

6

JABATAN PERDANA MENTERI

- BAHAGIAN PENGURUSAN HARTANAH
- UNIT KERJASAMA AWAM SWASTA
- JABATAN KERJA RAYA
 - Pengurusan Projek Kompleks Parcel F, Putrajaya

JABATAN PERDANA MENTERI BAHAGIAN PENGURUSAN HARTANAH UNIT KERJASAMA AWAM SWASTA JABATAN KERJA RAYA PENGURUSAN PROJEK KOMPLEKS PARCEL F, PUTRAJAYA

RUMUSAN

Secara keseluruhannya, pelaksanaan Projek Kompleks Parcel F sebagai sebahagian *Masterplan* Putrajaya bagi bangunan Kerajaan adalah memuaskan kerana projek telah disiapkan mengikut tempoh yang ditetapkan. Namun, prestasi keberhasilan penarafan bangunan hijau belum dilaksanakan.

LATAR BELAKANG

Pengurusan Projek Kompleks Parcel F melibatkan Perjanjian Konsesi Bangunan Kerajaan di Putrajaya. Kompleks ini berkeluasan 446,347 m² menempatkan 11 jabatan/agensi Kerajaan. Komitmen kewangan Kerajaan untuk tempoh konsesi 25 tahun adalah sejumlah RM7.985 bilion.



Nota: (*) - Pembinaan Blok F4 ditangguhkan

F1	Suruhanjaya Perkhidmatan Awam	F7	Jabatan Kerja Raya	F10	Biro Pengaduan Awam Jabatan Landskap Negara
F2	Jabatan Audit Negara	F8	Blok Gunasama	F11	Institut Pembangunan dan Kecemerlangan Kepimpinan, Kementerian Belia dan Sukan
F3		F9	Suruhanjaya Perkhidmatan Pendidikan Kementerian Perpaduan Negara		Kementerian Alam Sekitar dan Air
F5	PLANMalaysia				
F6	Bahagian Pengurusan Hartanah				



Perjanjian Konsesi - 9 Jun 1999

- Kerajaan dengan Syarikat 364152-K
- Kaedah Pembinaan: Bina-Pajak-Pindah (BLT)

Kaedah Projek - 20 Julai 2010

- Perubahan kaedah pembinaan:
BLT kepada **Bina-Pajak-Senggara-Pindah**

Jemaah Menteri - 12 Disember 2012

- Kelulusan secara prinsip kepada Syarikat 364152-K bagi pembinaan Kompleks Parcel F, Putrajaya
- Inisiatif Pembiayaan Swasta (PFI)
- Keperluan Penarafan Emas bagi *Green Building Index (GBI)*

Value Management - 15 - 25 Ogos 2014

Pengurangan skop:

- 11 blok kepada **10 blok**
- Keluasan: 501,394 m² kepada **446,347 m²**
- Perjawatan: 6,053 kepada **5,822**

Jemaah Menteri - 29 April 2015

Bersetuju

- Pembinaan Kompleks Parcel F dengan 10 Blok berkeluasan 446,347 m²

Perjanjian Konsesi - 26 Ogos 2015

- Perjanjian konsesi: Syarikat 444783-A
- Syarikat tujuan khas (*Special Purpose Vehicle*) :- **anak syarikat milik penuh Syarikat 364152-K**

Projek Mula - 24 Mei 2016

- Tempoh pembinaan 42 bulan
- Projek siap: **25 November 2019 Certificate of Acceptance (COA)**

Objektif Pengauditan

Menilai sama ada pengurusan Projek Kompleks Parcel F, Putrajaya telah dirancang dan dilaksana secara cekap, berhemat dan berkesan bagi mencapai objektif projek.

