2013-2017 dan Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018-2022. Pengauditan meliputi empat (4) bidang utama, iaitu aktiviti pembangunan hartanah, aktiviti jualan hartanah, aktiviti sewaan hartanah dan pencapaian *outcome* aktiviti hartanah komersial. Liputan Audit adalah bagi tempoh tahun 2016 hingga bulan Julai 2019 namun dalam kes-kes tertentu seperti penilaian pencapaian *outcome*, semakan turut meliputi projek yang dilaksanakan sebelum tahun 2016. Pengauditan dijalankan di Jabatan Perancangan dan Pembangunan Perniagaan, Jabatan Pemasaran, Jualan dan Sewaan serta Jabatan Kewangan PKENPs.

3.2. Sampel yang dipilih adalah berdasarkan nilai hartanah dan inventori yang disenaraikan dalam penyata kewangan beraudit bagi tahun berakhir 31 Disember 2018. Hartanah dan inventori tersebut hanya meliputi hartanah yang disewakan dan dijual, tidak termasuk bangunan/lot tanah yang digunakan oleh PKENPs untuk menjalankan operasinya. Sampel Audit meliputi 14 unit pelbagai jenis bangunan perniagaan, dua (2) projek pembangunan tanah, tujuh (7) unit inventori bangunan dan kediaman serta empat (4) lot inventori tanah perindustrian bernilai RM62.91 juta adalah seperti dalam **Jadual 1.**

JADUAL 1
NILAI HARTANAH DAN INVENTORI PKENPs PADA TAHUN 2018

BUTIRAN		BIL PROJEK KESELURUHAN	NILAI KESELURUHAN (RM)	SAMPEL AUDIT	
				BIL PROJEK	(RM Juta)
Bangunan Perniagaan		27	40.28	14	38.02
Tanah		20	2.76	2	0.99
Inventori	Bangunan dan Kediaman	7	20.47	7	20.47
	Tanah Perindustrian	4	3.43	4	3.43
JUMLAH		58	66.94	27	62.91

Sumber: Penyata Kewangan PKENPs Tahun 2018

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak fail, rekod, dokumen serta menganalisis data berkaitan pembangunan, jualan dan sewaan hartanah. Pemeriksaan fizikal juga dijalankan di 27 lokasi hartanah yang disewa/dijual. Selain itu, temu bual bersama pegawai di jabatan yang terlibat turut diadakan.

5. RUMUSAN AUDIT

5.1. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Februari hingga Julai 2019 merumuskan perkara seperti berikut:

a. Aktiviti Pembangunan Hartanah

Prestasi keseluruhan pelaksanaan projek pembangunan hartanah komersial adalah 33.3% berbanding sasaran pembangunan bagi tempoh dua (2) pelan strategik. Sebanyak 14 projek telah dirancang untuk dilaksanakan oleh PKENPs melalui Rancangan Strategik 2013-2017. Daripada jumlah tersebut, hanya empat (4) atau 28.6% telah dilaksanakan. Sebanyak 10 atau 71.4% projek tidak dilaksanakan disebabkan kekurangan sumber kewangan, tiada pelabur yang berminat dan hasil kajian pasaran yang tidak memberangsangkan. Bagi Pelan Strategik 2018-2022, sebanyak 10 projek telah dirancang, namun hanya empat (4) atau 40% projek telah dilaksanakan setakat akhir tahun 2018. Enam (6) projek lagi akan dilaksanakan berdasarkan perancangan tahun 2019 hingga 2022.

b. Aktiviti Jualan Hartanah

Tiada sasaran ditetapkan bagi penjualan hartanah bagi tahun 2016 dan 2017. Bagi tahun 2018, PKENPs telah mencapai 67.4% unit jualan atau 31 unit/lot daripada sasaran sebanyak 46 unit/lot hartanah. Bagi tahun 2019 (sehingga bulan Julai), sebanyak sembilan (9) unit/lot bangunan dan tanah atau 47.4% telah berjaya dijual oleh PKENPs berbanding 19 unit/lot yang disasarkan. Keseluruhan jualan sehingga bulan Julai 2019 adalah berjumlah RM19.73 juta yang terdiri daripada lima (5) unit bangunan komersial, 65 unit rumah dan 15 lot tanah. Selain itu, wujud juga kelemahan dalam pengurusan jualan hartanah yang meliputi kadar harga jualan, bayaran deposit dan terimaan hasil jualan.

c. Aktiviti Sewaan Hartanah

Sehingga bulan Julai 2019, PKENPs telah menerima sebanyak RM20.71 juta hasil sewaan yang dijana daripada bangunan kediaman dan perniagaan, lot tanah serta lot tanah industri. Tiada sasaran sewaan yang ditetapkan oleh PKENPs pada tahun 2016 dan 2017. Bagi tahun 2018 dan 2019, Pelan Strategik PKENPs 2018-2022 menetapkan sasaran minimum sebanyak 330 unit/lot disewakan setiap tahun. Sebanyak 207 (62.7%) unit/lot hartanah telah dapat disewakan pada tahun 2018 dan meningkat kepada 242 (73.3%) unit/lot hartanah pada tahun 2019. Walaupun menunjukkan peningkatan pada tahun 2019, sasaran minimum yang ditetapkan masih tidak dapat dicapai. Selain itu, wujud kelemahan dalam aspek pengurusan sewaan hartanah seperti unit tidak disewakan, tunggakan sewa dan perjanjian sewa yang tidak disediakan.

d. Pencapaian *Outcome* Aktiviti Hartanah Komersial

Outcome pembangunan hartanah yang ditetapkan oleh PKENPs masih belum dapat dicapai sepenuhnya. Bagaimanapun, aktiviti hartanah komersial telah menyumbang jumlah hasil yang signifikan kepada pendapatan keseluruhan PKENPs. Bagi tempoh tahun 2016 sehingga Julai 2019, PKENPs telah menjana pendapatan sebanyak RM56.03 juta yang terdiri daripada hasil jualan hartanah, sewaan hartanah dan sumber pendapatan lain iaitu terimaan dividen dan geran Kerajaan. Hasil pendapatan jualan hartanah dan sewaan yang disumbangkan bagi tempoh tersebut adalah RM40.45 juta atau 72.2% berbanding keseluruhan pendapatan PKENPs.

5.2. Penemuan utama Audit yang perlu diberi perhatian adalah seperti berikut:

a. Pembangunan Hartanah

- i. Pencapaian fizikal bagi empat (4) projek yang dilaksanakan di bawah Perancangan Strategik 2013-2017 adalah kurang cekap. Hal ini kerana dua (2) projek mengalami kelewatan penyiapan masing-masing selama 498 hari dan 328 hari berbanding tarikh siap asal dalam kontrak.

b. Jualan Hartanah

- i. Jualan enam (6) plot tanah industri tidak mengikut kadar ditetapkan oleh Lembaga Pengarah iaitu RM8.00 sekaki persegi. Hanya satu syarikat telah diluluskan pengurangan harga daripada RM8 kepada RM4 bagi dua (2) plot tanah manakala tiada bukti menunjukkan syarikat lain diberi kelulusan oleh PKENPs pengurangan kadar bagi empat (4) plot tanah. Keadaan ini mengakibatkan PKENPs mengalami kerugian sebanyak RM3.4 juta berdasarkan pengurangan harga antara RM33,454 hingga RM1.22 juta atau 7.5% hingga 37.5% berbanding harga jualan yang disyorkan;
- ii. satu (1) pembeli lewat membayar deposit selama 443 hari dan hanya membayar RM96,900 atau 2% daripada keseluruhan deposit yang perlu dibayar berjumlah RM485,694. Hal ini menyebabkan terimaan deposit berkurangan kutip sebanyak RM388,794; dan
- iii. terimaan hasil jualan tidak mengikut tempoh yang ditetapkan dengan kelewatan sehingga lima (5) tahun 10 bulan. Tiada bukti menunjukkan pembeli diberi kelulusan atas kelewatan menjelaskan bayaran dan caj lewat juga tidak dikenakan kepada pembeli.

c. Sewaan Hartanah

- i. Sehingga bulan Julai 2019, sebanyak 61 unit mengalami tempoh kekosongan tanpa penyewa antara satu (1) hingga 101 bulan dengan anggaran hasil sewaan yang boleh dikutip berjumlah RM1.26 juta sekiranya semua unit tersebut dapat disewakan;
- ii. sehingga bulan Julai 2019, tunggakan sewa bagi 15 premis berjumlah RM1.12 juta; dan

- iii. sebanyak 72 daripada 254 sampel penyewa tidak mempunyai perjanjian sewaan hartanah.

d. Pencapaian *Outcome* Aktiviti Hartanah Komersial

- i. PKENPs telah membangunkan dua (2) projek yang kurang memberi hasil dan kurang mendapat sambutan walaupun menawarkan kadar sewaan yang rendah iaitu RM150 seunit.

6. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Perkara yang ditemui serta maklum balas PKENPs dibincangkan dalam *Exit Conference* pada 23 September 2019. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan yang dinyatakan dalam rumusan Audit adalah seperti perenggan berikut:

6.1. Aktiviti Pembangunan Hartanah

6.1.1. Pencapaian Output Pembangunan Hartanah

- a. Pembiayaan pembangunan hartanah yang dirancang oleh PKENPs adalah melalui *self-financing* (bina sendiri), pembinaan secara usahasama atau pembiayaan melalui geran kerajaan. Pembinaan terdiri daripada rumah kediaman (banglo/teres), rumah bertingkat (flat/apartmen/asrama), rumah kedai, kedai pejabat, pasaraya, parkir, kilang dan kawasan perindustrian.

**33.3% @ 8
Projek
Dilaksanakan**

Keseluruhan projek yang dilaksanakan sehingga Julai 2019 seperti dalam Rancangan Strategik 2013-2017 dan Pelan Strategik 2018-2022.

- b. Berdasarkan Rancangan Strategik 2013-2017, sebanyak 14 projek telah dirancang untuk dilaksanakan oleh PKENPs. Daripada jumlah tersebut, sebanyak empat (4) atau 28.6% projek telah sebenarnya dilaksanakan. Sebanyak 10 atau 71.4% projek tidak dilaksanakan disebabkan kekurangan sumber kewangan, tiada pelabur yang berminat dan hasil kajian pasaran yang tidak memberangsangkan. Pelan Strategik 2018-2022 pula menetapkan perancangan sebanyak 10 projek hartanah untuk dibangunkan. Sehingga bulan Julai 2019, hanya empat (4) atau 40% projek telah dilaksanakan melibatkan satu (1) projek sedang dalam pembinaan dan tiga (3) projek dalam peringkat pembangunan awal. Secara keseluruhannya, bagi tempoh tahun 2016 hingga bulan Julai 2019,

hanya lapan (8) projek pembangunan hartanah telah dilaksanakan atau 33.3% berbanding 24 projek yang dirancang. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
STATUS PENCAPAIAN RANCANGAN PROJEK
PEMBANGUNAN HARTANAH KOMERSIAL SEHINGGA JULAI 2019

PERANCANGAN STRATEGIK	BILANGAN PROJEK			PERATUS LAKSANA (%)
	RANCANG	LAKSANA	TIDAK LAKSANA	
Rancangan Strategik 2013-2017	14	4	10	28.6
Pelan Strategik 2018-2022	10	4	6	40.0
JUMLAH	24	8	16	33.3

Sumber: Perancangan Strategik PKENPs Tahun 2013-2017 dan Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018-2022

6.1.2. Pencapaian Fizikal Bagi Projek yang Dilaksanakan

- a. Empat (4) projek yang berjaya dilaksanakan dalam Rancangan Strategik 2013-2017 adalah Pembangunan Semula Pekan Melayu Fasa 1, projek 16 unit kedai pejabat 3 tingkat di Kuala Perlis, Kawasan Industri Padang Besar dan Menara PKENPs. Bagi Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018-2022, empat (4) projek telah berjaya dilaksanakan mengikut fasa yang dirancang iaitu Taman Aman Fasa 8, Taman Aman Fasa 9, Projek Pembangunan Atas Tanah Tebus Guna Kuala Perlis dan Kompleks Komersial Mukim Sena. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
PROJEK DILAKSANAKAN DALAM TEMPOH PERANCANGAN STRATEGIK

