

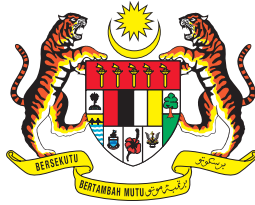
LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA

PENGURUSAN AKTIVITI
JABATAN NEGERI

KELANTAN

TAHUN 2018 SIRI 3

JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA

PENGURUSAN AKTIVITI JABATAN NEGERI

**NEGERI KELANTAN
TAHUN 2018
SIRI 3**

Jabatan Audit Negara
Malaysia



KANDUNGAN

KANDUNGAN

	MUKA SURAT
PENDAHULUAN	vii
AKTIVITI JABATAN	
UNIT PERANCANG EKONOMI NEGERI KELANTAN	1 - 3
1. Projek Pembangunan dan Pengindahan Tebing Sungai Kelantan	
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 kementerian/jabatan/agensi serta pengurusan syarikat Kerajaan negeri. Laporan mengenai pengauditan yang dijalankan hendaklah disediakan dan dikemukakan kepada Kebawah Duli Yang Maha Mulia Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dan Kebawah Duli Yang Maha Mulia Sultan Kelantan. Kebawah Duli Yang Maha Mulia Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong akan memperkenalkan supaya laporan itu dibentangkan di Dewan Rakyat manakala Kebawah Duli Yang Maha Mulia Sultan Kelantan pula akan memperkenalkan untuk dibentangkan di Dewan Undangan Negeri Kelantan. Bagi memenuhi tanggungjawab ini, Jabatan Audit Negara (JAN) 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 kementerian/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 Ketua Audit Negara (LKAN) Tahun 2018 Siri 3 ini hanya meliputi pengauditan prestasi yang mengandungi perkara yang telah dibangkitkan hasil daripada pengauditan terhadap aktiviti di satu (1) jabatan Kerajaan Negeri Kelantan. Pengauditan terhadap aktiviti jabatan 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).

3. Pada kebiasaannya, LKAN hanya dibentangkan sebanyak dua (2) siri sahaja bagi setiap tahun. Bagaimanapun untuk LKAN tahun 2018, JAN menerbitkan tiga (3) siri

LKAN berikutan dengan penambahan bilangan pengauditan prestasi untuk tahun 2018. Pada asalnya, LKAN Siri 3 ini dijadual untuk dibentangkan dalam sidang Dewan Rakyat pada bulan Mac 2020, dan setelah itu dibentangkan pula dalam sidang Dewan Undangan Negeri. Namun disebabkan oleh penangguhan sidang Dewan Rakyat dan Perintah Kawalan Pergerakan akibat Covid-19, kerja-kerja pemuktamadan LKAN Siri 3 turut terjejas. Walaupun terdapat kelewatan dalam pembentangnya di Dewan Rakyat, namun nilai penemuan Audit dan *lessons learnt* yang dilaporkan LKAN Siri 3 ini masih relevan dalam menambah baik pengurusan program/aktiviti Kerajaan.

4. 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 lima (5) syor untuk diambil tindakan oleh jabatan berkenaan.

5. 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.

6. 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 JAN yang telah berusaha gigih serta memberikan sepenuh komitmen untuk menyiapkan laporan ini.



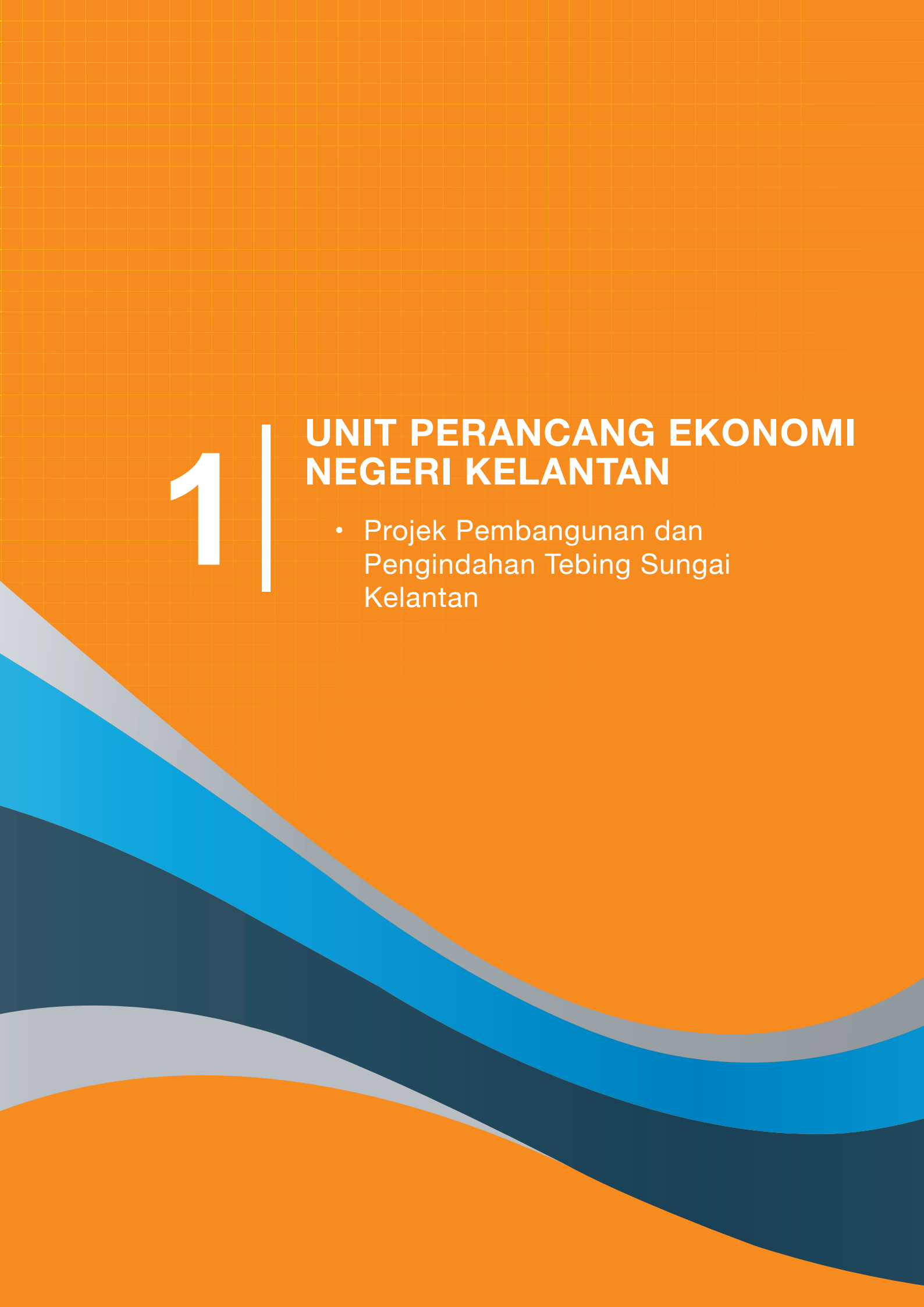
(DATO' NIK AZMAN NIK ABDUL MAJID)