Objektif Projek

- 1 Pengagihan Bangunan Kerajaan kepada Agensi Kerajaan
 - Atasi masalah keperluan ruang pejabat di Putrajaya
 - Tempatkan jabatan/agensi Kerajaan berorientasikan pelanggan dalam satu kawasan
 - Memusatkan jabatan/agensi yang masih beroperasi di luar Putrajaya
- 2 Menggalakkan pembinaan bangunan hijau yang mapan

Skop dan Metodologi Audit

Nov. 2012	Perancangan	Semakan fail, minit mesyuarat, kontrak dan baucar bayaran
Mei 2016	Pelaksanaan	Analisis data CMMS
Nov. 2019	Penyenggaraan	Pemeriksaan fizikal
Dis. 2021		Temu bual dan soal selidik kepada pengguna/pelawat

5 Sep. 2022 Mesyuarat Penutup

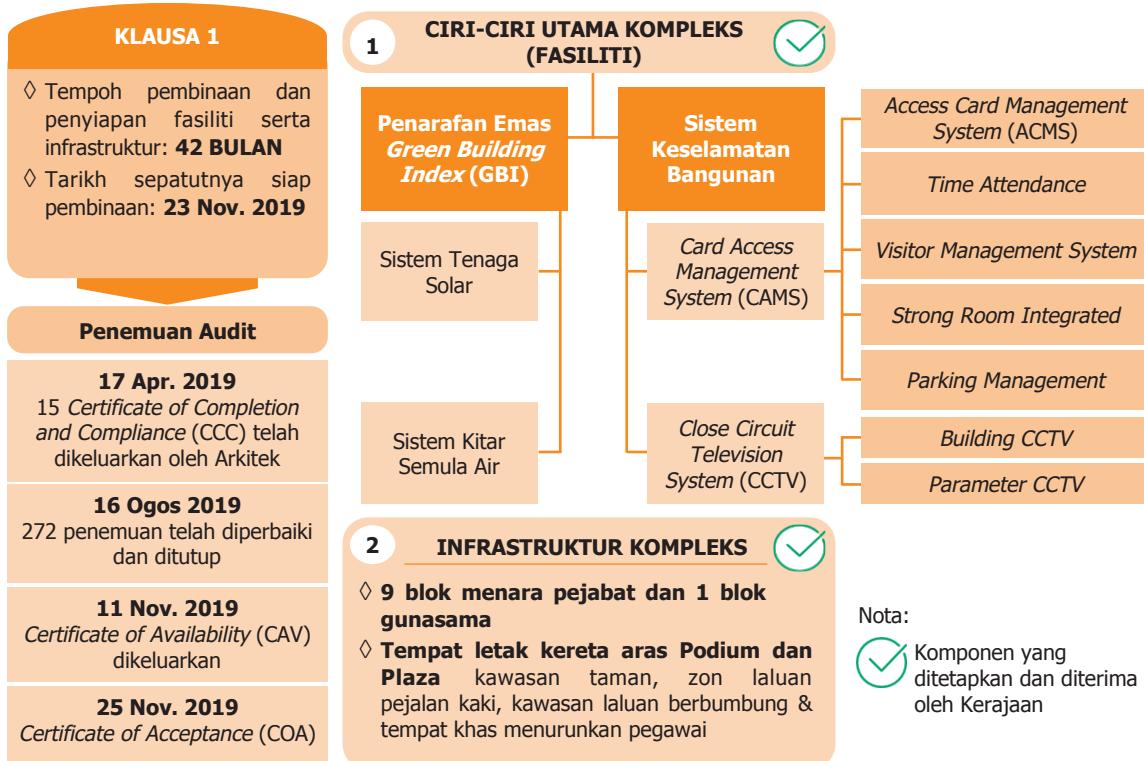


PRESTASI PROJEK

a. Pencapaian Output Projek

i. Pembinaan Fasiliti dan Infrastruktur

- Kompleks Parcel F, Putrajaya telah siap dibina pada 25 November 2019 mengikut tempoh dan skop pembinaan selaras dengan Perjanjian Konsesi (CA).



ii. Keluasan Kompleks Parcel F Putrajaya



Perjanjian Konsesi: Appendix C - Keluasan Kompleks Parcel F Putrajaya adalah 446,347 m².