BIL.	BUTIRAN PROJEK	STATUS PROJEK	KAEDAH PELAKSANAAN	CATATAN
PERANCANGAN STRATEGIK 2013-2017				
1.	Pembangunan Semula Pekan Melayu Fasa 1	Siap pada 21 Mac 2015	<i>Self-financing</i> (bina sendiri)	Diubah suai menjadi UTC dan siap pada 31 Oktober 2017
2.	16 Unit Kedai Pejabat 3 Tingkat di Kuala Perlis	Siap pada 1 Mac 2018	<i>Self-financing</i> (bina sendiri)	Lewat siap selama 22 bulan (patut siap pada 28 Jun 2016)
3.	Kawasan Industri Padang Besar	Siap pada 26 Mac 2018	<i>Self-financing</i> (bina sendiri)	Lewat siap selama 23 bulan (patut siap pada 2 Mei 2016)
4.	Menara PKENPs	Dalam pembinaan	Usahasama dengan UDA Holdings	Belum siap sehingga bulan Julai 2019
PELAN STRATEGIK 2018-2022				
5.	Taman Aman Fasa 8	Pembangunan mulai Januari 2019	<i>Self-financing</i> (bina sendiri)	Nilai Pembangunan pada tahun 2018 ialah RM434,270
6.	Taman Aman Fasa 9	Kebenaran Merancang sehingga Julai 2019	<i>Self-financing</i> (bina sendiri)	Nilai Pembangunan pada tahun 2018 ialah RM27,368
7.	Projek Pembangunan di atas Tanah Tebusguna Kuala Perlis	Kebenaran Merancang sehingga Julai 2019	Usahasama dengan TH Properties Sdn. Bhd.	Nilai Pembangunan pada tahun 2018 ialah RM8,277,822
8.	Kompleks Komersial Mukim Sena	Dalam proses pembinaan	Usahasama dengan A&G Global Resources Sdn. Bhd.	Nilai Pembangunan pada tahun 2018 ialah RM503,521

Sumber: Perancangan Strategik PKENPs Tahun 2013-2017 dan Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018-2022

- b. Semakan Audit selanjutnya mendapati dua (2) projek di bawah Perancangan Strategik 2013-2017 telah lewat disiapkan masing-masing selama 22 dan 23 bulan berbanding tempoh kontrak asal. Tujuh (7) pelanjutan masa [*Extension of Time (EOT)*] selama 498 hari telah diluluskan bagi Projek 16 Unit Kedai Pejabat 3 Tingkat di Kuala Perlis dan lima (5) EOT selama 328 hari diluluskan bagi Projek Kawasan Industri Padang Besar. Bagi Projek 16 Unit Kedai Pejabat 3 Tingkat di Kuala Perlis, antara sebab EOT diluluskan ialah kelewatan penyediaan cerucuk, masalah cuaca dan perubahan kerja. Bagi Projek Kawasan Industri Padang Besar pula, antara sebab EOT diluluskan ialah masalah pengalihan tiang elektrik dan tiang lampu ke lokasi baru, kelewatan pemasangan tiang kabel TNB, penemuan dan perubahan jajaran paip air bawah tanah serta perubahan kerja. Kelewatan siap bagi kedua-dua projek ini telah menjejaskan kebolehpasaran hartanah komersial untuk menjana hasil kepada PKENPs. Kedua-dua projek telah disiapkan dalam tempoh EOT iaitu masing-masing pada 1 Mac 2018 dan 26 Mac 2018.
- c. Bagi projek di bawah Pelan Strategik 2018-2022, pihak Audit mendapati Projek Kompleks Komersial Mukim Sena sedang dalam pembinaan dengan nilai pembangunan RM503,521. Mengikut kontrak perjanjian, projek ini telah dimulakan pada tahun 2014 dan sepatutnya disiapkan pada 31 Disember 2019. Pihak PKENPs telah bersetuju untuk memberikan pelanjutan sehingga bulan April 2020. Kemajuan sebenar setakat semakan Audit sehingga bulan Julai 2019 adalah 80% berbanding 90% yang dijadualkan.
- d. Semakan Audit selanjutnya mendapati tiga (3) projek bernilai RM8.47 juta masih di peringkat perancangan dan pembangunan awal. Projek tersebut adalah Projek Taman Aman Fasa 8 (RM434,270), Projek Taman Aman Fasa 9 (RM27,368) dan Projek Pembangunan di atas Tanah Tebus Guna Kuala Perlis (RM8.74 juta).
- e. Semakan Audit selanjutnya mendapati Pembangunan Semula Pekan Melayu Fasa 1 telah disiapkan pada 21 Mac 2015 dengan kos berjumlah RM9.29 juta. Pada 5 Mei 2015, Kementerian Kewangan (MoF) telah memutuskan supaya bangunan kedai/pejabat yang terdapat di Pekan Melayu Fasa 1, Mukim Sena dijadikan sebagai bangunan UTC Perlis. Hal ini selaras dengan kertas taklimat UPEN pada 25 Ogos 2014 yang antara lain menetapkan pemilihan bangunan agensi kerajaan sedia ada dan pemulihan bangunan berbanding pembinaan bangunan baharu sebagai tapak UTC bagi meminimumkan kos penubuhan UTC. Sejumlah RM33 juta telah diperuntukkan bagi kerja-kerja ubah suai bangunan Pekan Melayu kepada UTC manakala sejumlah RM2.33 juta disalurkan bagi pembelian peralatan operasi. Pengubahsuaian melibatkan bangunan sedia ada kepada

21 unit ruang pejabat serta satu (1) unit pejabat pentadbiran pengurusan UTC. Kerja pengubahsuaian telah disiapkan pada 31 Oktober 2017. Semakan Audit mendapati kesemua 21 unit ruang pejabat telah disewakan kepada Agensi Kerajaan Persekutuan/Negeri, Badan Berkanun dan pihak swasta.

Pada pendapat Audit, pencapaian fizikal bagi empat (4) projek yang dilaksanakan di bawah Perancangan Strategik 2013-2017 adalah kurang cekap. Hal ini kerana dua (2) projek mengalami kelewatan penyiapan masing-masing selama 498 hari dan 328 hari berbanding tarikh siap asal dalam kontrak.

6.2. Aktiviti Jualan Hartanah

6.2.1. Pencapaian Output Jualan Hartanah

- a. Pencapaian output dinilai berdasarkan pencapaian tahunan jualan hartanah berbanding sasaran jualan yang ditetapkan oleh PKENPs. Pihak Audit mendapati tiada sasaran ditetapkan oleh PKENPs bagi penjualan hartanah tahun 2016 dan 2017. Bagaimanapun, Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018-2022 ada menetapkan sasaran tahunan jualan hartanah. Bagi tahun 2018, PKENPs mensasarkan penjualan 11 lot tanah industri serta 35 unit bangunan kediaman dan perniagaan. Bagi tahun 2019 pula, PKENPs menetapkan sasaran jualan meliputi enam (6) lot tanah industri serta 13 unit bangunan kediaman dan perniagaan. PKENPs telah berjaya menjual 31 unit/lot atau 67.4% daripada keseluruhan 46 unit/lot hartanah yang disasarkan untuk jualan pada tahun 2018. Sehingga bulan Julai 2019 pula, sebanyak sembilan (9) unit/lot bangunan dan tanah atau 47.4% telah berjaya dijual oleh PKENPs berbanding 19 unit/lot yang disasarkan. Butiran pencapaian jualan hartanah berbanding sasaran bagi tahun 2018 dan sehingga bulan Julai 2019 adalah seperti dalam **Jadual 4**.

Pencapaian sasaran jualan hartanah bagi tahun 2018.

67.4%

Pencapaian sasaran jualan hartanah sehingga Julai 2019.

47.4%

JADUAL 4
SASARAN DAN PENCAPAIAN JUALAN HARTANAH
BAGI TAHUN 2018 HINGGA JULAI 2019

BIL.	BUTIRAN		TAHUN 2018		SEHINGGA JULAI 2019	
			SASARAN (LOT/UNIT)	PENCAPAIAN (LOT/UNIT)	SASARAN (LOT/UNIT)	PENCAPAIAN (LOT/UNIT)
1.	Lot Tanah	Kaw. Industri NAKAWAN, Padang Besar	7	0	5	0
2.		Lot Tanah IKS, Padang Besar	4	0	1	0

BIL.	BUTIRAN		TAHUN 2018		SEHINGGA JULAI 2019	
			SASARAN (LOT/UNIT)	PENCAPAIAN (LOT/UNIT)	SASARAN (LOT/UNIT)	PENCAPAIAN (LOT/UNIT)
JUMLAH			11	0	6	0
3.	Bangunan	Rumah	32	31	7	8
4.		Rumah kedai/ pejabat	1	0	4	1
5.		Kilang Bina Siap	2	0	2	0
JUMLAH			35	31	13	9
JUMLAH KESELURUHAN			46	31	19	9
PERATUS PENCAPAIAN SASARAN (%)			67.4		47.4	

Sumber: Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018 hingga 2022

- b. Pencapaian output juga menilai prestasi jualan berbanding unit/lot yang telah sedia untuk dijual. Pada awal tahun 2016, PKENPs mempunyai sejumlah 232 lot/unit hartanah yang sedia untuk dijual melibatkan 10 projek yang dibangunkan. Bagi tempoh tahun 2016 hingga bulan Julai 2019, hanya sebanyak 85 atau 36.6% unit hartanah telah dapat dijual melibatkan nilai jualan berjumlah RM19.73 juta manakala 147 (63.4%) lot/unit masih belum dapat dijual. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
BUTIRAN JUALAN HARTANAH BAGI TAHUN 2016 HINGGA BULAN JULAI 2019

BIL.	BUTIRAN	UNIT/ LOT UNTUK DIJUAL	UNIT JUALAN				NILAI JUALAN (RM)	BAKI UNIT/LOT BELUM DAPAT DIJUAL
			2016	2017	2018	SEHINGGA JULAI 2019		
1.	Projek Taman Aman Fasa 5	2	1	0	1	0	560,000	0
2.	Projek Seberang Jaya Fasa 1 & 2	15	1	0	1	0	325,000	13
3.	Projek Seberang Jaya Fasa 3	125	2	15	6	0	4,154,990	102
4.	Projek Seberang Jaya Fasa 4	46	1	4	25	8	7,162,800	8
5.	Projek Perumahan Bukit Tau	4	2	2	0	0	987,600	0
6.	Kawasan Perindustrian NAKAWAN	6	-	3	0	0	3,412,423	3
7.	Kawasan Industri Kuala Perlis	6	4	0	0	0	359,370	2
8.	Projek Industri Pauh Putra	6	2	0	0	0	1,027,852	4
9.	Lot Industri IKS Padang Besar	10	-	6	0	0	973,560	4
10.	Projek IKS Padang Besar	12	-	-	0	1	769,998	11
JUMLAH		232	13	30	33	9	19,733,593	147

Sumber: Penyata Kewangan PKENPs Tahun 2016, 2017, 2018 dan Lejar Am PKENPs

- c. Berdasarkan **Jadual 5**, Projek Seberang Jaya Fasa 3 didapati masih mempunyai 102 unit yang belum dapat dijual walaupun projek telah siap dibina sejak tahun 2013. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati PKENPs telah menyewakan dua (2) blok pangsapuri yang melibatkan 96 unit rumah kepada Kolej Universiti Islam Perlis (KUIPs) dengan kadar sewaan RM26,104 sebulan.

- d. Seterusnya, analisis Audit telah dijalankan untuk menentukan trend jualan hartanah bagi tahun 2016 hingga 2018. Hasil analisis menunjukkan bilangan unit/lot yang berjaya dijual menunjukkan trend peningkatan setiap tahun dari tahun 2016 hingga 2018. Pada tahun 2016, 13 unit/lot berjaya dijual melibatkan nilai jualan sebanyak RM2.56 juta. Pada tahun 2017, 30 unit/lot berjaya dijual dengan nilai jualan RM8.88 juta dan seterusnya meningkat kepada 33 unit/lot pada tahun 2018. Namun begitu, nilai jualan yang diperoleh pada tahun 2018 berjumlah RM6 juta adalah lebih rendah berbanding nilai jualan tahun 2017. Hal ini adalah disebabkan tiada bangunan komersial dan lot tanah yang berjaya dijual bagi tahun 2018, berbanding 11 unit bagi hartanah yang sama pada tahun 2017. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
PRESTASI JUALAN HARTANAH PKENPs BAGI TAHUN 2016 HINGGA 2018

JENIS HARTANAH	2016		2017		2018	
	UNIT	JUMLAH (RM Juta)	UNIT	JUMLAH (RM Juta)	UNIT	JUMLAH (RM Juta)
Bangunan Komersial	2	269,900	2	717,700	0	0
Rumah	5	903,000	19	3,778,790	33	5,997,200
Tanah	6	1,387,222	9	4,385,983	0	0
JUMLAH	13	2,560,122	30	8,882,473	33	5,997,200

Sumber: Penyata Kewangan PKENPs Tahun 2016, 2017, 2018 dan Lejar Am PKENPs

Pada pendapat Audit, prestasi sebenar jualan hartanah oleh PKENPs adalah lebih rendah daripada yang disasarkan. Selain itu, peratusan unit/lot yang dapat dijual hanya mencapai 36.6% berbanding kesemua unit/lot yang sedia untuk dijual. Hal ini menunjukkan PKENPs kurang cekap menguruskan aktiviti jualan hartanah.