Ketua Audit Negara

Malaysia

Putrajaya

14 Mei 2020



1

UNIT PERANCANG EKONOMI NEGERI KELANTAN

- Projek Pembangunan dan Pengindahan Tebing Sungai Kelantan

RINGKASAN EKSEKUTIF

UNIT PERANCANG EKONOMI NEGERI KELANTAN

PROJEK PEMBANGUNAN DAN PENGINDAHAN

TEBING SUNGAI KELANTAN

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Pengauditan melibatkan penilaian terhadap Projek Pembangunan dan Pengindahan Tebing Sungai Kelantan (PTSK) bagi tempoh tahun 2017 hingga bulan September 2019. Pengauditan meliputi dua (2) bidang utama iaitu prestasi dan pengurusan projek.
- Prestasi projek dinilai berdasarkan elemen pencapaian output iaitu status pulangan kepada Kerajaan negeri. Pencapaian *outcome* dinilai berdasarkan objektif projek yang ditetapkan, iaitu pembangunan semasa Projek PTSK mengikut zon, menjana hasil kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), menyelesaikan masalah saliran air di Sungai Kelantan, membina kawasan perumahan tersusun dan menyediakan peluang pekerjaan kepada penduduk di Kota Bharu.
- Pengurusan projek dinilai meliputi empat (4) perkara, iaitu penetapan terma dalam perjanjian tambahan, pengiraan komponen sumbangan berdasarkan *proportionate in value*, penyerahan bon pelaksanaan dan penetapan tempoh pelaksanaan projek.
- Pengauditan melibatkan Unit Perancang Ekonomi Negeri Kelantan (UPEN) dan syarikat bernombor pendaftaran 549015-D (Syarikat). Semakan juga dijalankan di jabatan dan agensi Kerajaan negeri yang berkaitan.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Berdasarkan penemuan utama daripada Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Aktiviti Jabatan/Agensi dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Kelantan Tahun 2011, beberapa isu berbangkit dari sudut pelaksanaan projek. Isu berbangkit tersebut diselesaikan dengan perjanjian tambahan ditandatangani pada bulan Januari 2017. Perjanjian tambahan tersebut menetapkan jumlah sumbangan kepada Kerajaan negeri dinilai semula berdasarkan keluasan tanah sebenar yang diberi kepada Syarikat. Keluasan tanah sebenar yang diberi berjumlah 716.47

ekar berbanding 1,000 ekar yang dipersetujui pada perjanjian utama.

- Penyelesaian komponen sumbangan oleh Syarikat kepada Kerajaan negeri dibuat melalui *proportionate in value* dengan sumbangan kepada Kerajaan negeri.
- Sehingga bulan September 2019, Kerajaan negeri telah menerima pulangan sejumlah RM176.87 juta daripada RM185.65 juta yang terdiri daripada bayaran premium, bayaran komponen sumbangan secara *proportionate in value* dan sumbangan tambahan kepada Kerajaan negeri.
- Status pembangunan yang dijalankan meliputi Zon D iaitu pembinaan *retaining wall*, kemudahan awam, lot kedai, pasar raya dan Projek Perumahan Penjawat Awam (PPA1M). Bagaimanapun, hanya pembinaan *retaining wall* dan penyediaan tapak istana dijalankan di Zon B. Manakala pembangunan di Zon A dan Zon C1 masih belum dimulakan.

Apa yang ditemui Audit?

- Projek Pembangunan dan Pengindahan Tebing Sungai Kelantan (PTSK) telah menyumbangkan hasil kepada Kerajaan Negeri Kelantan yang meliputi premium dan sumbangan tambahan. Sehingga 30 September 2019 sejumlah RM17.5 juta sumbangan tambahan telah diterima oleh Kerajaan negeri. Selain itu, hasil juga diperoleh oleh PBT melalui bayaran lesen, cukai taksiran dan bayaran lain melibatkan proses kelulusan pelan bangunan, kebenaran merancang dan levi parkir. Projek ini juga membuka peluang pekerjaan kepada penduduk setempat dan membantu Kerajaan negeri dalam menyelesaikan masalah banjir di bandar Kota Bharu.
- Bagaimanapun, pembangunan yang dijalankan hanya meliputi Zon B (Istana Kota Lama ke Kampung Cina) dan Zon D (TESCO ke Kampung Pintu Geng) sahaja. Pembangunan di Zon A (Kampung Tikat ke Pulau Jerami) dan Zon C1 (Kampung Laut, Tumpat) masih belum dijalankan. Mengambil kira terimaan berjumlah RM3 juta yang diterima pada bulan Disember 2019, baki sumbangan tambahan berjumlah RM5.78 juta (22%) masih belum diserahkan oleh Syarikat kepada Kerajaan negeri.
- Pengurusan projek secara keseluruhannya adalah memuaskan susulan tindakan penambahbaikan yang telah diambil terhadap

Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Aktiviti Jabatan/Agensi dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Kelantan Tahun 2011. Penemuan utama Audit adalah seperti berikut:

- perjanjian tambahan Projek PTSK telah mengambil kira komponen bayaran premium dan komponen sumbangan Syarikat kepada Kerajaan negeri serta sumbangan tambahan;
- pengiraan *proportionate in value* telah mengambil kira nilai tanah yang diberi milik berasaskan harga pasaran mengikut keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) pada tahun 2009. Penilaian komponen sumbangan kepada Kerajaan negeri telah diselesaikan dengan kaedah tersebut;
- bon pelaksanaan bagi kerja pembinaan Pasar Raya TESCO dan kawasan sekitarnya seluas 20 ekar telah dikenakan dan dibuat bayaran oleh Syarikat berjumlah RM150,000. Bagaimanapun, bon pelaksanaan sejumlah RM0.86 juta bagi pembangunan AEON Shopping Centre dan RM0.24 juta bagi pembinaan Platinum Wholesales City tidak dikenakan kepada Syarikat; dan
- perjanjian tambahan tidak menetapkan tempoh pelaksanaan projek selepas penyerahan komponen sumbangan kepada Kerajaan negeri oleh Syarikat berdasarkan penetapan perjanjian utama.

UNIT PERANCANG EKONOMI NEGERI KELANTAN

1. PROJEK PEMBANGUNAN DAN PENGINDAHAN TEBING SUNGAI KELANTAN

FAKTA UTAMA

Julai 2003	RM176.87 Juta	Januari 2017
Perjanjian utama ditandatangani	Sumbangan Syarikat kepada Kerajaan negeri diterima setakat bulan September 2019	Perjanjian tambahan ditandatangani
Perjanjian utama	Perjanjian menetapkan Kerajaan negeri perlu menyerahkan 1,000 ekar tanah dan Syarikat perlu memberi sumbangan berjumlah RM378.30 juta.	
Perjanjian tambahan	Kerajaan negeri telah menyerahkan 716.47 ekar tanah dan Syarikat bersetuju memberi sumbangan berjumlah RM146.78 juta tidak termasuk premium tanah dan sumbangan tambahan.	
Pulangan kepada Kerajaan negeri	Sehingga akhir bulan September 2019, sejumlah RM176.87 juta daripada RM185.65 juta telah diterima terdiri daripada bayaran premium, bayaran komponen sumbangan secara <i>proportionate in value</i> dan sumbangan tambahan kepada Kerajaan negeri.	
Unit Perancang Ekonomi Negeri Kelantan	Merancang dan mengurus projek pembangunan di peringkat negeri.	

1. LATAR BELAKANG

1.1. Projek Pembangunan dan Pengindahan Tebing Sungai Kelantan (PTSK) adalah projek usaha sama antara Kerajaan negeri dan syarikat bernombor pendaftaran 549015-D (Syarikat). Kertas cadangan projek ini telah dikemukakan oleh Syarikat kepada Kerajaan negeri pada bulan April 2001. Kertas cadangan tersebut telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) pada 19 Jun 2002 dan perjanjian ditandatangani pada 8 Julai 2003.

1.2. Perjanjian ini menetapkan Kerajaan negeri perlu menyerahkan 1,000 ekar tanah dan sebagai balasan, Syarikat perlu memberi sumbangan dalam bentuk kewangan dan pembangunan fizikal bernilai lebih RM378.30 juta. Berdasarkan perjanjian utama, tempoh penyiapan bagi projek tersebut adalah selama 12 tahun iaitu dari tahun 2003 hingga 2015. Pembangunan yang dijalankan oleh Syarikat adalah pembangunan komersial dan infrastruktur projek termasuk jalan, laluan pejalan kaki serta landskap. Di peringkat Kerajaan negeri, Unit Perancang Ekonomi Negeri bertanggungjawab menyelaras perancangan, pelaksanaan serta pemantauan Projek PTSK.