- Laporan *Certificate of Availability* (CAV) yang disahkan oleh perunding syarikat konsesi dan Jabatan Kerja Raya (Government Representative - GR) pada 11 November 2019 mendapati **keluasan terbina adalah sebanyak 449,203.85 m² dengan perbezaan sebanyak 2,856.85 m²**.
- Perbezaan ini tidak dapat disahkan disebabkan lukisan terbina yang disediakan oleh perunding tidak mengandungi maklumat keluasan lantai.
- Kesannya, Kerajaan berisiko untuk menghadapi tuntutan caj oleh syarikat konsesi bagi tambahan keluasan tersebut sejumlah RM102,169 setahun atau RM2.5 juta untuk tempoh konsesi 25 tahun.

Maklum balas Jabatan Kerja Raya (JKR) yang diterima pada 19 September 2022

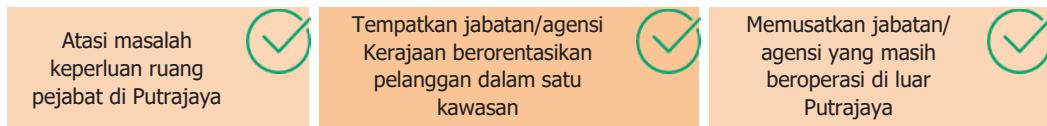
Perbezaan 2,856.85 m² dikemukakan telah mengambil kira keluasan setiap ruang di setiap aras dan blok serta tanggungjawab terhadap skop penyenggaraan adalah di bawah syarikat konsesi. Syarikat konsesi melalui surat bertarikh 15 September 2022 menyatakan tidak akan membuat tuntutan tambahan terhadap lebihan keluasan tersebut.

b. Pencapaian Keberhasilan



i. Pengagihan Bangunan Kerajaan Kepada Agensi Kerajaan

- 11 agensi Kerajaan telah ditempatkan di Kompleks Parcel F, Putrajaya selaras objektif projek.



ii. Bangunan Hijau - Penarafan Emas GBI

Perjanjian Konsesi: Klausula 12A.2 - Penarafan emas GBI diperoleh melalui persijilan *Completion and Verification Assessment* (CVA). Syarikat Konsesi hendaklah mendapatkan CVA dalam tempoh 12 bulan dari tarikh *Certificate of Acceptance* (COA) dan sekiranya gagal, tempoh lanjutan selama 3 bulan diberikan. Sekiranya masih gagal, Kerajaan mempunyai hak untuk mengenakan penalti nilai demerit atau menolak nilai amuan daripada caj penyenggaraan.

- Certificate of Acceptance* (COA) dikeluarkan pada 25 November 2019. Tarikh akhir mendapat persijilan CVA adalah pada 24 November 2020 dan tarikh akhir selepas lanjutan masa adalah pada 24 Februari 2021. Sehingga tarikh tersebut, **CVA belum diperoleh untuk Kompleks Parcel F, Putrajaya.**
- Pada 20 September 2021, syarikat konsesi memohon lanjutan masa untuk penarafan emas GBI dengan justifikasi Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) diluluskan oleh GR pada 30 September 2021. Lanjutan masa diluluskan hingga 31 Disember 2021.
- Tiada klausula dalam Perjanjian Konsesi (CA) membenarkan lanjutan masa dan tiada punca kuasa kepada GR dalam meluluskan lanjutan masa untuk persijilan CVA.**
- Sehingga 31 Ogos 2022, syarikat konsesi belum memperoleh persijilan CVA pertama.** Selain itu, **tiada penalti nilai demerit dikenakan terhadap kegagalan tersebut.**



- Selanjutnya, **tiada formula pengiraan atau jumlah penalty nilai demerit dinyatakan dalam CA bagi kelewatan persijilan CVA pertama serta penilaian semula CVA.**
- Kesannya, **objektif projek tidak tercapai sepenuhnya dan penilaian keberhasilan tidak dapat dilaksanakan oleh Bahagian Pengurusan Hartanah (BPH) kerana CVA pertama untuk penarafan emas belum diperolehi.**
- Perkara ini tidak dibawa ke *Project Monitoring Committee* (PMC) disebabkan **PMC tidak pernah bersidang** selepas projek diterahkan.