6.2.2. Penjualan Hartanah Tidak Mengikut Kadar Ditetapkan

- a. PKENPs telah membeli sebidang tanah berkeluasan 73.13 ekar bernilai RM8.92 juta di Ulu Pauh, Perlis untuk dibangunkan sebagai kawasan perindustrian. Pembelian tanah ini adalah dibuat melalui pembiayaan Kerajaan Pusat sebanyak RM10 juta pada bulan Julai 2008 hingga Januari 2009. Walaubagaimanapun, berdasarkan Laporan Maklumat Status Penjualan Lot Industri Taman Teknologi Pauh Putra Tahun 2016, hanya tujuh (7) plot tanah (Plot 1 hingga Plot 7) seluas 40.62 ekar yang mempunyai nilai



Kerugian yang ditanggung oleh PKENPs akibat daripada pengurangan kadar jualan.

RM3.4 juta

Pengurangan kadar jualan antara RM1.00 hingga RM4.30 sekaki persegi.

ekonomi untuk dijual manakala baki seluas 32.51 ekar merupakan kawasan berbukit. Berdasarkan keputusan Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah Bilangan 2 Tahun 2012, Para 13.1(vii) berpandukan kos dan ditambah 10% keuntungan, maka harga jualan yang disyorkan bagi tujuh (7) plot tanah tersebut adalah pada kadar RM8 sekaki persegi dan dijangka memberi keuntungan serta dapat melunaskan pinjaman berjumlah RM10 juta PKENPs kepada Kerajaan Pusat.

- b. Lembaga Pengarah PKENPs telah meluluskan Plot 5 seluas 82,241.28 kaki persegi disimpan bagi tujuan pembangunan masa hadapan. Semakan Audit mendapati PKENPs telah menjual Plot 1 kepada Syarikat 1144329-D dengan harga RM7 sekaki persegi pada 24 September 2018. Plot 2 dan 3 telah dijual kepada Syarikat 684252-V pada 3 November 2015 dengan harga RM3.70 sekaki persegi. Plot 4, 6 dan 7 pula telah ditawarkan kepada Syarikat 953711-A pada 23 November 2015 dengan harga RM5.00 sekaki persegi. Harga jualan bagi enam (6) plot terlibat adalah lebih rendah daripada harga yang disyorkan melalui Mesyuarat Lembaga Pengarah Bilangan 2 Tahun 2012 iaitu sebanyak RM8.
- c. Semakan lanjut mendapati Pengurus Besar dan pihak pengurusan PKENPs telah mendapat mandat oleh Ahli Lembaga Pengarah untuk membincang dan meluluskan pengurangan kadar harga jualan. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati hanya satu pembeli telah diluluskan untuk membeli dua (2) plot tanah dengan pengurangan kadar harga jualan daripada RM8 kepada RM4 sekaki persegi iaitu Syarikat 684252-V bagi Plot 2 dan Plot 3. Kelulusan kepada syarikat tersebut telah diberi melalui Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Bilangan 11 Tahun 2015 bertarikh 4 November 2015. Tiada bukti menunjukkan syarikat-syarikat lain juga telah diluluskan pengurangan kadar jualan oleh Pengurus Besar dan pihak pengurusan PKENPs. Mengikut perkiraan Audit, PKENPs mengalami pengurangan harga jualan antara RM33,454 hingga RM1.22 juta atau 7.5% hingga 37.5% berbanding harga jualan yang disyorkan, melibatkan Plot 1, 2, 3, 4, 6 dan 7. Dengan ini, jumlah kerugian keseluruhan yang ditanggung oleh PKENPs ialah RM3.4 juta seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
PENGIRAAN KADAR JUALAN LOT TANAH INDUSTRI PAUH

BIL.	PLOT	TARIKH TAWARAN	LUAS	KADAR DITETAPKAN OLEH LEMBAGA PENGARAH	JUALAN DITETAPKAN	KADAR SEBENAR JUALAN	JUALAN SEBENAR	PENGURANGAN HARGA JUALAN BERBANDING ANGGARAN
			(KAKI PERSEGI)	(RM)	(RM)	(RM)	(RM)	(RM)
			(a)	(b)	c = (a x b)	(d)	e = (a x d)	f = (c - e)
1.	Plot 1-PT4887	24.09.2018	421,312.32	8.00	3,370,499	7.00	2,949,186	421,313

BIL.	PLOT	TARIKH TAWARAN	LUAS	KADAR DITETAPKAN OLEH LEMBAGA PENGARAH	JUALAN DITETAPKAN	KADAR SEBENAR JUALAN	JUALAN SEBENAR	PENGURANGAN HARGA JUALAN BERBANDING ANGGARAN
			(KAKI PERSEGI)	(RM)	(RM)	(RM)	(RM)	(RM)
			(a)	(b)	$c = (a \times b)$	(d)	$e = (a \times d)$	$f = (c - e)$
2.	Plot 2–PT4888	03.11.2015	111,513.60	4.00*	446,054	3.70	412,600	33,454
3.	Plot 3–PT4889	03.11.2015	182,952.00	4.00*	731,808	3.70	676,922	54,886
4.	Plot 4–PT4890	23.11.2015	215,186.40	8.00	1,721,491	5.00	1,075,932	645,559
5.	Plot 6–PT4892	23.11.2015	348,480.00	8.00	2,787,840	5.00	1,742,400	1,045,440
6.	Plot 7–PT4893	23.11.2015	407,721.60	8.00	3,261,773	5.00	2,038,608	1,223,165
JUMLAH KERUGIAN AKIBAT PENGURANGAN KADAR JUALAN								3,423,817

Sumber: Fail Projek PKENPs

Nota: (*) – Diluluskan pengurangan kadar harga jualan daripada RM8 kepada RM4

- d. Kekurangan permintaan serta faktor lokasi yang agak jauh dari pusat tumpuan awam menyebabkan PKENPs menurunkan harga jualan bagi enam (6) plot tanah di kawasan perindustrian Ulu Pauh daripada harga pasaran.

Maklum balas PKENPs yang diterima pada 12 September 2019

Pengurangan ini adalah atas dasar kepentingan dan alasan pelabur pertama sejak kawasan ini siap dibina pada tahun 2013 yang akan menjadi pemangkin kepada pelabur lain. Alasan lain termasuk mengelakkan vandalisme dan mengurangkan kos pembersihan yang ditanggung oleh PKENPs.

Pada pendapat Audit, pengurangan kadar jualan berbanding harga yang disyorkan oleh Lembaga Pengarah telah menyebabkan PKENPs mengalami kerugian sebanyak RM3.4 juta.

6.2.3. Penjualan Hartanah Tidak Mengikut Syarat Ditetapkan

- a. Mengikut surat tawaran, pembeli perlu membayar 10 peratus deposit atas harga jualan dalam tempoh 14 hari dari tarikh surat tawaran, dan perjanjian jual beli perlu ditandatangani dalam tempoh satu bulan dari tarikh surat tawaran dikeluarkan. Syarikat 953711-A telah ditawarkan tiga (3) lot tanah (Lot 4, 6 dan 7) di Kawasan Perindustrian Ulu Pauh pada 23 November 2015 pada kadar RM5 sekaki persegi berjumlah RM4.86 juta.

- b. Semakan Audit mendapati syarikat tersebut hanya membayar deposit kepada PKENPs berjumlah RM97,139 pada 27 Februari 2017 iaitu lewat selama 443 hari dari tarikh yang ditetapkan. Selain itu, bayaran deposit berkenaan hanya meliputi 2% daripada keseluruhan deposit yang perlu dibayar berjumlah RM485,694 dengan kurangan sebanyak RM388,555. Pihak Audit tidak menemui bukti yang menunjukkan Syarikat 953711-A telah diluluskan penangguhan bayaran deposit oleh PKENPs. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
BAYARAN DEPOSIT BAGI TANAH INDUSTRI ULU PAUH

BIL.	PLOT	LUAS (EKAR)	TARIKH TAWARAN	TARIKH BAYARAN DEPOSIT	DEPOSIT DIBAYAR (RM)	DEPOSIT PERLU BAYAR (RM)	HARGA JUALAN (RM)
1.	Lot 4 – PT4890	4.994	23.11.2015	27.02.2017	32,300	107,593	1,075,932
2.	Lot 6 – PT4892	8.695	23.11.2015	27.02.2017	32,300	174,240	1,742,400
3.	Lot 7 – PT4893	9.974		27.02.2017	32,539	203,861	2,038,608
JUMLAH					97,139	485,694	4,856,940

Sumber: Jabatan Perancangan dan Pembangunan Perniagaan

Maklum balas PKENPs yang diterima pada 12 September 2019

PKENPs telah mengeluarkan Surat Peringatan pada 10 Ogos 2017, 14 Februari 2018 dan 28 Februari 2019. PKENPs dalam proses mengemukakan tawaran baharu kepada pelabur berminat iaitu Syarikat 1144329-D. Syarikat ini masih dalam proses mendapatkan sumber kewangan daripada agensi-agensi kewangan yang lain untuk melabur di tapak berkenaan.

Pada pendapat Audit, bayaran deposit yang tidak diselesaikan dalam tempoh yang sepatutnya menyebabkan proses jualan juga lewat serta mengakibatkan PKENPs kehilangan pembeli berpotensi yang lain.

6.2.4. Terimaan Hasil Jualan Tidak Mengikut Tempoh

Jadual Ketiga Perjanjian Jual Beli Kawasan Industri Padang Besar menyatakan pembeli perlu menjelaskan bayaran secara berperingkat mengikut tempoh yang ditetapkan. Caj lewat bayaran sebanyak 1.5% sebulan, dikira secara harian akan dikenakan apabila bayaran tidak dijelaskan dalam tempoh yang ditetapkan. Semakan Audit mendapati Syarikat 843924-M telah diluluskan pembelian dua (2) lot kawasan perindustrian Padang Besar berkeluasan 3.05 ekar dengan harga RM6 sekaki persegi berjumlah RM797,153. Perjanjian telah ditandatangani pada

30 September 2009. Mengikut perjanjian, pembayaran perlu diselesaikan sepenuhnya dalam tempoh 24 bulan dari tarikh perjanjian ditandatangani atau tarikh pindah milik atau yang mana terdahulu. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati pembayaran penuh hanya diselesaikan pada 3 Julai 2017, iaitu kelewatan selama lima (5) tahun 10 bulan. Bagaimanapun, tiada bukti menunjukkan kelewatan syarikat menjelaskan bayaran telah mendapat kelulusan daripada PKENPS. Selain itu, caj lewat juga tidak dikenakan kepada pembeli yang dianggarkan berjumlah RM237,792 mengikut perkiraan Audit.

Maklum balas PKENPs yang diterima pada 12 September 2019

PKENPs tidak begitu mendesak pembeli untuk menjelaskan bayaran sehingga geran dikeluarkan oleh Pejabat Tanah dan Galian (PTG) untuk membolehkan proses pindah milik dilakukan. Tarikh permohonan mendapatkan geran daripada PTG adalah pada 28.02.2013 manakala tarikh kelulusan geran diperoleh pada 09.05.2016 bagi Lot 38 (2.624 ekar). Tempoh masa yang lama telah diambil untuk proses kelulusan geran. Syarikat 843924-M merupakan satu-satunya syarikat yang berminat dengan tapak (Lot 37 dan 38) tersebut. PKENPs telah cuba untuk menawarkan tapak (Lot 37) kepada beberapa syarikat dan tiada satupun yang berminat setelah melawat tapak berkenaan. Lot 37 sebelum ini telah menjadi tempat pembuangan sampah oleh penduduk dan penyewa sebelum ini. Manakala tapak Lot 38 juga tidak diminati oleh pelabur kerana sebahagian daripada kawasannya terdapat batu-batu besar dan tidak dapat dipindahkan kecuali dengan cara meletupkan batu berkenaan. PKENPs ingin mengekalkan Syarikat 843924-M sebagai pelabur di Kawasan Industri Padang Besar dan secara tidak langsung akan merencanakan lagi ekonomi Negeri Perlis.

Pada pendapat Audit, proses jualan hartanah mengambil tempoh masa yang lama menyebabkan PKENPs lewat mendapatkan hasil jualan. Caj lewat yang tidak dikenakan kepada pembeli juga merupakan kerugian kepada PKENPs.