1.3. Secara umumnya objektif projek ini adalah untuk memberi pulangan kepada Kerajaan negeri, menambah baik infrastruktur, meningkatkan aktiviti ekonomi dan mewujudkan peluang pekerjaan. Perincian objektif projek adalah seperti berikut:

- a. memberi pulangan kepada Kerajaan negeri dalam bentuk wang tunai, harta dan kemudahan infrastruktur yang bernilai tinggi;
- b. membangun kawasan tebing Sungai Kelantan untuk dijadikan sebuah pusat bandar baru (*satellite town*) yang berdikari;
- c. membantu Kerajaan negeri dalam menyelesaikan masalah saliran air di Sungai Kelantan dan mengelakkan berlaku banjir di bandar Kota Bharu dengan projek penebatan sungai;
- d. membina kawasan perumahan yang tersusun untuk keperluan penduduk di Kota Bharu terutama dari golongan berpendapatan sederhana dan rendah;
- e. menghasilkan peluang pekerjaan dan industri hiliran hasil daripada pelaburan kepada projek ini; dan
- f. meletakkan bandar Kota Bharu sebagai bandar pelancongan yang penting dengan *water front* yang baik dan aktiviti sukan air yang menarik.

1.4. Pengauditan terhadap projek ini telah dijalankan oleh Jabatan Audit Negara berdasarkan perjanjian utama yang ditandatangani antara Kerajaan negeri dan Syarikat pada tahun 2003. Penemuan Audit telah dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Bagi Aktiviti Jabatan/Agensi dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Kelantan Tahun 2011 (LKAN Tahun 2011). Antara penemuan utama Audit yang dilaporkan dalam laporan tersebut adalah berkaitan ketidakpatuhan syarat perjanjian, kepentingan Kerajaan tidak dilindungi dan status kemajuan projek tidak mengikut jadual.

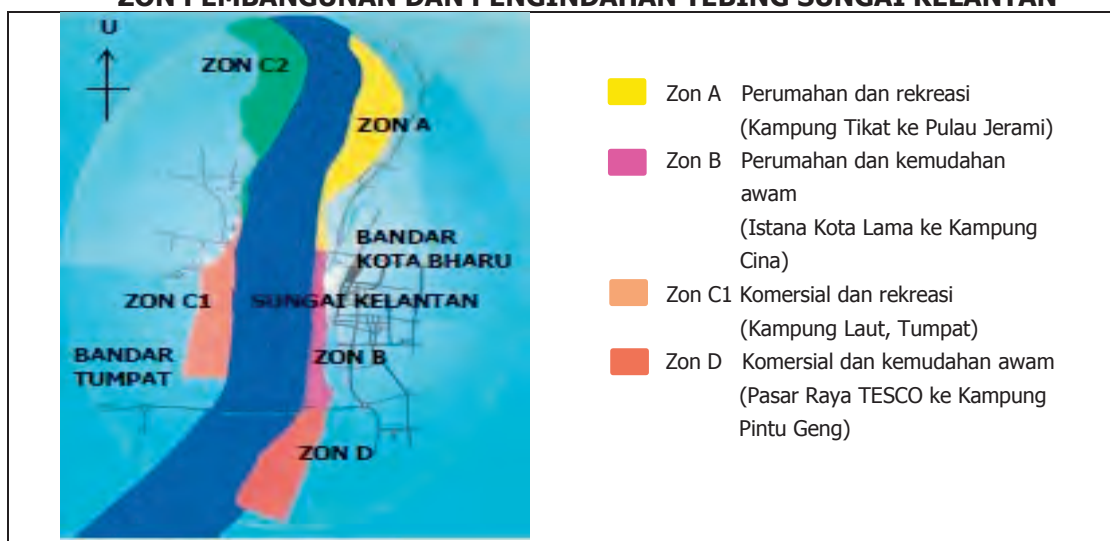
1.5. Kerajaan negeri melalui Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Bil. 22 Tahun 2012 pada 31 Oktober 2012 telah bersetuju supaya perjanjian tambahan ditandatangani antara Syarikat dan Kerajaan negeri. Perjanjian ini bagi membolehkan jumlah sumbangan kepada Kerajaan negeri dinilai semula berikutan keluasan tanah sebenar yang diberi kepada Syarikat hanya 716.47 ekar berbanding 1,000 ekar yang dipersetujui. Pada 18 Januari 2017, perjanjian tambahan telah ditandatangani oleh kedua-dua pihak.

1.6. Perjanjian tambahan tersebut antara lain menetapkan nilai sumbangan kepada Kerajaan negeri diambil kira berdasarkan kaedah *proportionate in value* berjumlah RM146.78 juta berdasarkan keluasan tanah sebenar yang telah diserahkan. Kerajaan negeri juga akan menerima sumbangan dalam bentuk bayaran premium dan sumbangan tambahan Syarikat. Sehingga akhir bulan September 2019, Kerajaan negeri

telah menerima sejumlah RM176.87 juta daripada RM185.65 juta jumlah pulangan yang terdiri daripada bayaran premium, bayaran komponen sumbangan secara *proportionate in value* dan sumbangan tambahan kepada Kerajaan negeri.

1.7. Berdasarkan perjanjian utama dan perjanjian tambahan, cadangan pembangunan kawasan tebing Sungai Kelantan ini melibatkan kawasan seluas 716.47 ekar dari Kampung Tikat ke Pintu Geng di Jajahan Kota Bharu dan Palekbang ke Kampung Laut di Jajahan Tumpat. Projek PTSK melibatkan cadangan pembangunan mengikut zon iaitu Zon A, B, C1 dan D seperti ditunjukkan dalam **Rajah 1**. Bagi Zon C2, ianya tidak perlu dibangunkan sehingga mendapat kelulusan pihak Kerajaan negeri. Manakala pembangunan yang telah dijalankan adalah meliputi Zon B dan Zon D seperti di **Rajah 2**.

RAJAH 1
ZON PEMBANGUNAN DAN PENGINDAHAN TEBING SUNGAI KELANTAN



Sumber: Unit Perancang Ekonomi Negeri Kelantan

RAJAH 2 PEMBANGUNAN PROJEK PENGINDAHAN TEBING SUNGAI KELANTAN



Sumber: Jabatan Audit Negara Berdasarkan Perisian *Googlemaps*

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan untuk menilai sama ada Projek Pembangunan dan Pengindahan Tebing Sungai Kelantan telah dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan. Pengauditan juga dijalankan bagi memastikan tindakan telah diambil terhadap penemuan yang dibangkitkan dalam LKAN Tahun 2011.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Kajian ini merupakan pengauditan semula yang memberi tumpuan terhadap pelaksanaan perjanjian tambahan yang ditandatangani pada 18 Januari 2017 berbanding skop dalam perjanjian utama yang telah dilaporkan dalam LKAN Tahun 2011. Kajian meliputi dua (2) bidang utama Audit iaitu prestasi projek dan pengurusan projek bagi tempoh tahun 2017 hingga bulan September 2019. Prestasi projek dinilai berdasarkan pencapaian output dan *outcome*. Pengurusan projek pula meliputi empat (4) perkara iaitu penetapan terma dalam perjanjian tambahan, pengiraan komponen sumbangan berdasarkan *proportionate in value*, penyerahan bon pelaksanaan dan penetapan tempoh pelaksanaan projek.

3.2. Pengauditan telah dijalankan di Unit Perancang Ekonomi Negeri (UPEN) dan Syarikat. Selain itu, semakan juga dilakukan di Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kelantan (PTG), Pejabat Tanah dan Jajahan Kota Bharu (PTJKB), Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Kelantan (JPS), Majlis Perbandaran Kota Bharu-Bandar Raya Islam (MPKB-BRI), Jabatan Kerja Raya Negeri Kelantan (JKR) dan Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri (PUU).

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan dengan menyemak fail, rekod dan dokumen yang berkaitan dengan Projek PTSK. Temu bual dengan pegawai yang terlibat dan lawatan ke tapak projek pembangunan di Zon D dan Zon B juga telah dijalankan pada bulan Ogos dan September 2019. Selain itu, bancian peluang pekerjaan telah dibuat pada 26 hingga 28 Ogos dan 4 hingga 5 September 2019 di dua (2) pasar raya, 262 premis perniagaan dan 56 kiosk perniagaan di Zon D Projek PTSK.