Maklum balas JKR yang diterima pada 8 Ogos 2022

Syarikat konsesi dalam proses persijilan GBI dan dijangka selesai pada 30 Jun 2023.

Maklum balas BPH yang diterima pada 20 September dan 6 Disember 2022

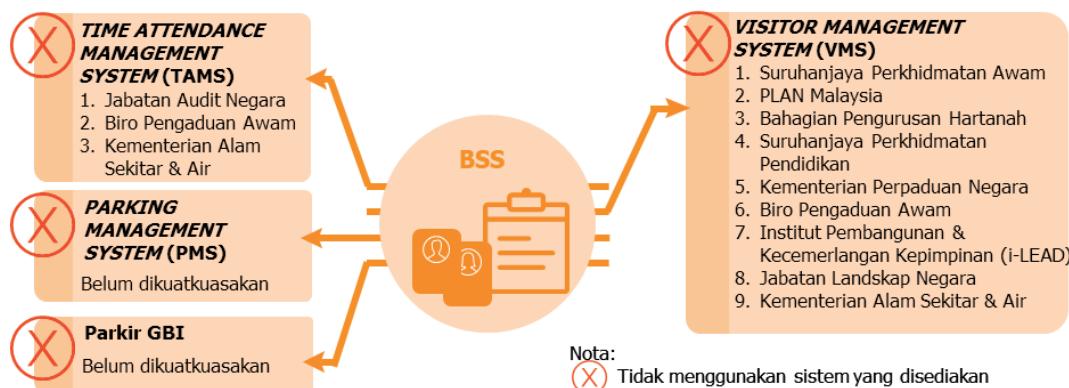
Isu lanjutan masa CVA dan penetapan nilai demerit berikut kegagalan memperolehi CVA telah dibincangkan dalam mesyuarat PMC pada 25 Oktober 2022. Perbincangan selanjutnya akan dibawa ke peringkat Jawatankuasa Kerjasama Awam Swasta. Pelaksanaan kajian keberhasilan akan dimulakan setelah syarikat konsesi mendapatkan CVA yang pertama bagi Kompleks F. Kerangka penilaian keberhasilan akan menggunakan kaedah-kaedah penarafan emas GBI sedia ada.

PENGURUSAN PROJEK

a. Pengurusan Kemudahan Fasiliti dan Infrastruktur

i. Fasiliti Sistem Keselamatan Bangunan (BSS)

- Sistem Keselamatan Bangunan (BSS) dibangunkan dengan kos berjumlah RM28.14 juta. Dua sistem keselamatan bangunan iaitu TAMS dan VMS tidak digunakan sepenuhnya oleh agensi serta PMS dan 187 lot parkir GBI belum dikuatkuasakan.



Maklum balas BPH yang diterima pada 19 September 2022

Surat pemakluman penggunaan TAMS, VMS, PMS serta penguatkuasaan parkir GBI diedarkan kepada agensi pada 29 Ogos 2022. Kad parkir tambahan untuk diagihkan kepada semua jabatan sedang dalam peringkat perolehan. PMS dan parkir GBI akan dilaksanakan sepenuhnya bermula 1 Januari 2023.

ii. Computerised Maintenance Management System (CMMS)

• Kawalan Sistem

KRITERIA

Perjanjian Konsesi: Para 4.18 Appendix E - Hendaklah membangunkan, mengurus dan memastikan sistem pentadbiran berstruktur untuk pengurusan semua fasiliti dan maklumat berkaitan penyenggaraan bagi memastikan ketelusuran proses serta log audit lengkap.

- ⇒ Syarikat konsesi telah mewujudkan sistem Archibus bermula tahun 2017 dengan menggunakan perisian sedia ada untuk pengurusan semua fasiliti dan maklumat berkaitan penyenggaraan. Komponen pada sistem ini adalah CMMS, dokumen teknikal dan rekod serta senarai daftar aset/inventori. Perisian ini mula digunakan pada bulan Mac 2020.
- ⇒ Analisis Audit terhadap kawalan ICT untuk 33,896 data *Work Order* (WO) Archibus mendapati wujud kelemahan dari segi kawalan input, proses dan output.
- ⇒ **Data yang dimasukkan ke sistem tidak lengkap menyebabkan laporan dan pengiraan yang dijana oleh sistem Archibus adalah tidak tepat.**
- ⇒ Perisian bagi sistem ini telah dinaik taraf pada bulan September 2021. Bagaimanapun, kelemahan sistem belum dapat diselesaikan.