6.3. Aktiviti Sewaan Hartanah

6.3.1. Pencapaian Output Sewaan Hartanah

- a. Pencapaian output dinilai berdasarkan pencapaian sewaan hartanah sebenar berbanding sasaran sewaan yang ditetapkan oleh PKENPs. Pelan Strategik

PKENPs Tahun 2018-2022 antara lain menetapkan sasaran untuk memacu pulangan pendapatan yang lebih baik daripada aktiviti sewaan hartanah. Sasaran ini dapat dicapai dengan meningkatkan peratusan aset disewakan, meningkatkan kadar kepenghunian aset dan

Hasil sewaan dijana sehingga Julai 2019.

RM20.71 juta

meningkatkan peratus kutipan sewaan. Secara keseluruhannya sehingga bulan Julai 2019, sebanyak RM20.71 juta hasil sewaan telah dijana daripada kesemua 542 unit bangunan kediaman dan perniagaan, lot tanah serta lot tanah industri PKENPs. Pihak Audit mendapati tiada sasaran ditetapkan oleh PKENPs bagi sewaan hartanah tahun 2016 dan 2017. Bagaimanapun, sasaran bagi tahun 2018 dan 2019 telah ditetapkan melalui Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018-2022 seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
SASARAN UNIT SEWAAN HARTANAH BAGI TAHUN 2018 HINGGA 2019

BIL.	BUTIRAN	TAHUN 2018			TAHUN 2019		
		SASARAN MINIMA	PENCAPAIAN	PERATUS PENCAPAIAN (%)	SASARAN MINIMA	PENCAPAIAN SEHINGGA JULAI 2019	PERATUS PENCAPAIAN (%)
1.	Rumah, Bangunan Komersial dan Lot Pejabat	250	204	81.6	250	239	95.6
2.	Bangunan Kilang Bina Siap dan Gudang	80	3	3.8	80	3	3.8
JUMLAH		330	207	62.7	330	242	73.3

Sumber: Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018 hingga 2022

- b. Semakan Audit mendapati PKENPs menetapkan sasaran minimum unit sewaan pada tahun 2018 dan 2019 sebanyak 330 unit melibatkan 250 unit bagi rumah, bangunan komersial dan lot pejabat serta 80 unit bangunan kilang dan gudang. Pada tahun 2018, sebanyak 207 unit/lot hartanah telah dapat disewakan atau 62.7% daripada sasaran keseluruhan sewaan PKENPs. Sehingga bulan Julai 2019 pula, sebanyak 242 atau 73.3% unit/lot hartanah telah disewakan. Semakan selanjutnya mendapati bangunan kilang dan gudang kurang mendapat sambutan di kalangan penyewa di mana hanya 3 unit bangunan kilang/gudang dapat disewakan atau 3.8% berbanding 80 unit yang disasarkan.

Maklum balas PKENPs yang diterima pada 12 September 2019

PKENPs telah menurunkan kadar sewaan bagi membolehkan lebih banyak unit/lot dibuat pengisian.

Pada pendapat Audit, pencapaian output bagi sewaan masih tidak dapat mencapai sasaran yang ditetapkan oleh PKENPs.

6.3.2. Unit Tidak Disewakan

- a. Analisis Audit mendapati kadar kepenghunian bagi penyewaan hartanah PKENPs adalah memuaskan iaitu mencapai sehingga 79% di mana 229 daripada 290 unit/lot hartanah telah disewakan. Sehingga bulan Julai 2019, sebanyak 61 unit/lot atau 21% hartanah masih belum disewakan yang terdiri daripada bangunan perniagaan seperti rumah kedai, kedai pejabat, bengkel dan bangunan industri. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
JUMLAH HARTANAH YANG DISEWA DAN BAKI YANG MASIH KOSONG
SEHINGGA BULAN JULAI 2019

BIL.	JENIS HARTANAH / PROJEK	JUMLAH UNIT	BIL. UNIT KOSONG	PERATUS UNIT KOSONG (%)
Bangunan Perniagaan				
1.	Plaza Kuala Perlis	40	2	5
2.	<i>Easy Shop</i> Bukit Keteri	50	39	78.0
3.	Gerei Taman Ular	6	0	0
4.	Medan Selera Pauh	10	0	0
5.	Rumah Kedai Bintong, Bintong	24	3	12.5
6.	Kedai Pejabat Jln Raja Syed Alwi, Utan Aji	33	7	21.2
7.	Bengkel Kraftangan Batik, Kurong Anai	1	1	100
8.	Medan Kangar Fasa 2	1	0	0
9.	Pusat Transformasi Bandar (UTC)	21	0	0
10.	<i>Halal Park</i>	12	7	58.3
11.	Rumah Kedai Bukit Tau	13	0	0
12.	Taman IKS Seriab	29	1	3.4
13.	Dewan Serbaguna Bintong	1	1	100
14.	Bengkel Automart	6	0	0
15.	Gudang ICD Padang Besar	1	0	0
JUMLAH		248	61	24.6
Tanah				
16.	Tanah PEO	1	0	0
17.	Tebus Guna Tanah Kuala Perlis	1	0	0
JUMLAH		2	0	0
Rumah Kediaman				
18.	Asrama Pauh	40	0	0
JUMLAH		40	0	0
JUMLAH KESELURUHAN		290	61	21.0

Sumber: Jabatan Pemasaran, Jualan dan Sewaan PKENPs

- b. Tiga (3) projek yang menunjukkan unit kosong paling banyak adalah *Easy Shop* Bukit Keteri, *Halal Park* dan Kedai Pejabat Jalan Raja Syed Alwi. Sebanyak 39 unit Projek *Easy Shop* Bukit Keteri telah kosong mulai bulan Mac 2014 hingga bulan November 2018. *Halal Park* dan Kedai Pejabat Jalan Raja Syed Alwi masing-masing kosong sebanyak tujuh (7) unit. Menurut pegawai PKENPs, kekosongan ini disebabkan lokasi projek yang kurang mendapat sambutan daripada penyewa walaupun harga sewaan yang ditawarkan adalah lebih rendah berbanding harga pasaran.
- c. Semakan lanjut mendapati sehingga bulan Julai 2019, sebanyak 61 unit mengalami tempoh kosong antara satu (1) hingga 101 bulan dengan anggaran hasil sewaan yang boleh dikutip berjumlah RM1.26 juta sekiranya semua unit dapat disewakan seperti dalam **Jadual 11**. Tempoh paling lama kekosongan unit sewaan adalah selama 101 bulan atau lapan (8) tahun lima (5) bulan, iaitu Kedai *Easy Shop* melibatkan 10 unit sewaan yang tidak pernah mempunyai penyewa sejak projek disiapkan pada tahun 2011. Sebanyak 29 unit pula kosong antara lapan (8) hingga 93 bulan. Anggaran hasil patut diterima sekiranya semua lot Kedai *Easy Shop* tersebut disewakan dari tarikh siap projek sehingga bulan Julai 2019 berjumlah RM291,960.
- d. Sebanyak dua (2) unit Projek *Halal Park* tidak pernah mempunyai penyewa selama 80 bulan bermula projek disiapkan pada tahun 2012. Manakala empat (4) unit kosong selama 73 bulan dan satu (1) unit kosong selama 26 bulan. Anggaran hasil patut diterima sekiranya semua lot tersebut disewakan dari tarikh siap projek sehingga bulan Julai 2019 berjumlah RM552,090.
- e. Satu (1) unit Projek IKS Seriab kosong selama 36 bulan melibatkan anggaran hasil yang patut diterima berjumlah RM29,760. Bagi Projek Jalan Raja Syed Alwi, sebanyak tiga (3) unit tidak mempunyai penyewa selama 88 bulan sejak projek tersebut siap dibina pada bulan Mac 2012. Sebanyak empat (4) unit kosong antara sembilan (9) hingga 26 bulan. Pihak PKENPs dianggarkan mendapat hasil sebanyak RM330,360 sekiranya semua unit tersebut disewakan.
- f. Sebanyak dua (2) unit Plaza Kuala Perlis kosong selama satu (1) hingga tiga (3) bulan dan Rumah Kedai Bintong kosong sebanyak tiga (3) unit antara empat (4) hingga 60 bulan. Dewan Serbaguna Bintong kosong selama 10 bulan, dan Projek Bengkel Kraftangan Batik Kurong Anai kosong selama tujuh (7) bulan. Keempat-empat bangunan tersebut dianggarkan boleh memberi hasil sewaan kepada PKENPs sebanyak RM740, RM32,880, RM27,000 dan RM700 sekiranya disewakan.

JADUAL 11
ANGGARAN HASIL YANG DITERIMA BERDASARKAN TEMPOH KOSONG
DAN JUMLAH UNIT KOSONG SEHINGGA BULAN JULAI 2019

TEMPOH KOSONG (BULAN)	JUMLAH KOSONG (UNIT)	ANGGARAN JUMLAH HASIL DITERIMA (RM)
0 - 50	38	295,260
51 - 100	13	818,730
101	10	151,500
JUMLAH	61	1,265,490

Sumber: Fail Projek PKENPs

- g. Lawatan Audit ke 62 unit bangunan termasuk 36 unit yang masih kosong mendapati tiada aktiviti perniagaan dijalankan kerana tiada sambutan daripada penyewa seperti dalam **Gambar 1** hingga **Gambar 4**. Semakan lanjut Audit mendapati pihak PKENPs tidak menyelenggara unit bangunan yang kosong secara berkala. Penyelenggaraan hanya akan dibuat apabila pihak penyewa menandatangani perjanjian sewaan dan selesai membayar deposit. Kesannya, PKENPs tidak dapat menjana pendapatan dari premis yang kosong serta menyebabkan hasil lewat diperoleh sebanyak RM1.27 juta (pengiraan berdasarkan kadar sewaan semasa).

GAMBAR 1



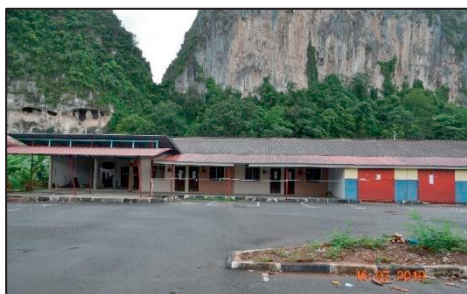
Kedai Pejabat Jalan Raja Syed Alwi
 - Kedai Pejabat yang Tidak Mempunyai Penyewa
 (16.07.2019)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 2



Rumah Kedai Bintong
 - Rumah Kedai yang Tidak Mempunyai Penyewa
 (16.07.2019)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 3



Easy Shop Bukit Keteri
 - Easy Shop Bukit Keteri yang Tidak Mempunyai Penyewa
 (16.07.2019)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 4



Bengkel Batik
 - Bengkel Batik yang Tidak Mempunyai Penyewa
 (22.07.2019)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

Maklum balas PKENPs yang diterima pada 12 September 2019

PKENPs masih belum dapat membuat penyewaan lot Kilang IKS memandangkan ia masih di dalam proses penyitaan mahkamah dan sedang menunggu tarikh bagi perlelongan barang di dalam lot tersebut.

Pada pendapat Audit, terdapat kelemahan dalam Pelan atau Perancangan Strategik PKENPs kerana hartanah komersial untuk tujuan sewaan disediakan secara berlebihan tanpa mengambil kira keperluan dan trend permintaan pasaran untuk sewaan. Keadaan ini menyebabkan sasaran penyewaan sukar dicapai, menjurus kepada pembaziran dan turut menyebabkan kos tambahan kepada PKENPs untuk menyenggara hartanah yang belum disewakan.

6.3.3. Tunggakan Sewa

- a. Perjanjian penyewaan premis menyatakan PKENPs berhak menamatkan perjanjian sekiranya penyewa gagal membayar sewa mengikut tempoh yang ditetapkan. Semakan terhadap Ringkasan Laporan Pengumuran Penghutang PKENPs mendapati tunggakan sewa terkumpul sehingga bulan Julai 2019



Tunggakan sewa terkumpul sehingga bulan Julai 2019.

RM1.12 juta

bagi 15 premis sewa adalah berjumlah RM1.12 juta. Analisis Audit mendapati tunggakan sewa tertinggi adalah Rumah Kedai Bintong berjumlah RM225,654 diikuti oleh Taman IKS Seriab berjumlah RM176,533 dan Plaza Kuala Perlis sebanyak RM153,231. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 12** dan **Carta 1**.