5. RUMUSAN AUDIT

5.1. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Jun hingga September 2019 merumuskan perkara seperti berikut:

a. Prestasi Projek

- i. Projek PTSK secara keseluruhannya telah dapat mencapai objektif yang ditetapkan dari aspek sumbangan hasil kepada Kerajaan negeri dan hasil kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Hasil kepada PBT adalah melalui bayaran lesen, cukai taksiran dan lain-lain bayaran melibatkan proses kelulusan pelan bangunan, kebenaran merancang dan levi parkir.
- ii. Selain itu, Projek PTSK juga telah dapat membangunkan kawasan tebing Sungai Kelantan, menghasilkan peluang pekerjaan kepada penduduk setempat dan membantu Kerajaan negeri dalam menyelesaikan masalah banjir di bandar Kota Bharu. Pengiraan *proportionate in value* melalui perjanjian tambahan yang dimeterai juga telah mengambil kira nilai tanah yang diberi milik berasaskan harga pasaran mengikut keputusan MMK pada tahun 2009.

- iii. Bagaimanapun, pembangunan yang dijalankan hanya meliputi Zon B (Istana Kota Lama ke Kampung Cina) dan Zon D (Pasar Raya TESCO ke Kampung Pintu Geng) manakala pembangunan di Zon A (Kampung Tikat ke Pulau Jerami) dan Zon C1 (Kampung Laut, Tumpat) masih belum dimulakan. Mengambil kira terimaan berjumlah RM3 juta yang diterima pada bulan Disember 2019, baki sumbangan tambahan berjumlah RM5.78 juta (22%) masih belum diserahkan oleh Syarikat kepada Kerajaan negeri.

b. Pengurusan Projek

Pengurusan projek secara keseluruhannya adalah memuaskan susulan tindakan penambahbaikan yang telah diambil terhadap sebahagian isu yang dibangkitkan dalam LKAN Tahun 2011. Namun begitu, masih terdapat kelemahan dalam pelaksanaan perjanjian tambahan yang boleh menjejaskan kepentingan Kerajaan negeri.

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

- a. penilaian komponen sumbangan kepada Kerajaan negeri berdasarkan perjanjian utama telah diselesaikan secara *proportionate in value* melalui perjanjian tambahan yang dimeterai. Bagaimanapun, tindakan pengukuran semula bagi 20.8 ekar tanah di Zon B masih belum dibuat;
- b. bon pelaksanaan bagi kerja pembinaan Pasar Raya TESCO dan kawasan sekitarnya seluas 20 ekar telah dikenakan dan dibuat bayaran oleh Syarikat berjumlah RM150,000. Bagaimanapun, bon pelaksanaan sejumlah RM0.86 juta bagi pembangunan AEON Shopping Centre dan RM0.24 juta bagi pembinaan Platinum Wholesales City tidak dikenakan kepada Syarikat; dan
- c. perjanjian utama dan perjanjian tambahan tidak menetapkan tempoh pelaksanaan projek selepas penyerahan komponen sumbangan kepada Kerajaan negeri.

6. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Perkara yang ditemui serta maklum balas UPEN telah dibincangkan dalam *Exit Conference* pada 21 Oktober 2019. Maklum balas terkini telah diterima pada 30 April

2020. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan yang dinyatakan dalam rumusan Audit adalah seperti perenggan berikut:

6.1. Prestasi Projek

6.1.1. Pencapaian Output

Pencapaian output Projek PTSK dinilai berdasarkan status pulangan kepada Kerajaan negeri. Klausula 4.01 perjanjian utama menetapkan kadar dan jumlah yang perlu dijelaskan oleh Syarikat kepada Kerajaan negeri terdiri daripada bayaran premium tanah dan sumbangan kepada Kerajaan negeri. Selain itu, perjanjian tersebut menetapkan sumbangan yang perlu diberikan kepada petani. Setelah perjanjian tambahan ditandatangani, Kerajaan negeri akan menerima sejumlah RM185.65 juta pulangan yang terdiri daripada bayaran premium, bayaran komponen sumbangan secara *proportionate in value* dan sumbangan tambahan kepada Kerajaan negeri. Jumlah pulangan ini adalah termasuk sumbangan kepada petani berjumlah RM1.98 juta. Sehingga akhir bulan September 2019, Kerajaan negeri telah menerima pulangan berjumlah RM176.87 juta.

a. Premium

- | | |
|---|---|
| <p>i. Klausula 4.01(a)(i) perjanjian utama menetapkan Syarikat hendaklah membayar premium kepada Kerajaan negeri pada kadar RM1,000 per ekar bagi tanah yang diserahkan kepada Syarikat. Selain itu, perjanjian tambahan menetapkan bayaran premium untuk tanah bagi pembangunan AEON Shopping Centre dan Platinum Wholesales City berjumlah RM10 juta perlu diserahkan oleh Syarikat kepada Kerajaan negeri. Perjanjian tambahan juga menetapkan untuk sepanjang masa pembangunan dan sehingga projek siap sepenuhnya, kadar premium yang dikenakan adalah berjumlah RM1,000 per ekar.</p> <p>ii. Berdasarkan Laporan Firma Audit Swasta pada bulan Februari 2012, sejumlah RM867,992 bayaran premium tanah telah diserahkan oleh Syarikat kepada Kerajaan negeri bagi tanah yang telah dipindah milik dan pecah sempadan.</p> <p>iii. Semakan Audit terhadap Pelan Zon B dan Zon D di Jabatan Ukur dan Pemetaan Kelantan (JUPEM Kelantan) serta Buku Indeks Pejabat Tanah di</p> | <div>FAKTA UTAMA</div> <div>Hasil premium tanah yang diterima
RM10.87 Juta</div> <div>Sumbangan tambahan kepada Kerajaan negeri yang telah diterima
RM17.50 juta</div> <div>Sumbangan kepada 134 petani
RM1.98 juta</div> |
|---|---|

PTJKB mendapati penggabungan dan pecah sempadan telah dibuat oleh Syarikat. Tujuan penggabungan dan pecah sempadan tanah adalah bagi membolehkan pembangunan dibuat ke atas tanah berkenaan seperti dalam **Jadual 1**. Berdasarkan pengesahan daripada PTJKB pada 18 September 2019, pembayaran premium bagi penggabungan dan pecah sempadan terhadap tanah tersebut telah diselesaikan.

JADUAL 1
PENGABGABUNGAN DAN PECAH SEMPADAN TANAH BAGI
PROJEK PEMBANGUNAN DAN PENGINDAHAN TEBING SUNGAI KELANTAN

BIL.	ZON	LOKASI	PT ASAL	BILANGAN LOT ASAL	NO. PT BARU	BILANGAN LOT BARU
1.	Zon D	Seksyen 17	242,244 dan 245	3	249 hingga 1836	1,588
2.	Zon D	Mukim Kg. Sireh	76	1	105 hingga 718	614
3.	Zon B	Seksyen 17	243,246,247	3	1861 dan 1862	2

Sumber: PTJKB dan UPEN

- iv. *Syarikat juga didapati telah menjelaskan bayaran premium bagi pembangunan AEON Shopping Centre dan Platinum Wholesales City sejumlah RM10 juta secara berperingkat mulai 18 Februari 2016 hingga 18 Ogos 2018.* Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 2** manakala **Gambar 1** dan **Gambar 2** menunjukkan pembangunan AEON Shopping Centre dan Platinum Wholesales City yang telah dijalankan di Zon D.