Kawalan	Data yang dimasukkan ke sistem	Kawalan	Pemprosesan data	Kawalan	Maklumat janaan dari sistem
Input tidak lengkap direkodkan ke sistem		Tiada Work Request Code (WRC) bagi 21 aduan. WRC sepatutnya dijana secara automatik.		Tiada ringkasan laporan KPI dan APD bagi keseluruhan Kompleks Parcel F, Putrajaya boleh dijana dari sistem. KPI dan APD perlu dijana setiap bulan bagi setiap blok.	
10,324	WO tiada rekod tarikh dan masa respon				
2,126	WO tiada rekod tarikh dan masa siap				
64	WO tiada rekod nama pengadu (wajib)				

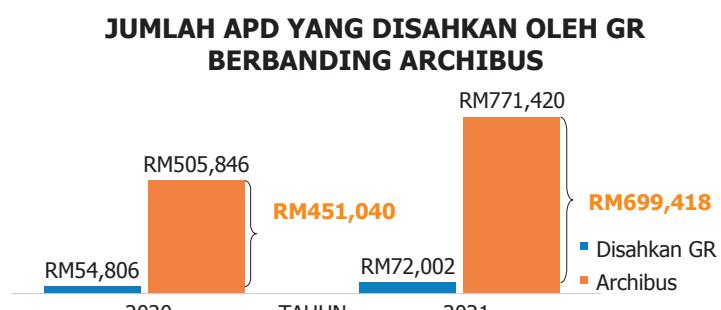
Maklum balas JKR yang diterima pada 19 September 2022

Terdapat ralat pada sistem yang menyebabkan rekod tarikh dan masa respon tidak dibaca serta nama pembuat aduan tidak dijana walaupun telah direkodkan. Selain itu, wujud kesilapan pada syarikat konsesi semasa mengisi WO menyebabkan ia dibatalkan atau ditolak.

- ***Key Performance Indicator (KPI) dan Ascertained Performance Deductions (APD)***

KRITERIA	KRITERIA
<p>Perjanjian Konsesi: Klaus 17.1 - Hendaklah melaksanakan kerja penyenggaraan berdasarkan perkhidmatan, kekerapan, nilai, parameter dan tempoh berkaitan yang ditetapkan dalam <i>Appendix E Part 6</i>.</p>	<p>Perjanjian Konsesi: Appendix E Part 6 - Sekiranya syarikat gagal/cuai melaksanakan tanggungjawab, Kerajaan berhak mengenakan penalti nilai demerit. Proses penolakan APD bermula daripada data yang dikumpulkan dalam CMMS dan dikemukakan kepada Kerajaan secara bulanan</p>

- ⇒ KPI bagi *Performance*, *Service Availability* dan *Asset Availability Based KPI* untuk tempoh Mac 2020 sehingga Disember 2021 (tempoh 22 bulan) menunjukkan **pencapaian tidak 100% melibatkan 21 dari 22 bulan Asset Management Services (AMS) dilaksanakan.**
- ⇒ Maklum balas JKR pada 28 Jun 2022 menyatakan penilaian KPI secara janaan terus melalui sistem Archibus terutamanya berkenaan penghantaran laporan dan program pengurusan tenaga tidak dapat dijalankan. JKR bersetuju menjalankan pengiraan APD secara manual dengan semakan secara *sampling* kerana ketidakstabilan sistem Archibus. APD yang disahkan GR berbanding Archibus terkurang sejumlah RM451,040 (89.2%) dan RM699,418 (90.7%) masing-masing bagi tahun 2020 dan 2021. Butiran lanjut adalah seperti berikut:



Penalti nilai demerit yang dikenakan berdasarkan penilaian APD yang disahkan oleh GR secara manual berbanding pengiraan APD daripada sistem Archibus adalah **terkurang sejumlah RM1,150,458**