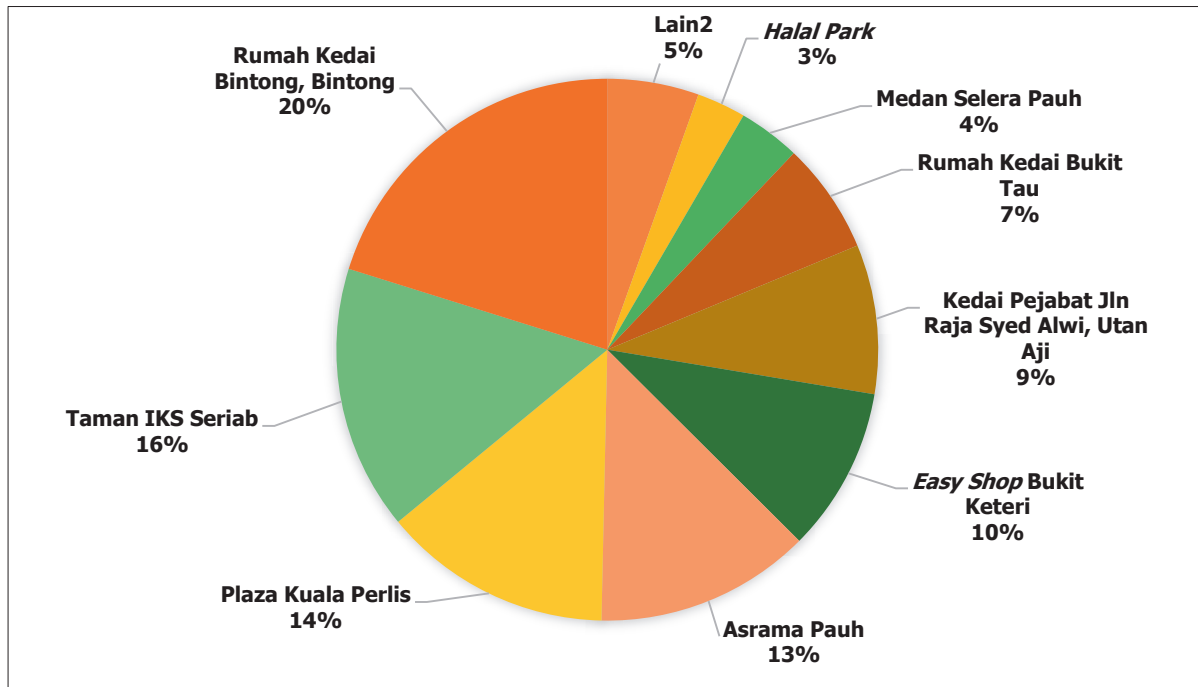
JADUAL 12
JUMLAH TUNGGAKAN MENGIKUT PREMIS SEHINGGA BULAN JULAI 2019

BIL.	JENIS HARTANAH / PROJEK	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)
1.	Bengkel Kraftangan Batik, Kurong Anai	371
2.	Terminal Teksi Medan Kangar F2	1,400
3.	Tanah PEO	2,385
4.	Gerai Taman Ular	2,524
5.	Dewan Serbaguna Bintong	22,410
6.	Halal Park	32,710
7.	Tebus Guna Tanah K. Perlis	32,000
8.	Medan Selera Pauh	41,378
9.	Rumah Kedai Bukit Tau	74,218
10.	Kedai Pejabat Jln Raja Syed Alwi, Utan Aji	99,688
11.	Easy Shop Bukit Keteri	109,964
12.	Plaza Kuala Perlis	153,231

BIL.	JENIS HARTANAH / PROJEK	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)
13.	Taman IKS Seriab	176,533
14.	Rumah Kedai Bintong, Bintong	225,654
15.	Asrama Pauh	144,000
JUMLAH KESELURUHAN		1,118,466

Sumber: Ringkasan Laporan Pengumuran Penghutang PKENPs

CARTA 1
TUNGGAKAN MENGIKUT PREMIS SEHINGGA BULAN JULAI 2019



Sumber: Ringkasan Laporan Pengumuran Penghutang PKENPs

- b. Analisis Audit terhadap Penyata Akaun PKENPs mendapati tunggakan sewa tersebut melibatkan tempoh antara lapan (8) hingga 60 bulan. Perkara ini berlaku disebabkan PKENPs tidak mengambil tindakan mengutip bayaran sewaan bulanan mengikut tempoh masa ditetapkan. Butiran 15 penghutang tertinggi adalah seperti dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
PENGHUTANG YANG MEMPUNYAI TUNGGAKAN SEWA PREMIS TERTINGGI SEHINGGA BULAN JULAI 2019

BIL.	NAMA PENYEWAWA*	PREMIS	TEMPOH TUNGGAKAN (BULAN)	TUNGGAKAN (RM)	BILANGAN SURAT PERINGATAN YANG DIKELUARKAN
1.	Syarikat 1037195-U	Easy Shop	11	81,649	5
2.	RK	Rumah Kedai Bintong	8	29,986	3
3.	AAII	Rumah Kedai Bintong	32	24,000	3
4.	ZA	Rumah Kedai Bukit Tau	38	22,968	6

BIL.	NAMA PENYEWAWA*	PREMIS	TEMPOH TUNGGAKAN (BULAN)	TUNGGAKAN (RM)	BILANGAN SURAT PERINGATAN YANG DIKELUARKAN
5.	HH	Rumah Kedai Bintong	43	21,854	0
6.	MMR	Rumah Kedai Bintong	8	20,994	4
7.	HR	Kedai Pejabat Jalan Raja Syed Alwi	14	20,046	10
8.	RAH	Rumah Kedai Bintong	60	19,200	3
9.	ZAH	IKS Seriab	34	18,889	6
10.	NAR	IKS Seriab	26	17,443	6
11.	RS	Easy Shop Bukit Keteri	11	15,378	2
12.	Syarikat 1127816-W	Rumah Kedai Bintong	17	15,466	5
13.	YY	IKS Seriab	34	13,801	6
14.	NMA	Plaza Kuala	31	13,603	3
15.	AA	Plaza Kuala	31	12,788	4

Sumber: Penyata Akaun PKENPs

Nota: (*) – Nama singkatan digunakan untuk penyewa individu.

- c. Semakan Audit mendapati Syarikat 1037195-U mempunyai tunggakan tertinggi bagi sewaan bangunan *Easy Shop* Bukit Keteri berjumlah RM81,649. Lima (5) surat peringatan telah dikeluarkan namun tiada sebarang bayaran diterima. Selain itu, PKENPs juga tidak pernah mengeluarkan surat peringatan kepada seorang penyewa yang mempunyai tunggakan sewa sebanyak RM21,854. Pihak PKENPs telah mengambil tindakan undang-undang dengan mengeluarkan writ saman dan penyata tuntutan pada 26 Disember 2018 melalui peguam yang dilantik kepada Syarikat 1037195-U Bagaimanapun, saman gagal diserahkan kerana penyewa tersebut tidak dapat dihubungi serta tidak berada di alamat yang dinyatakan. Oleh yang demikian, arahan mahkamah tidak dapat dilaksanakan.
- d. Semakan lanjut mendapati sehingga bulan Julai 2019, sejumlah RM942,966 telah tertunggak melebihi tempoh 210 hari seperti dalam **Jadual 14**.

JADUAL 14
BILANGAN HARI BAGI SEWA TERTUNGGAK SEHINGGA JULAI 2019

BIL.	PROJEK	BILANGAN HARI/RM						
		< 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 180	181 - 210	> 210
1.	Terminal Teksi Medan Kangar F2	700	700	-	-	-	-	-
2.	Tanah Peo, Batu 9	0	-	-	-	-	-	2,385
3.	Dewan Serbaguna Bintong	0						22,410
4.	Kedai Pejabat Jalan Raja Syed Alwi	22,810	21,990	-	20,520	2,460	-	31,909
5.	Gerai Easy Shop	300	300	-	300	900	-	108,164
6.	Asrama Pauh	-	-	-	-	-	-	144,000

BIL.	PROJEK	BILANGAN HARI/RM						
		< 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 180	181 - 210	> 210
7.	Medan Selera Pauh	2,170	1,575	-	1,365	4,095	-	32,173
8.	Kedai Bukit Tau	6,200	4,350	-	3,000	7,800	-	52,868
9.	Plaza Kuala Perlis	180	360	-	180	1,140	-	151,372
10.	Projek Batik	-	-	-	-	-	-	371
11.	Rumah Kedai Bintong	5,500	5,160	420	4,740	11,940	-	197,894
12.	Gudang ICD Padang Besar	-	-	-	-	-	-	-
13.	Bengkel Automart	-	-	-	-	-	-	-
14.	Projek IKS Seriab	11,800	5,920	-	5,920	9,831	-	143,061
15.	Taman Halal Perlis	3,465	2,310	-	1,155	3,465	-	22,315
16.	Tebus Guna Tanah Kuala Perlis	-	-	-	-	-	-	32,000
17.	Gerai Taman Ular	360	120	-	-	-	-	2,044
JUMLAH		53,485	42,785	420	37,180	41,631	-	942,966

Sumber: Penyata Akaun PKENPs

Maklum balas PKENPs yang diterima pada 12 September 2019

Tapak Niaga UTC tidak direkodkan secara individu dalam sistem sewa disebabkan tempoh penyewaannya agak singkat berdasarkan tempoh masa dan acara yang berlangsung contohnya tiga (3) hari hingga satu (1) bulan dan cara bayarannya pula adalah secara sekaligus. Pemantauan bayaran biasanya dilakukan ke atas penganjur yang mana pihak berkenaan sendiri yang membawa penyewa-penyewa bagi memenuhi ruangan jualan. Setiap penyewa dan bukan penyewa telah diambil tindakan yang sewajarnya termasuk tindakan guaman. PKENPs seringkali menghadapi masalah terutamanya apabila melibatkan bekas penyewa yang gagal untuk dihubungi.

Pada pendapat Audit, tindakan penguatkuasaan dan pemantauan yang tidak proaktif dan tidak berkesan menyebabkan tunggakan sewa terus meningkat, malahan PKENPs perlu menanggung kos guaman untuk menuntut bayaran sewa tertunggak.

6.3.4. Perjanjian Sewa Tidak Disediakan

- Perjanjian penyewaan perlu disediakan bagi menjaga kepentingan kedua-dua pihak antara pemilik dan penyewa. Semakan Audit terhadap 254 sampel unit hartanah yang disewakan mendapati 72 atau 28.3% penyewa tidak mempunyai perjanjian sewaan. Pihak PKENPs hanya mengeluarkan surat tawaran kepada

penyewa yang berjaya. Surat tawaran tersebut mengandungi maklumat berkaitan kadar sewa, jumlah pertaruhan sewa, tarikh sewa berkuatkuasa, tempoh sewa, perkara berkaitan pengubahsuaian premis niaga dan penamatan sewaan. Surat tawaran ini juga dianggap sebagai perjanjian sementara antara PKENPs dan penyewa kerana maklumat yang terkandung dalam surat tawaran juga terdapat dalam perjanjian yang akan ditandatangani. Rumah Kedai Bintong, Pusat Transformasi Bandar (UTC) dan Medan Selera Pauh antara tiga (3) hartanah sewaan tertinggi yang tidak mempunyai perjanjian sewaan masing-masing melibatkan 19, 15 dan 10 penyewa. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 15**.

JADUAL 15
PREMIS YANG TIDAK DISEDIAKAN PERJANJIAN SEWA
SEHINGGA BULAN JULAI 2019

BIL.	JENIS HARTANAH/PROJEK	BIL. UNIT/ LOT DISEWA	PERJANJIAN TIDAK DISEDIAKAN (BIL)	PERJANJIAN TAMAT TEMPOH (BIL)
1.	Plaza Kuala Perlis	38	4 ¹	0
2.	Gerai Taman Ular	6	5	1
3.	Medan Selera Pauh	10	10	0
4.	Rumah Kedai Bintong, Bintong	21	19	0
5.	Kedai Pejabat Jln Raja Syed Alwi, Utan Aji	26	2 ²	1
6.	Medan Kangar Fasa 2	1	0	1
7.	Pusat Transformasi Bandar (UTC)	21	15	0
8.	<i>Halal Park</i>	5	4	0
9.	Rumah Kedai Bukit Tau	13	9	0
10.	Tanah PEO	1	1	0
11.	Tebus Guna Tanah Kuala Perlis	1	1	0
12.	<i>Easy Shop</i> Bukit Keteri	36	2 ³	0
JUMLAH KESELURUHAN		179	72	3

Sumber: Fail Projek PKENPs

Nota:

- ¹ - 4 surat tawaran dikeluarkan untuk 38 unit
- ² - 2 surat tawaran dikeluarkan untuk 26 unit
- ³ - 2 surat tawaran dikeluarkan untuk 36 unit

- b. Sebanyak tiga (3) perjanjian sewaan premis telah tamat tempoh perjanjian dan tidak diperbaharui, iaitu Kedai Pejabat Jalan Raja Syed Alwi, Medan Kangar Fasa 2 dan Gerai Taman Ular. Semakan lanjut mendapati perjanjian sewa telah disediakan oleh peguam. Bagaimanapun, penyewa enggan menandatangani perjanjian disebabkan perlu membayar kos penyediaan perjanjian kepada firma guaman.