JADUAL 2
PEMBAYARAN PREMIUM PEMBANGUNAN AEON
SHOPPING CENTRE DAN PLATINUM WHOLESALERS CITY

NO. RESIT/ PENYATA PEMUNGUT	TARIKH RESIT/ PENYATA PEMUNGUT	JUMLAH BAYARAN (RM Juta)
DAEM1035	10.06.2015	4.00
1802A40001	18.02.2016	1.00
2003A40066	20.03.2016	1.00
2605A10134	26.05.2016	1.00
1808A40037	18.08.2016	1.00
1808A40038	18.08.2017	1.00
1808A40039	18.08.2018	1.00
JUMLAH		10.00

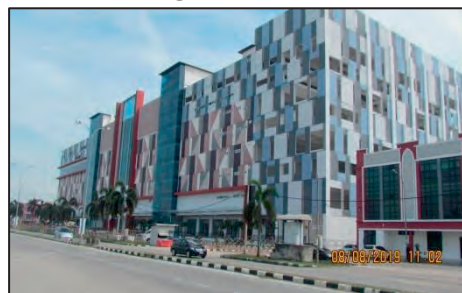
Sumber: UPEN

GAMBAR 1



AEON Shopping Centre, Lembah Sireh
- Pembangunan di Zon D
(08.08.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



Platinum Wholesales City, Lembah Sireh
- Pembangunan di Zon D
(08.08.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

b. Terma Bayaran Kepada Kerajaan Negeri

- i. Klausula 4.01(a)(ii) perjanjian utama menetapkan sumbangan Syarikat kepada Kerajaan negeri. Ia meliputi sumbangan masjid bernilai RM20 juta, jambatan baru (Kampung Cina/Palekbang) bernilai RM150 juta, jambatan berkembar dua lorong (Jambatan Sultan Yahya Petra) mengikut penilaian JKR dan stadium tertutup wanita bernilai RM25 juta. Syarikat juga dikehendaki memberi sumbangan bagi tabungan untuk Skim Perumahan Kos Rendah berjumlah RM15 juta, penyediaan tanah seluas 25 ekar, sumbangan kepada petani dan lain-lain sumbangan yang dipersetujui bersama. Keseluruhan nilai sumbangan adalah berjumlah RM378.30 juta berdasarkan 1,000 ekar tanah yang akan diserahkan oleh Kerajaan negeri kepada Syarikat.
- ii. Bagaimanapun, Kerajaan negeri hanya dapat menyerahkan 716.47 ekar tanah dan menyebabkan perjanjian tambahan ditandatangani bagi menyelaraskan semula nilai sumbangan Syarikat kepada Kerajaan negeri. Mengikut perjanjian tambahan, nilai sumbangan kepada Kerajaan negeri diambil kira berdasarkan *proportionate in value*.
- iii. Berdasarkan pengiraan ini, Kerajaan negeri akan menerima sumbangan berjumlah RM146.78 juta bagi 716.47 ekar tanah yang telah diberi milik kepada Syarikat. Sehingga bulan September 2019, Syarikat telah menjelaskan sumbangan berjumlah RM148.50 juta (101.2%), dengan lebih bayaran sejumlah RM1.72 juta.

c. Terma Bayaran Tambahan Kepada Kerajaan Negeri

- i. Para 1. D, perjanjian tambahan menetapkan sumbangan tambahan oleh Syarikat kepada Kerajaan negeri berjumlah RM28 juta. Bagaimanapun, jumlah sebenar yang perlu dijelaskan adalah RM26.28 juta selepas mengambil kira lebih bayaran oleh Syarikat sejumlah RM1.72 juta yang

telah dibayar mengikut perjanjian utama. Sumbangan tambahan ini hendaklah dijelaskan oleh Syarikat mengikut tempoh ditetapkan tidak lewat daripada 31 Julai 2019.

- ii. Semakan Audit mendapati *sehingga bulan September 2019, sejumlah RM17.50 juta (66.6%) telah dijelaskan oleh Syarikat* manakala sejumlah RM8.78 juta (33.4%) masih belum dijelaskan. Perjanjian tambahan tidak menetapkan kenaikan denda untuk kelewatan bayaran. Perkara ini telah memberi kesan kepada jumlah terimaan sumbangan oleh Kerajaan negeri mengikut tempoh yang ditetapkan. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
JUMLAH SUMBANGAN KEPADA KERAJAAN
NEGERI DAN BAYARAN DIJELASKAN SYARIKAT

BIL.	JUMLAH SUMBANGAN DITETAPKAN (RM Juta)	TARIKH PEMBAYARAN DITETAPKAN	TARIKH PEMBAYARAN SEBENAR	JUMLAH BAYARAN SUMBANGAN (RM Juta)
1.	4.50	Pada atau sebelum 31 Disember 2016	25.02.2017	4.50
2.	4.50	Pada atau sebelum 31 Julai 2017	31.10.2017	1.50
			04.02.2018	3.00
3.	4.50	Pada atau sebelum 31 Disember 2017	10.04.2018	2.50
			24.10.2018	2.00
4.	4.50	Pada atau sebelum 31 Julai 2018	05.12.2018	1.00
5.	4.50	Pada atau sebelum 31 Disember 2018	29.08.2019	3.00
6.	3.78	Pada atau sebelum 31 Julai 2019	BELUM DIBAYAR	
JUMLAH	26.28			17.50

Sumber: UPEN

d. Sumbangan Kepada Petani

- i. Sehingga bulan Disember 2015, *Syarikat telah menyelesaikan sejumlah RM1.98 juta sumbangan kepada 130 petani*. Selain itu, Syarikat juga telah membayar pampasan tambahan berjumlah RM18,000 kepada empat (4) petani lain yang membuat bantahan melalui tindakan undang-undang. Pembayaran ini dibuat berdasarkan Klausula 4.01(a)(iii) perjanjian utama yang menetapkan Syarikat perlu memberi sumbangan kepada 130 petani untuk tempoh tiga (3) tahun berjumlah RM1.98 juta.
- ii. Selain daripada sumbangan dalam bentuk kewangan, Klausula 4.01(a)(iii) perjanjian utama juga menetapkan Syarikat perlu membina gerai untuk diberi niaga kepada petani. Bagaimanapun pembinaan gerai ini telah dibatalkan apabila perjanjian tambahan ditandatangani. Pembinaan gerai kepada petani tidak perlu lagi dilaksanakan kerana telah dibuat penilaian

secara *proportionate in value* sebagai sebahagian komponen sumbangan kepada Kerajaan negeri. Pihak UPEN juga mengesahkan bayaran sumbangan kepada petani berjumlah RM1.98 juta yang dibuat pada tahun 2015 adalah berdasarkan keluasan 1,000 ekar berbanding 716.47 ekar tanah yang diserahkan kepada Syarikat.

Maklum Balas UPEN yang Diterima pada 24 Oktober 2019 dan 29 Januari 2020

Tindakan telah diambil oleh pihak UPEN dan PUU dengan menghantar surat peringatan terhadap bayaran sumbangan tambahan dan Notis Tunggakan Baki Bayaran kepada Syarikat yang bertarikh 3 Jun 2019. Syarikat telah memberikan komitmen dan bayaran sepenuhnya akan dijelaskan pada bulan Disember 2019.

Seterusnya, MMK 25/2019 bersidang pada 11 Disember 2019 telah bersetuju dengan jadual pembayaran oleh Syarikat sejumlah RM8.78 juta yang akan diselesaikan sehingga Januari 2020. Sejumlah RM3 juta telah dibayar oleh Syarikat ke akaun Kerajaan negeri pada 12 Disember 2019 dan 18 Disember 2019. Bagaimanapun pada 31 Disember 2019, Pejabat PUU memaklumkan perubahan bayaran sumbangan berbaki sejumlah RM5.78 juta akan diselesaikan berakhir pada 20 Februari 2020.

Pada pendapat Audit, komponen sumbangan kepada Kerajaan negeri dan petani telah dipenuhi kecuali sumbangan tambahan Syarikat kepada Kerajaan negeri yang tidak diserahkan mengikut jadual ditetapkan. Sehingga 31 Disember 2019 sejumlah RM5.78 juta masih belum dibayar oleh Syarikat.