Maklum balas JKR yang diterima pada 19 September 2022

Perbezaan ketara yang dibangkitkan adalah kerana wujud kesilapan oleh syarikat konsesi iaitu masalah penjanaan senarai semak penyenggaraan dari sistem ke peranti iPad, kesilapan aliran kerja semasa penghantaran *Work Order Response* dan kesilapan formula. Penilaian APD secara manual adalah berdasarkan kepada APD *Mapping* iaitu pengumpulan data penyenggaraan pada setiap bulan di dalam sistem Archibus.

b. Pemantauan Projek

KRITERIA	KRITERIA
<p>Perjanjian Konsesi: Klaus 32 - Project Monitoring Committee (PMC) perlu diwujudkan sebaik sahaja CA ditandatangani. PMC dikehendaki mengadakan satu mesyuarat setiap empat (4) bulan semasa pembinaan dan mesyuarat berkala semasa tempoh Konsesi.</p>	<p>Perjanjian Konsesi: Para 4.15 Appendix E - Antaranya hendaklah mengadakan mesyuarat koordinasi dan semakan prestasi bersama GR serta penghuni.</p>

Project Monitoring Committee (PMC) dan Jawatankuasa Pemantauan Perjanjian ditubuhkan bertujuan bagi memantau pengurusan projek dari peringkat pembinaan sehingga pelaksanaan AMS. Ia juga bertujuan memantau prestasi syarikat konsesi dalam perkhidmatan pengurusan aset dan fasiliti selama 25 tahun. Bagaimanapun, terdapat perkara yang perlu diambil perhatian seperti berikut:

JAWATANKUASA	FUNGSI	PENEMUAN	KESAN
 PMC	Menyelesaikan isu berkaitan aspek pelaksanaan mengikut CA.	Tidak pernah bersidang sejak projek dicerahakan (sehingga 30 Ogos	Lanjutan masa dan penalti kelewatan penilaian CVA GBI serta perbezaan keluasan terbina tidak dapat dibincangkan.
 Pemantauan Perjanjian Konsesi	Melaporkan prestasi Syarikat Konsesi kepada GR dan Penghuni.	Mesyuarat tidak melibatkan wakil jabatan/agensi penghuni blok.	Perkara berbangkit dan aduan daripada penghuni tidak diambil kira serta penilaian prestasi syarikat tidak menyeluruh.

Maklum balas BPH yang diterima pada 20 September 2022

Pindaan keahlian PMC telahpun dipersetujui oleh Ketua Setiausaha Negara dan bersidang pada bulan Oktober 2022. Cadangan pertambahan wakil setiap jabatan/agensi penghuni bagi Jawatankuasa Pemantauan Perjanjian Konsesi telah dibincangkan pada 24 Ogos 2022. Jawatankuasa ini dirancang untuk diadakan bermula bulan Oktober 2022.

SYOR AUDIT

Bagi mengatasi kelemahan yang dibangkitkan dan memastikan perkara sama tidak berulang pada masa hadapan, pihak Audit mengesyorkan tindakan seperti berikut:

1. BPH, JKR dan Unit Kerjasama Awam Swasta hendaklah memastikan perjanjian tambahan disediakan melibatkan perbezaan keluasan terbina dan penetapan formula pengiraan penalti nilai demerit bagi persijilan GBI bagi menjaga kepentingan Kerajaan;
2. BPH hendaklah menjalankan kajian impak/keberhasilan terhadap pelaksanaan projek Inisiatif Pembiayaan Swasta melalui konsep GBI bagi memastikan Kerajaan mendapat *value for money* dan penjimatan kos;
3. BPH dan JKR hendaklah memastikan pengurusan penyenggaraan fasiliti bangunan adalah menyeluruh dan berkesan dengan penggunaan CMMS sepenuhnya; dan
4. BPH hendaklah memastikan pemantauan diadakan secara berkala sepanjang tempoh konsesi selama 25 tahun melalui PMC dan Jawatankuasa Pemantauan Perjanjian Konsesi.