Maklum balas PKENPs yang diterima pada 12 September 2019

PKENPs telah dalam tindakan untuk memperbaharui perjanjian yang telah tamat tempoh. *Advise Lawyer* telah dikeluarkan bagi perjanjian sewaan premis telah tamat tempoh perjanjian dan tidak diperbaharui untuk ketiga-tiga projek iaitu Kedai Pejabat Jalan Raja Syed Alwi, Medan Kangar Fasa 2 dan Gerai Taman Ular.

Pada pendapat Audit, ketidakcekapan dalam menguruskan perjanjian penyewaan menyebabkan tindakan undang-undang sukar diambil terhadap penyewa dan boleh membawa kepada risiko kerugian kepada PKENPs.

6.4. Pencapaian *Outcome* Aktiviti Hartanah Komersial

Surat Pekeliling Am Bilangan 1 Tahun 2012 menetapkan penilaian *outcome* adalah dalam jangka masa pendek/ sederhana - lazimnya satu (1) hingga lima (5) tahun terhadap sesuatu projek yang dilaksanakan. Penilaian tersebut bertujuan mengukur sama ada projek yang dilaksanakan telah mencapai objektif yang ditetapkan dan memberi manfaat kepada golongan sasaran. Fokus dan hala tuju PKENPs dalam Perancangan Strategik Tahun 2013-2017 dan Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018-2022 adalah memacu dan merealisasikan agenda pembangunan ekonomi Negeri Perlis bagi tahun 2013 hingga tahun 2022. Tanah-tanah milik PKENPs telah dibangunkan khususnya untuk menjana hasil dan sewaan seterusnya memajukan bandar-bandar baru serta kawasan perindustrian di Negeri Perlis. Semakan Audit mendapati terdapat projek yang tidak dilaksanakan walaupun telah disenaraikan dalam perancangan awal PKENPs. Projek-projek yang dilaksanakan pula sebahagiannya telah memenuhi objektif pembangunan yang ditetapkan, namun terdapat juga projek yang tidak ekonomi dibangunkan menyebabkan projek kurang mendapat sambutan. Butiran lanjut adalah seperti di perenggan berikut:

6.4.1. Pembangunan Hartanah Tidak Dilaksanakan Seperti Dirancang

Semakan Audit mendapati hanya empat (4) projek atau 28.6% telah dilaksanakan manakala 10 daripada 14 projek dalam Perancangan Strategik 2013-2017 tidak dilaksanakan seperti yang dirancang. Tujuh (7) atau 50% projek langsung tidak dilaksanakan manakala tiga (3) projek atau 21.4% telah ditangguh/dibawa ke Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018-2022. Projek terlibat ialah Taman Aman Fasa 8, Pusat Komersial Kuala Perlis dan Perumahan Fasa 3, Bukit Tau, Beseri. Projek Taman Aman Fasa 8 telah dimulakan pada tahun 2013 bagi kos tanah dan pembangunan awal projek iaitu kebenaran merancang dan pendaftaran pembinaan.

Bagaimanapun, berdasarkan temu bual pegawai PKENPs, projek ini tidak diteruskan kerana masalah dana yang tidak mencukupi untuk menampung kos pembinaan projek. Pihak PKENPs sedang berusaha untuk mencari syarikat yang bersesuaian untuk melabur dalam projek tersebut. Bagi Pusat Komersial Kuala Perlis, projek yang dijalankan telah tertunda disebabkan masalah permohonan tanah untuk mendapatkan lot berasingan. Projek Perumahan Fasa 3 Bukit Tau Beseri pula dijangka dimulakan pada suku ke-4 tahun 2019. Bagi Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018-2022, sebanyak enam (6) daripada 10 projek yang dirancang masih belum dibangunkan setakat bulan Julai 2019. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 16**.

JADUAL 16
STATUS PROJEK TIDAK DILAKSANAKAN SEHINGGA BULAN JULAI 2019

BIL.	BUTIRAN PROJEK	KELUASAN/UNIT PROJEK/FASA	SEBAB TIDAK DILAKSANAKAN
PERANCANGAN STRATEGIK 2013-2017			
1.	Pembangunan Kemudahan Pejabat dan Pusat Komersial Simpang Tiga, Kangar	1 Ekar	Projek tidak dilaksanakan disebabkan gerai-gerai yang masih ada di kawasan berkenaan perlu dirobohkan serta terdapat tunggakan sewa yang masih tidak dijelaskan.
2.	Pembangunan Semula Pekan Melayu Fasa 2 Mukim Sena	2.5 Ekar	Projek pada asalnya dirancang untuk dijual tetapi tidak dapat dilaksanakan kerana telah dijadikan tapak parkir projek UTC.
3.	<i>Country Home</i> Padang Besar	80 unit kediaman	Projek tidak dilaksanakan disebabkan tempoh 30 tahun pajakan tanah telah tamat. Bagaimanapun, pihak PKENPs telah menyewakan tapak berkenaan kepada pengusaha ternakan lembu untuk menjana hasil sewaan.
4.	Perumahan Mata Ayer	60 unit kediaman	Tiada syarikat yang berminat untuk melabur menyebabkan projek ini tidak dapat dilaksanakan
5.	Rumah Kedai dan Perumahan Batu Bertangkup	100 unit kediaman	Diputuskan oleh pihak pengurusan PKENPs untuk tidak dilaksanakan kerana permintaan pasaran yang lembap dan tapak tersebut akan disewakan bagi menjana hasil kepada PKENPs.
6.	Pangsapuri Kuala Perlis	5 ekar	Tidak dilaksanakan kerana kekurangan dana kewangan untuk pembinaan projek.
7.	Perumahan Padang Besar (Bersebelahan Taman Kim)	14 ekar	Tidak dilaksanakan kerana kekurangan dana kewangan untuk pembinaan projek.
8.	Pusat Komersial Kuala Perlis	5 ekar	Ditunda ke Pelan Strategik Tahun 2018-2022.
9.	Taman Aman Fasa 8	3 ekar	Ditunda ke Pelan Strategik Tahun 2018-2022.
10.	Perumahan Fasa 3 Bukit Tau Beseri	33 unit kediaman	Ditunda ke Pelan Strategik Tahun 2018-2022. Projek akan dimulakan suku ke-4 tahun 2019.

BIL.	BUTIRAN PROJEK	KELUASAN/UNIT PROJEK/FASA	SEBAB TIDAK DILAKSANAKAN
PELAN STRATEGIK 2018-2020			
11.	Pembangunan Jalan Sekolah Derma	Kajian Projek	Tempoh pajakan tanah yang singkat iaitu 30 tahun menyebabkan tiada syarikat berminat untuk melabur.
12.	Pembangunan Tasoh Lake Resort	Kajian Projek	Tidak dilaksanakan disebabkan kawasan terlibat merupakan kawasan tadahan air dan kurang sesuai untuk dibangunkan.
13.	Pembangunan Batu Bertangkup	Kajian Projek	
14.	Pembangunan Semula Market Baru Padang Besar	Kajian Projek	Masih dalam proses permohonan sumber kewangan daripada kerajaan negeri.
15.	Pusat UTC Peruntukan Tambahan	Fasa mengeluarkan tender	Tender belum dikeluarkan.
16.	Taman Sempadan Industri NAKAWAN	Kajian Projek	Tidak dilaksanakan kerana permohonan geran tidak diluluskan oleh MoF.

Sumber: Perancangan Strategik Tahun 2013-2017 dan Pelan Strategik PKENPs Tahun 2018-2022

Maklum balas PKENPs yang diterima pada 12 September 2019

Bagi tapak Projek Perumahan Mata Ayer, PKENPs sedang berunding dengan pihak berkaitan untuk menjadikan tapak perumahan keluarga tentera Kem Oran (Kem Bukit Cowder). Projek ini juga tidak dilaksanakan kerana pelabur yang dikenalpasti tidak dapat memberi komitmen terhadap cadangan projek pembangunan di atas tanah tersebut.

Projek yang tidak dapat dibangunkan mengikut perancangan telah menjejaskan objektif PKENPs untuk menjadi peneraju dalam sektor hartanah, di samping membangunkan bandar, kawasan ekonomi baharu dan kawasan perindustrian.

6.4.2. Projek Memenuhi Objektif Pembangunan Ditetapkan

Semakan Audit secara pensampelan mendapati empat (4) projek hartanah yang dibangunkan oleh PKENPs telah berjaya mencapai objektif yang ditetapkan seperti butiran di perenggan berikut:

i. Projek Pembinaan Rumah Kedai Bukit Tau

Projek Pembinaan Rumah Kedai Bukit Tau telah dibina di atas Lot 2817 Bukit Tau, Mukim Paya, Perlis. Sebanyak 13 unit rumah kedai setingkat dengan keseluruhan harga kontrak berjumlah RM799,850 telah disiapkan pada 28 Oktober 2010. Semasa lawatan Audit pada bulan Julai 2019, kesemua unit

telah berjaya disewakan dengan kadar RM600 sebulan seperti dalam **Gambar 5** dan **Gambar 6**.

GAMBAR 5



Rumah Kedai Bukit Tau
- Bangunan yang Telah Disewakan
(16.07.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 6



Rumah Kedai Bukit Tau
- Bangunan yang Telah Disewakan
(16.07.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

ii. Pembangunan Taman IKS Seriab

Pembangunan Taman IKS Seriab melibatkan 29 unit di atas Lot 25, Mukim Seriab dengan kos RM2.84 juta. *Certificate of Completion and Compliance* (CCC) telah diperoleh pada 20 Oktober 2009. PKENPs telah berjaya menyewakan 29 daripada 30 lot tersebut dengan kadar antara RM430 hingga RM620 semenjak ia dibuka pada bulan Januari 2011. Contoh lot kedai yang disewakan semasa lawatan Audit pada bulan Julai 2019 adalah seperti dalam **Gambar 7** dan **Gambar 8**.

GAMBAR 7



Taman IKS Seriab
- Lot yang Telah Disewakan
(22.07.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 8



Taman IKS Seriab
- Lot yang Telah Disewakan
(22.07.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

iii. Projek Asrama Pauh dan Medan Selera Pauh

Projek Asrama Pauh merupakan 1 blok bangunan 5 tingkat yang terdiri daripada 40 unit rumah manakala Medan Selera Pauh terdiri daripada 10 unit kedai.

Pembinaan kedua-dua projek tersebut berjumlah RM11.25 juta dan telah disiapkan pada 1 Oktober 2012. Sehingga tarikh pengauditan pada bulan Julai 2019, Asrama Pauh dan Medan Selera Pauh telah disewakan sepenuhnya masing-masing pada kadar RM16,000 sebulan dan antara RM210 hingga RM385 sebulan bagi unit medan selera seperti dalam **Gambar 9** dan **Gambar 10**.

GAMBAR 9



Asrama Pauh
- Bangunan Telah Disewakan
(22.07.2019)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 10



Medan Selera Pauh
-Kesemua Unit Disewakan
(22.07.2019)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

iv. Bangunan *Urban Transformation Centre* (UTC)

Bangunan Kedai/Pejabat Pekan Melayu Fasa 1, Mukim Sena yang diubahsuai menjadi Pusat UTC Negeri Perlis seperti dalam **Gambar 11** dan **Gambar 12** telah memulakan operasi pada 31 Oktober 2017. Sehingga lawatan Audit pada bulan Julai 2019, kesemua 21 unit ruang pejabat telah disewakan kepada Agensi Kerajaan Persekutuan dan Negeri, Badan Berkanun dan pihak swasta. Analisis Audit terhadap Laporan Bulanan Kehadiran Pengunjung ke UTC Perlis mendapati jumlah pengunjung yang datang ke UTC Perlis dari tarikh mula beroperasi sehingga bulan Julai 2019 adalah seramai 549,035 orang atau purata pengunjung seramai 65,231 orang sebulan.