6.1.2. Pencapaian *Outcome*

Pencapaian *outcome* bagi Projek PTSK dinilai berdasarkan objektif projek yang ditetapkan, iaitu pembangunan semasa Projek PTSK mengikut zon, menjana hasil kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), menyelesaikan masalah saliran air di Sungai Kelantan, membina kawasan perumahan tersusun dan menyediakan peluang pekerjaan kepada penduduk di Kota Bharu. Hasil penilaian Audit adalah seperti di perenggan berikut:

a. Pembangunan Semasa Projek PTSK Mengikut Zon

- i. Berdasarkan Artikel 3 perjanjian utama, Syarikat bertanggungjawab untuk membangunkan Zon A, Zon B, Zon C1 dan Zon D. Semakan Audit mendapati hanya Zon D telah dibangunkan sejak projek dimulakan pada tahun 2003.
- ii. Berdasarkan temu bual dengan Pengarah Urusan Syarikat pada 15 September 2019, pihak Audit dimaklumkan pembangunan projek ini sedang dijalankan secara berfasa dan dimulakan di Zon D. Pembangunan di Zon A, Zon B dan Zon C1 akan dijalankan setelah selesai pembangunan di Zon D. Semakan Audit mendapati kedudukan semasa pembangunan di zon berkenaan adalah seperti berikut:

• Pembangunan Zon D

- Pembangunan Zon D (Pasar Raya TESCO ke Kampung Pintu Geng) meliputi kawasan seluas 283.33 ekar. Pemeriksaan Audit pada 8 Ogos dan 11 September 2019 mendapati pembangunan yang telah dijalankan di kawasan tersebut terdiri daripada pembangunan komersial dan kemudahan awam. Pelan Pembangunan Utama Zon D dan pembangunan yang telah dijalankan adalah seperti dalam **Rajah 3**.

**RAJAH 3
PELAN PEMBANGUNAN UTAMA ZON D**



Sumber: Syarikat 549015-D

- Pembangunan yang telah dijalankan di Zon D adalah *retaining wall*, laluan pejalan kaki (*esplanade*), terminal bas sementara dan lot kedai. Selain itu, bangunan Pasar Raya TESCO, bangunan AEON Shopping Centre, bangunan Platinum Wholesales City dan Projek Perumahan Penjawat Awam (PPA1M) juga telah dibangunkan seperti dalam **Gambar 3** hingga **Gambar 8**. Institusi pengajian tinggi awam dan swasta telah beroperasi di bangunan lot kedai yang terdiri daripada Universiti Teknologi MARA, Kolej Poly-Tech MARA (KPTM) dan Lincoln University.

GAMBAR 3



Kolej Poly-Tech Mara, Lembah Sireh
-Pembangunan di Zon D
(08.08.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



Universiti Teknologi Mara, Lembah Sireh
-Pembangunan di Zon D
(08.08.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 5



Perumahan PPA1M, Lembah Sireh
-Pembangunan di Zon D
(08.08.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 6



Bangunan Lot Kedai, Lembah Sireh
-Pembangunan di Zon D
(08.08.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 7



Pembinaan Bangunan Pejabat , Lembah Sireh
-Pembangunan di Zon D
(08.08.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 8



Lincoln University, Lembah Sireh
-Pembangunan di Zon D
(11.09.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- Berdasarkan pemeriksaan fizikal dan maklumat Syarikat, sebahagian besar lot kedai, Pasar Raya TESCO dan AEON Shopping Centre telah beroperasi manakala bangunan Platinum Wholesales City masih belum beroperasi. Bagaimanapun, Memorandum Persefahaman telah ditandatangani antara Syarikat dan TEKUN Nasional pada bulan Jun 2019 bagi mewujudkan Hub Pemborongan Usahawan Bumiputera di bangunan Platinum Wholesales City.

- **Pembangunan Zon B**

Pembangunan Zon B (Istana Kota Lama ke Kampung Cina) meliputi kawasan seluas 56.03 ekar. Pemeriksaan Audit pada 11 September 2019 mendapati pembangunan yang telah dijalankan di kawasan ini hanya melibatkan pembinaan *retaining wall* dan penyediaan tapak istana seluas 20.8 ekar yang telah siap sepenuhnya.

- **Pembangunan Zon A dan C1**

Pembangunan Zon A (Kampung Tikat ke Pulau Jerami) meliputi kawasan seluas 251.84 ekar yang terdiri daripada kawasan perumahan dan rekreasi. Manakala pembangunan Zon C1 (Kampung Laut, Tumpat) meliputi kawasan seluas 143.69 ekar yang terdiri daripada bangunan komersial dan rekreasi. Semakan Audit mendapati pembangunan masih belum dijalankan di dua (2) kawasan tersebut.

- iii. Pemantauan pelaksanaan semasa bagi Projek PTSK telah dijalankan oleh Jawatankuasa Pemantauan Projek Pelaburan dan Penswastaan Negeri Kelantan di bawah Bahagian Koordinasi dan Projek Khas, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan yang ditubuhkan pada 8 Mei 2019. Jawatankuasa ini bertanggungjawab untuk mengesyorkan pembatalan projek pembangunan sekiranya didapati projek tersebut gagal untuk dilaksanakan disebabkan ketidakupayaan oleh pelabur.
- iv. Jawatankuasa tersebut perlu bersidang tiga (3) atau empat (4) kali setahun. Setakat ini Jawatankuasa telah bermesyuarat sebanyak dua (2) kali iaitu pada 5 Ogos 2019 dan 16 Disember 2019 yang dipengerusikan oleh Pengerusi Jawatankuasa Perindustrian, Perdagangan, Pelaburan dan Pembangunan Usahawan. Status kemajuan projek telah dilaporkan kepada Mesyuarat Jawatankuasa Pemantauan Projek Pelaburan dan Penswastaan Negeri Kelantan pada 16 Disember 2019.

- v. Mesyuarat mengambil maklum tentang pembangunan yang dibuat di Zon D selain daripada pembinaan PPA1M. Bagaimanapun, mesyuarat tidak membincangkan tentang status pembangunan di zon yang belum dibangunkan iaitu Zon A, Zon B dan Zon C1.

b. Hasil Kepada Pihak Berkuasa Tempatan

Semakan Audit terhadap Laporan Bayaran Lesen bagi tahun 2015 hingga bulan Julai 2019 mendapati MPKB-BRI telah memperoleh hasil tahunan cukai taksiran dan pelesenan kesan daripada pembangunan lot kedai, KPTM, Kolej Masterskill, Pasar Raya TESCO dan AEON Shopping Centre. Hasil-hasil lain yang diperoleh PBT pada peringkat awal pelan pembangunan dikemukakan kepada MPKB-BRI adalah bayaran pelan bangunan, pindaan pelan bangunan, kebenaran merancang dan levi parkir.

i. Bayaran Hasil Lesen

Bahagian Pelesenan ***MPKB-BRI telah memungut hasil pelesenan keseluruhan daripada kawasan Tebing Sungai Kelantan berjumlah RM0.6 juta bagi tahun 2015 sehingga Julai 2019.***

Pada tahun 2015, hasil pelesenan yang diperoleh hanya berjumlah RM8,831 dan telah meningkat dengan ketara kepada RM249,987 pada tahun 2018 seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
HASIL PELESENAN YANG DIPEROLEH PBT BAGI TAHUN 2015 HINGGA JULAI 2019

PERIHAL	TAHUN BAYARAN (RM)					JUMLAH (RM)
	2015	2016	2017	2018	2019*	
Bangunan Lot Kedai	2,728	778	38,561	47,216	24,121	113,404
Kolej Poly -Tech MARA (KPTM)	TB	TB	20,350	20,560	19,405	60,315
Kolej Masterskill	TB	TB	10,555	10,555	10,555	31,665
Pasar Raya TESCO dan Stesen Bas Sementara	6,103	5,629	21,308	22,750	13,815	69,605
AEON Shopping Centre	TB	TB	145,531	148,906	27,870	322,307
JUMLAH	8,831	6,407	236,305	249,987	95,766	597,296