GAMBAR 11



UTC Negeri Perlis
- UTC Mula Beroperasi Mulai 31 Oktober 2017
(22.07.2019)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 12



UTC Negeri Perlis
- UTC Mencatatkan Purata
65,231 Pengunjung Sebulan
(22.07.2019)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

6.4.3. Projek yang Tidak Ekonomi Dibangunkan

PKENPs juga didapati telah melaksanakan projek-projek yang tidak ekonomi dibangunkan, antaranya Projek *Halal Park* dan Projek *Easy Shop*. Projek tersebut kurang mendapat sambutan walaupun pihak PKENPs telah menawarkan kadar sewaan bulanan yang rendah iaitu RM150 seunit untuk Projek *Easy Shop* dan RM1,155 untuk Projek *Halal Park*. Sehingga bulan Julai 2019, sebanyak 14 unit Projek *Easy Shop* dan tujuh (7) unit Projek *Halal Park* tidak mempunyai penyewa. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 17**.

JADUAL 17
PROJEK YANG TIDAK EKONOMI DIBANGUNKAN HINGGA BULAN JULAI 2019

BUTIRAN PROJEK	UNIT DIBANGUNKAN	UNIT DISEWAKAN	UNIT KOSONG
Projek <i>Halal Park</i>	12	5 (41.7%)	7
Projek <i>Easy Shop</i>	50	36 (72%)	14

Sumber: Fail Projek PKENPs

a. Projek *Halal Park*

- i. Projek *Halal Park* merupakan pusat pengumpulan, pembungkusan, pemasaran dan pengedaran barangan halal yang dapat memberikan perkhidmatan yang berkesan untuk mengurangkan kos pengeluaran. Projek ini dilengkapi prasarana yang kos efektif dengan kemudahan guna sama di bawah satu bumbung. Objektif projek adalah untuk menggalakkan perdagangan tempatan, import dan eksport yang berkesan, peluang perusahaan kepada agen pengangkutan bumiputera serta memberi peluang pekerjaan kepada penduduk tempatan. Projek terletak di atas tanah milik kerajaan negeri seluas 27.92 ekar di Mukim Titi Tinggi. Pembiayaan projek adalah melalui geran Kerajaan Persekutuan.
- ii. Sejumlah RM10.3 juta peruntukan telah disalurkan oleh Kerajaan Persekutuan melalui Kementerian Pembangunan Usahawan dan Koperasi (MECD) kepada PKENPs pada tahun 2007 hingga 2011. Sejumlah RM7.79 juta telah dibelanjakan untuk pembinaan 12 unit bengkel Industri Kecil dan Sederhana (IKS). Projek pembinaan tersebut hanya dapat disiapkan pada 22 November 2012, iaitu kelewatan selama 23 bulan berbanding tarikh siap asal yang ditetapkan pada 20 Disember 2010.
- iii. Bagaimanapun, Bangunan *Halal Park* yang telah siap pada tahun 2012 tidak mempunyai jalan utama untuk akses aliran keluar dan masuk lori kontena/lori panjang daripada jalan besar. Sehubungan itu, peruntukan tambahan telah diluluskan oleh Kerajaan Persekutuan pada 28 Oktober 2015

berjumlah RM831,580 untuk membina jalan masuk. Kerja pembinaan telah dimulakan pada 11 November 2015 dan siap sepenuhnya pada 24 Jun 2016 seperti dalam **Gambar 13** dan **Gambar 14**.

- iv. Pembinaan *Halal Park* telah siap tetapi tidak dapat berfungsi sebagaimana objektif ditetapkan. Lawatan Audit pada bulan Julai 2019 mendapati sebanyak tujuh (7) atau 58.3% daripada 12 unit yang telah siap dibina masih kosong tanpa penyewa sejak Januari 2015. Hanya lima (5) unit telah mempunyai penyewa di kalangan peniaga IKS yang menjalankan aktiviti perniagaan secara logistik dan memerlukan lot kedai yang mampu untuk dijadikan gudang. **Gambar 15** menunjukkan lot-lot kedai yang belum dapat disewakan.

GAMBAR 13



Halal Park Padang Besar
Jalan masuk ke *Halal Park*
(16.07.2019)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 14



Halal Park Padang Besar
- Laluan utama Jalan Padang Besar
(16.07.2019)

(Sumber: Google Street)



GAMBAR 15

Halal Park Padang Besar
- Bangunan sewaan *Halal Park*
(16.07.2019)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

- v. Semakan Audit selanjutnya mendapati daripada 27.92 ekar kawasan Projek *Halal Park*, seluas 20.43 ekar kawasan atau 73.2% masih belum dibangunkan. Pihak pengurusan PKENPs melalui Mesyuarat Lembaga Pengarah Bilangan 2 Tahun 2016 bertarikh 30 Mei 2016 telah memutuskan bahawa kawasan projek *Halal Park* yang tidak dibangunkan tersebut dibuka untuk jualan lot industri. Tujuan jualan adalah kerana kawasan tersebut merupakan prasarana perindustrian yang bersistematik dan memberi faedah gunasama kepada pengeluar dan pedagang untuk bersaing dan berkembang

maju. Di samping itu, Projek *Halal Park* bertujuan merangsang pertumbuhan ekonomi berasaskan perindustrian di Negeri Perlis selain membantu membangunkan kawasan perindustrian baharu bagi menyokong pembangunan Bandar Baru Lembah Chuping. Semakan Audit mendapati penjualan telah dilaksanakan pada bulan Ogos 2016 dan sehingga 4 Disember 2018, seluas 11.77 ekar lot industri atau 57.6% daripada 20.43 ekar telah dijual kepada empat (4) syarikat tempatan yang merancang untuk terlibat dalam industri import dan eksport atau stor dan pengudangan. Seluas 8.66 ekar lagi masih terbuka untuk jualan.

Maklum balas PKENPs yang diterima pada 12 September 2019

Projek ini tidak memenuhi spesifikasi HALAL dan kehendak GMP (*Good Manufacturing Practice*) dari segi pembinaan bangunan. PKENPs telah mengambil inisiatif untuk memenuhi kehendak pasaran di Padang Besar dengan mewujudkan unit IKS ini sebagai unit gudang dan perniagaan secara logistik. Pengisian bagi tujuh (7) unit IKS telah pun dilaksanakan.

b. Projek *Easy Shop*

Projek Easy Shop melibatkan pembinaan 50 gerai dengan kos berjumlah RM3.12 juta. Lokasi projek terletak di atas tanah seluas 18.13 ekar di Bukit Keteri. Projek hanya disiapkan pada 17 Februari 2011 berbanding tarikh asal siap yang ditetapkan iaitu 18 Oktober 2010 dengan kelewatan selama empat (4) bulan. Sementara itu, Sijil CCC hanya diperoleh pada 7 Mac 2014 iaitu 36 bulan dari tarikh siap bina. Dua (2) jenis gerai telah dibina iaitu Gerai Unit A yang terdiri daripada lot kedai sebanyak 38 unit dan Gerai Unit B yang terdiri daripada gerai makanan dan minuman sebanyak 12 unit. Kesemua unit disewakan pada kadar RM150 sebulan. Lawatan Audit pada 26 Jun 2019 mendapati sebanyak 14 unit gerai atau 28% daripada keseluruhan 50 unit masih tidak mempunyai penyewa seperti dalam **Gambar 16** dan **Gambar 17**. Hal ini adalah disebabkan oleh kedudukan projek pembangunan yang tidak strategik.

GAMBAR 16



Easy Shop Bukit Keteri
- Bangunan kedai tidak berpenghuni
(16.07.2019)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 17



Easy Shop Bukit Keteri
- Bangunan kedai tidak berpenghuni
(16.07.2019)

(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

Maklum balas PKENPs yang diterima pada 12 September 2019

PKENPs telah membuat pengubahsuaian 23 lot menjadi satu lot besar sebagai sebuah kilang IKS. Manakala 27 lot lagi dikekalkan sebagai lot *Easy Shop* dan gerai makan. Pengisian telah dibuat bagi lot gerai oleh Perlis Climbers (NGO) bagi tujuan asrama pendaki. Bagi lot kilang IKS, ia masih di dalam tindakan mahkamah bagi proses lelongan. PKENPs juga mengambil inisiatif untuk menghidupkan Projek *Easy Shop* tersebut dengan memberi sewaan tapak kepada Persatuan Pasar Malam Bukit Keteri dan sewaan nat (pasar harian) berbumbung bagi penggunaan majlis keraian/penganjuran aktiviti.

Pada pendapat Audit, projek *Halal Park* tidak mencapai objektif pembinaan sepenuhnya kerana masih mempunyai lot kosong seluas 8.66 ekar. Manakala Projek *Easy Shop* yang dilaksanakan kurang mendapat sambutan disebabkan lokasi yang tidak strategik menyebabkan PKENPs tidak dapat menjana pulangan hasil yang produktif.

6.4.4. Hasil Jualan dan Sewaan Hartanah

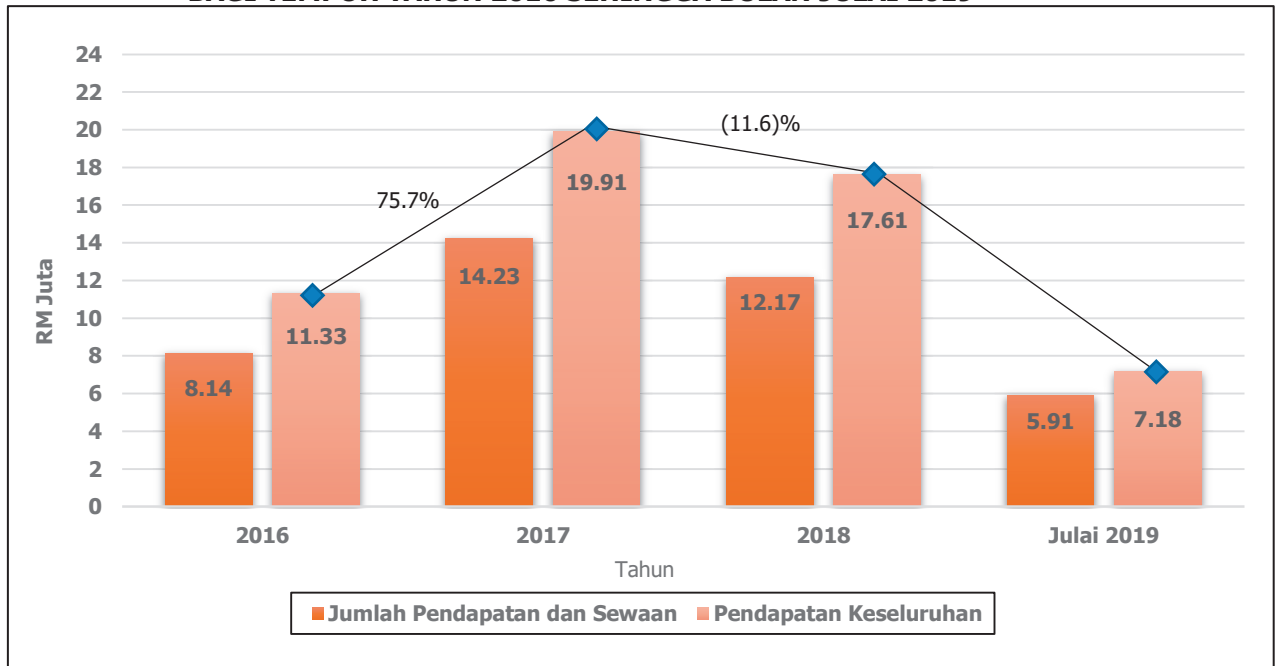
- a. Bagi tempoh tiga (3) tahun mulai tahun 2016 sehingga bulan Julai 2019, PKENPs telah menjana pendapatan sebanyak RM56.03 juta yang terdiri daripada hasil jualan hartanah, sewaan hartanah dan sumber pendapatan lain iaitu terimaan dividen dan geran kerajaan. Hasil pendapatan jualan hartanah dan sewaan yang disumbangkan bagi tempoh tersebut adalah RM40.45 juta atau sebanyak 72.2% berbanding keseluruhan pendapatan PKENPs. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 18** dan **Carta 2**.

JADUAL 18
HASIL JUALAN DAN SEWAAN HARTANAH PKENPs
BAGI TEMPOH TAHUN 2016 SEHINGGA BULAN JULAI 2019

TAHUN	HASIL JUALAN DAN SEWAAN HARTANAH (RM Juta) (a)	PENDAPATAN KESELURUHAN (RM Juta) (b)	PERATUS HASIL SEWAAN DAN JUALAN HARTANAH BERBANDING KESELURUHAN PENDAPATAN (%) (c = (a/b) x 100)
2016	8.14	11.33	71.8
2017	14.23	19.91	71.5
2018	12.17	17.61	69.1
Julai 2019	5.91	7.18	82.3
JUMLAH	40.45	56.03	72.2

Sumber: Penyata Kewangan PKENPs Tahun 2016 hingga 2018 dan Lejar Am PKENPs Sehingga Bulan Julai 2019

CARTA 3
HASIL JUALAN DAN SEWAAN HARTANAH PKENPs
BAGI TEMPOH TAHUN 2016 SEHINGGA BULAN JULAI 2019



Sumber: Penyata Kewangan PKENPs Tahun 2016 hingga 2018 dan Lejar Am PKENPs Sehingga Bulan Julai 2019

Secara keseluruhannya, *outcome* pembangunan hartanah yang ditetapkan oleh PKENPs masih belum dapat dicapai sepenuhnya. Bagaimanapun, aktiviti hartanah komersial telah menyumbang jumlah hasil yang signifikan kepada pendapatan keseluruhan PKENPs.

6.5. Faktor Utama yang Mempengaruhi Jualan dan Sewaan Hartanah PKENPs

Faktor utama yang mempengaruhi jualan dan sewaan hartanah PKENPs ialah Kajian Kemungkinan Projek (Project Feasibility Study) bagi setiap projek sebelum pembinaan dilaksanakan.

a. Kajian Kemungkinan Projek (*Project Feasibility Study*)

- i. Pekeliling Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri Bilangan 1 Tahun 2009 dan Pekeliling Kemajuan Perkhidmatan Awam Bilangan 2 Tahun 1992 memberikan panduan asas dalam merancang pelaksanaan projek pembangunan. Panduan tersebut merangkumi proses menjalankan Kajian Kemungkinan Projek bagi menganalisis pasaran, teknikal dan kewangan. Aspek yang perlu diberi perhatian ialah jangkaan permintaan terhadap produk yang dikeluarkan, kebolehpayaan pembiayaan dan janaan kewangan dan keperluan teknikal projek. Perancangan Strategik PKENPs Tahun 2013-2017 menyatakan Kajian Kemungkinan Projek (*Project Feasibility Study*) perlu dilaksanakan sebelum sesuatu projek dimulakan. Analisis dan kajian yang terperinci dibuat bagi melihat kemungkinan keberhasilan sesuatu projek pembangunan. Faktor ini menjadi asas kepada pihak PKENPs untuk menentukan sama ada perlu meneruskan projek berkenaan atau tidak.
- ii. Semakan Audit mendapati PKENPs tidak menjalankan Kajian Kemungkinan Projek bagi projek-projek yang tidak berjaya mencapai sasaran unit jualan dan sewaan iaitu Projek *Halal Park*, Projek *Easy Shop*, Kedai Pejabat Jln Raja Syed Alwi, Rumah Kedai Bintong dan Plaza Kuala Perlis. Pihak PKENPs menjelaskan bahawa kebanyakan projek yang dibangunkan adalah berdasarkan arahan secara terus. Kesannya, projek pembangunan yang dilaksanakan tidak mempunyai pembeli dan penyewa. Hasil jualan dan sewaan tidak dapat dijana dan dicapai seperti yang disasarkan sebaliknya boleh menyebabkan kos penyelenggaraan hartanah meningkat. Keadaan ini juga boleh menyebabkan pemantauan terhadap aktiviti promosi dan selenggara hartanah komersial tersebut perlu dipergiatkan.

Maklum Balas PKENPs yang diterima pada 12 September 2019

PKENPs juga mengambil maklum mengenai Kajian Kemungkinan Projek yang tidak dilaksanakan bagi projek-projek PKENPs. Bagi projek pembangunan seterusnya

dilakukan berdasarkan permintaan pengguna/pelabur dan paras pembangunan kawasan setempat.

Pada pendapat Audit, kegagalan PKENPs membuat kajian kemungkinan bagi projek pembangunan hartanah komersial menyebabkan risiko kerugian kepada PKENPs apabila terdapat banyak unit/lot tidak terjual/disewakan.

7. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dapat dirumuskan bahawa pengurusan hartanah komersial PKENPs tidak diuruskan dengan cekap. Objektif dan sasaran yang ditetapkan juga tidak dapat dicapai sepenuhnya. Kedua-dua pelan dan pembangunan strategik PKENPs yang disediakan sebagai sasaran pengurusan hartanah komersial adalah kurang realistik. Sasaran pembangunan hartanah telah dibuat tanpa mengambil kira sumber kewangan, pelabur yang berpotensi dan permintaan pasaran yang sebenar. Setakat 31 Julai 2019, dianggarkan berlaku pembaziran berjumlah RM10.91 juta akibat projek pembangunan yang tidak ekonomik iaitu Projek *Halal Park* (RM7.79 juta) serta Projek *Easy Shop* (RM3.12 juta). Seterusnya, dianggarkan PKENPs kerugian hasil berjumlah RM3.4 juta akibat pengurangan kadar harga jualan bagi Tanah Industri Pauh berbanding harga yang disyorkan oleh Lembaga Pengarah.

8. SYOR AUDIT

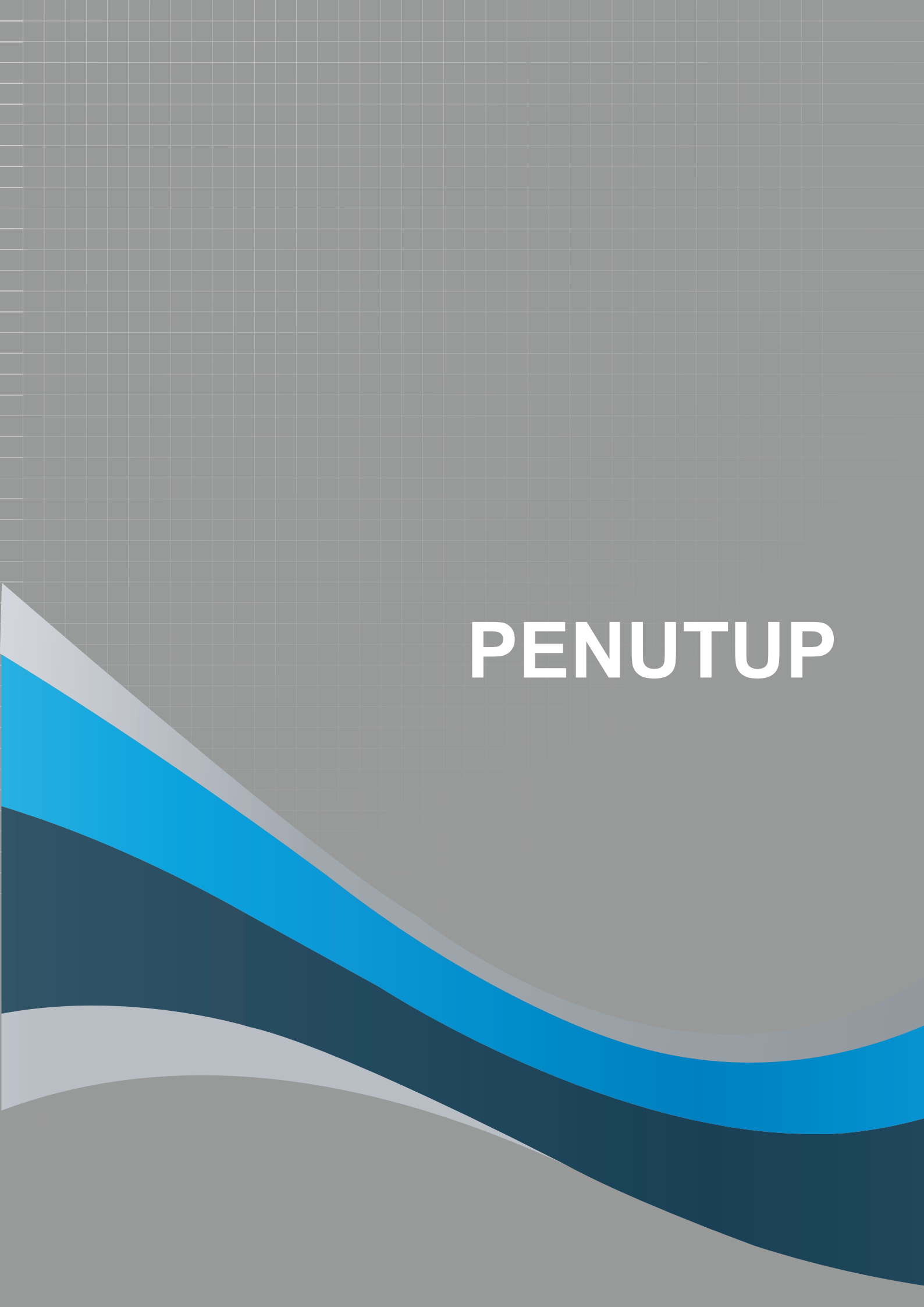
Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang pada masa hadapan dan objektif program dapat dicapai sepenuhnya, adalah disyorkan PKENPs untuk menimbang perkara seperti berikut:

8.1. memastikan pembangunan hartanah komersial dibuat dengan mengambil kira keperluan dan permintaan sebenar pasaran seperti melaksanakan kajian kemungkinan sebelum memuktamadkan keputusan melaksanakan sesuatu projek pembangunan bagi mengelakkan pembaziran;

8.2. melaksanakan penilaian semula terhadap hartanah komersial untuk jualan dengan mengambil kira penetapan sasaran jualan yang lebih realistik, nilai pasaran, syarat jualan yang jelas seperti aspek denda untuk dikuatkuasakan ke atas pembeli yang ingkar;

8.3. mempergiat aktiviti penguatkuasaan terhadap penyewa yang mempunyai tunggakan hutang bagi mengurangkan tunggakan sewa; dan

8.4. membuat kajian pasaran/kajian kemungkinan bagi projek pembangunan yang akan dilaksanakan bagi mengurangkan risiko unit/lot tidak terjual/disewakan serta kos tambahan bagi tujuan pemantauan dan penyenggaraan.

The image features a light gray background with a fine, white grid pattern. In the lower-left corner, there are several overlapping, wavy shapes in shades of blue and gray. The word "PENUTUP" is written in a bold, white, sans-serif font, positioned in the center-right area of the image.

PENUTUP

PENUTUP

1. Secara keseluruhan, pengauditan yang dijalankan telah menunjukkan beberapa penambahbaikan dalam pelaksanaan aktiviti agensi negeri seperti berkurangnya kes ketidakpatuhan terhadap prosedur kerajaan dan penetapan asas yang jelas dalam pelaksanaan projek atau program. Namun begitu, kegagalan mengambil tindakan awal terhadap masalah yang berlaku sepanjang pelaksanaan aktiviti telah menjejaskan pencapaian matlamat yang ditetapkan pada akhirnya. Selain itu, aspek pemantauan dan penyeliaan masih perlu dipertingkatkan dan dilakukan secara berterusan terhadap kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan bawahan, kontraktor dan vendor.
2. Sehubungan itu, agensi negeri yang terlibat bukan sahaja perlu mengambil tindakan selepas mendapat teguran daripada pihak Audit, malah perlu bertindak dengan cepat sebaik sahaja masalah atau kelemahan itu dikenal pasti. Pegawai Pengawal yang terlibat juga perlu mengatur supaya pemeriksaan secara menyeluruh dijalankan untuk menentukan sama ada kelemahan yang sama juga berlaku dalam aktiviti lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan yang sewajarnya.
3. Di samping memenuhi kehendak perundangan, saya berharap laporan ini dapat dijadikan asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan lagi usaha penambahbaikan serta meningkatkan akauntabiliti dan integriti sektor awam di Malaysia. Laporan ini juga penting dalam usaha kerajaan untuk meningkatkan produktiviti, kreativiti dan inovasi dalam perkhidmatan awam serta mewujudkan budaya kerja yang cepat, tepat dan berintegriti.

**Ketua Audit Negara
Malaysia**

**Putrajaya
15 November 2019**



AKRONIM

AKRONIM

GMP	<i>Good Manufacturing Practice</i>
IKS	Industri Kecil dan Sederhana
KUIPs	Kolej Universiti Islam Perlis
MECD	Pembangunan Usahawan dan Koperasi
MoF	Kementerian Kewangan Malaysia
PKENPs	Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis
PTG	Pejabat Tanah dan Galian Negeri Perlis
UNIMAP	Universiti Malaysia Perlis
UTC	<i>Urban Transformation Centre</i>



PNMB

DICETAK OLEH
PERCETAKAN NASIONAL MALAYSIA BERHAD
KUALA LUMPUR, 2019
www.printnasional.com.my
email: cservice@printnasional.com.my
Tel.: 03-92366895 Faks: 03-92224773



Jabatan Audit Negara
No. 15, Aras 1-5,
Persiaran Perdana, Presint 2
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan,
62518 Putrajaya, Malaysia