Sumber: MPKB-BRI

Nota: (TB) - Tidak Berkenaan

(*) - Hasil pelesenan sehingga bulan Julai 2019

ii. Bayaran Hasil Cukai Taksiran

Berdasarkan Laporan Bayaran Cukai Taksiran, pihak Audit mendapati ***bayaran hasil cukai taksiran yang diterima oleh MPKB-BRI untuk kawasan tebing Sungai Kelantan bagi tempoh tahun 2008 hingga bulan Julai 2019 adalah berjumlah RM18.87 juta.*** Pada tahun 2008, hasil cukai taksiran adalah berjumlah RM0.72 juta

dan telah meningkat dengan ketara kepada RM3.38 juta pada tahun 2018 seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
HASIL CUKAI TAKSIRAN TAHUNAN YANG
DIPEROLEH PBT BAGI TAHUN 2008 HINGGA JULAI 2019

TAHUN	BANGUNAN					JUMLAH (RM)
	PASAR RAYA AEON (RM)	PASAR RAYA TESCO (RM)	KOLEJ MASTERSKILL (RM)	KPTM (RM)	LOT KEDAI (RM)	
2008	TB	720,000	TB	TB	TB	720,000
2009	TB	720,000	TB	TB	TB	720,000
2010	TB	720,000	TB	TB	1,854	721,854
2011	TB	720,000	29,430	TB	79,678	829,108
2012	TB	720,000	180	22,116	99,144	841,440
2013	TB	720,000	16,110	44,674	162,553	943,337
2014	TB	723,600	18,288	44,232	136,718	922,838
2015	TB	720,000	18,288	44,232	169,313	951,833
2016	1,108,800	720,000	26,676	109,088	294,519	2,259,083
2017	2,217,600	720,000	28,152	109,088	294,515	3,369,355
2018	2,217,600	720,000	22,967	109,088	308,356	3,378,011
2019*	2,217,600	720,000	23,233	50,112	206,236	3,217,181
JUMLAH	7,761,600	8,643,600	183,324	532,630	1,752,886	18,874,040

Sumber: MPKB-BRI

Nota: (TB) - Tidak Berkenaan

(*) - Hasil cukai taksiran sehingga bulan Julai 2019

iii. Hasil-hasil Lain

Semakan Audit terhadap fail Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan dan Kebenaran Merancang MPKB-BRI mendapati hasil-hasil lain yang diterima pada tahun 2007 hingga bulan Julai 2019 berjumlah RM1.44 juta seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
HASIL-HASIL LAIN YANG DIPEROLEH PBT

PERIHAL	BAYARAN KELULUSAN		
	PELAN BANGUNAN (RM)	KEBENARAN MERANCANG (RM)	LEVI PARKIR (RM)
Bangunan Lot Kedai	512,184	22,480	TB
KPTM	4,036	7,176	32,000
Kolej Masterskill	16,673	7,474	100,000
Pasar Raya TESCO	37,141	6,255	TB
AEON Shopping Centre	86,034	28,600	TB
Platinum Wholesales City	60,184	148,165	TB
PPA1M	221,832	88,689	TB
Ruang Rehat Tetamu dan Pejabat	25,118	12,141	20,000
JUMLAH	963,202	320,980	152,000
JUMLAH KESELURUHAN	1,436,182		

Sumber: Jabatan Audit Negara

Nota : (TB) - Tidak Berkenaan

c. Saliran Air Sungai Kelantan

Berdasarkan kertas cadangan PTSK oleh Syarikat, salah satu (1) objektif projek PTSK adalah menambah baik infrastruktur dengan pembinaan tebatan sungai. Bagi mencapai objektif ini, Syarikat telah menjalankan projek penebatan Sungai Kelantan pada tahun 2006 dengan melaksanakan *Hydraulic Impact Assessment of Sungai Kelantan Riverbank Redevelopment Project*.

i. Projek Tebatan Sungai Kelantan

- Lokasi tapak projek pembangunan melibatkan Jajahan Kota Bharu dan Tumpat. Lokasi ini adalah sebahagian daripada dataran banjir yang merupakan kawasan untuk menampung aliran ketika paras air sungai meningkat terutamanya semasa musim banjir.
- Bagi mengelakkan berlaku banjir di Kota Bharu, Syarikat telah membina *retaining wall* di kawasan sepanjang 4.5 km di Zon B dan Zon D. Pembinaan ini turut melibatkan penutupan hulu Sungai Lubok Mulong. **Gambar 9** hingga **Gambar 12** menunjukkan pembinaan *retaining wall* yang telah dijalankan oleh Syarikat. Manakala **Rajah 4** menunjukkan peta lokasi Sungai Lubok Mulong.

GAMBAR 9



Gambaran Peta *Retaining Wall* di Zon D
- Pembinaan *Retaining Wall*
(08.08.2019)
(Sumber: UPEN)

GAMBAR 10



Zon D, Lembah Sireh
- Pembinaan *Retaining Wall*
(11.09.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 11



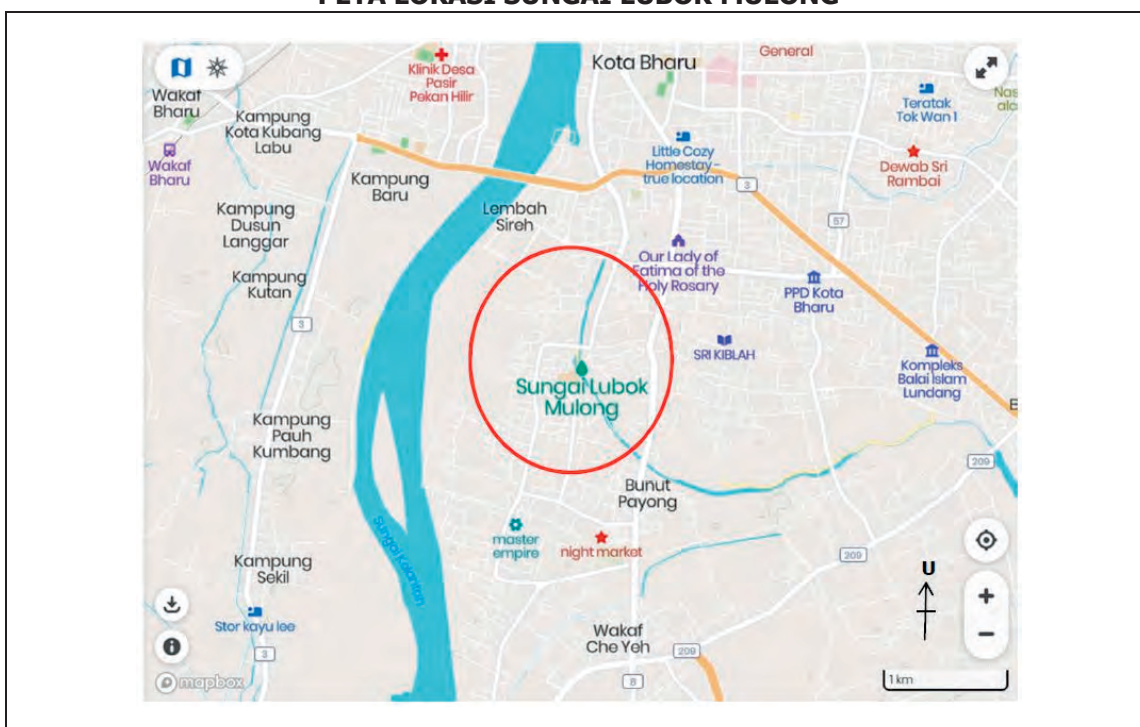
Gambaran Peta *Retaining Wall* di Zon B,
- Pembinaan *Retaining Wall*
(08.08.2019)
(Sumber: UPEN)

GAMBAR 12



Zon B, Tebing Sungai Kelantan
- Pembinaan *Retaining Wall*
(11.09.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

RAJAH 4 PETA LOKASI SUNGAI LUBOK MULONG



Sumber: Jabatan Audit Negara Berdasarkan Perisian *Mapcarta*

- Bagaimanapun berdasarkan laporan JPS, kesan penutupan hulu Sungai Lubok Mulong menyebabkan air Sungai Kelantan tidak dapat memasuki sungai tersebut walaupun paras kenaikan air tinggi pada musim banjir. Runtuhan tebing juga berlaku di bahagian hulu sungai di Pasir Mas, Tanah Merah dan Machang kesan daripada ketiadaan dataran banjir.
- Langkah pengawalan yang telah diambil adalah melalui Rancangan Tebatan Banjir di Lembangan Sungai Kelantan FASA 1. Rancangan ini melibatkan pembinaan longkang konkrit sepanjang 800 meter bagi mengatasi aliran Sungai Lubok Mulong. Penstabilan tebing sungai juga telah dijalankan di Kampung Pasir Parit dan Kampung Jias di Pasir Mas, Kampung Teluk Renjuna di Tumpat, Kampung Paloh/Kampung Belimbing di Tanah Merah serta Sungai Kemubu dan Sungai Sat di Machang.
- Selain itu, Projek Pembangunan Lembangan Sungai Bersepadu Sungai Kelantan sedang dijalankan. Ia merangkumi pembinaan *levee* atau benteng sepanjang 3 km dari Kampung Tikat ke Kedai Buloh di Kota Bharu dan 5.6 km dari Palekbang ke Kok Majid di Tumpat. Pembinaan *floodwall* sepanjang 1.4 km di Kampung Laut di Tumpat juga sedang dijalankan.

- Berdasarkan Laporan Banjir Tahunan Negeri oleh Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Kelantan bagi tempoh tahun 2014 hingga 2018 didapati Jajahan Kota Bharu hanya terlibat dengan banjir pada tahun 2014, 2016 dan 2017. Bagaimanapun pada tahun 2016 dan 2017, kawasan yang terlibat dengan banjir adalah sekitar kawasan Ketereh dan tidak melibatkan kawasan Sungai Kelantan.
- Limpahan air di kawasan Ketereh tersebut berpunca daripada hujan lebat dan sistem saliran yang tidak sempurna. Pada tahun 2014, kawasan banjir meliputi kesemua jajahan di sepanjang Lembangan Sungai Kelantan dan Sungai Golok. Pada tahun tersebut, Negeri Kelantan telah menerima purata hujan tahunan sebanyak 3,495.25 mm melebihi purata hujan tahunan sebanyak 2,700 mm.

ii. Aras Dasar Sungai Kelantan

- Projek PTSK melibatkan pengambilan pasir di Sungai Kelantan bagi tujuan pembangunan. Pengambilan pasir ini merupakan salah satu (1) punca perubahan aras dasar sungai.
- Semakan Audit mendapati Syarikat telah menjalankan pemantauan berkala terhadap aras dasar Sungai Kelantan dengan melantik syarikat konsultan. Laporan Aras Dasar Sungai Kelantan bagi tahun 2011 dan 2017 menunjukkan *aras dasar Sungai Kelantan di chainage CH88.6 sehingga CH89.7 antara tebing Lembah Sireh dan tebing Pasir Pekan adalah tidak sekata dengan kedalaman yang berbeza*. Bagi tahun 2011, purata aras dasar Sungai Kelantan adalah -5.66 meter. Manakala pada tahun 2017, purata aras dasar Sungai Kelantan adalah -8.04 meter. Maklumat hasil pengukuran hidrografi bagi tahun 2011 dan 2017 adalah seperti dalam **Jadual 7**. Pengukuran tersebut menunjukkan kedalaman aras dasar sungai semakin meningkat antara kedua tebing sungai berdasarkan *chainage* bagi tahun 2017 berbanding 2011. Contohnya bagi CH88.6, kedalaman aras dasar sungai pada tahun 2011 adalah 0.16 meter hingga -5.61 meter meningkat berbanding tahun 2017 dengan bacaan -0.04 meter hingga -9.33 meter antara tebing Lembah Sireh dengan tebing Pasir Pekan.

JADUAL 7
ARAS DASAR SUNGAI KELANTAN MENGIKUT PENGUKURAN HIDROGRAFI

CHAINAGE	ARAS DASAR SUNGAI (Meter)	
	TAHUN 2011	TAHUN 2017
88.6	0.16 hingga -5.61	-0.04 hingga -9.33
88.7	-0.99 hingga -5.55	0.20 hingga -8.74
88.8	-0.79 hingga -5.55	-0.35 hingga -8.77
88.9	-0.22 hingga -5.42	0.20 hingga -7.96
89.0	-0.57 hingga -5.19	-0.28 hingga -7.79
89.1	0.06 hingga -5.71	0.42 hingga -7.63
89.2	0.08 hingga -5.83	-2.58 hingga -8.44
89.3	-0.86 hingga -7.87	-0.09 hingga -12.55
89.4	-0.96 hingga -7.33	0.13 hingga -8.72
89.5	-0.74 hingga -5.45	-0.22 hingga -7.08
89.6	-0.48 hingga -3.97	-0.51 hingga -5.08
89.7	-1.89 hingga -4.43	-0.59 hingga -4.40
PURATA ARAS DASAR SUNGAI	-5.66	-8.04

Sumber: Syarikat 549015-D

- *Keadaan aras dasar sungai yang tidak sekata boleh memberi kesan kepada kestabilan struktur Jambatan Sultan Yahya Petra. Pada bulan Januari 2016, JPS telah mengeluarkan arahan pemberhentian pengambilan pasir bermula satu (1) km dari kawasan hulu jambatan hingga ke dua (2) km bahagian hilir jambatan.*
- Berdasarkan Laporan Pengukuran Kuantiti Sebenar pada tahun 2010 hingga 2012, kedalaman cerucuk Jambatan Sultan Yahya Petra adalah 43 meter hingga 59 meter dari aras dasar sungai. Ini tidak termasuk tiang sokongan (*pier column*) berukuran enam (6) meter dari aras cerucuk (*pile cut off*) ke permukaan jambatan.
- Sebagai langkah *preventive*, pemeriksaan secara tahunan telah dijalankan oleh JKR Negeri Kelantan dan laporan pemeriksaan telah diserahkan kepada Cawangan Senggara Fasiliti Jalan. JKR Negeri Kelantan juga akan menjalankan kerja pembaikan Jambatan Sultan Yahya Petra secara reka dan bina pada awal tahun 2020. Pembaikan tersebut adalah termasuk kerja *underwater inspection for piers*.

d. Kawasan Perumahan Tersusun

Pembangunan di tebing Sungai Kelantan juga melibatkan perancangan penyediaan kawasan perumahan tersusun. Bagaimanapun, pemeriksaan Audit pada bulan September 2019 di kawasan Zon D mendapati hanya 2,160 apartmen di bawah Projek Perumahan Penjawat Awam (PPA1M) sedang dalam proses pembinaan.

e. Peluang Pekerjaan di Kawasan Pembangunan Tebing Sungai Kelantan

- i. Pembangunan lot kedai dan premis perniagaan tertumpu kepada kawasan Zon D. Berdasarkan maklumat Syarikat dan pemeriksaan fizikal Audit, lot kedai telah disediakan di kawasan tersebut dan mula beroperasi antara tahun 2008 hingga 2019. Antara yang beroperasi di lot kedai berkenaan ialah UiTM Kampus Kota, Lincoln University, Kolej Poly-Tech MARA, hotel dan lain-lain.
- ii. *Pemeriksaan fizikal Audit pada 26 hingga 28 Ogos dan 4 hingga 5 September 2019 di dua (2) pasar raya, 262 premis perniagaan dan 56 kiosk perniagaan di Zon D mendapati sejumlah 3,275 peluang pekerjaan telah diwujudkan di kawasan tersebut.*

Maklum Balas UPEN yang Diterima pada 30 April 2020

Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri kali ke 04/2020 yang bersidang pada 26 Februari 2020 telah membuat keputusan supaya mesyuarat Jawatankuasa Pemandu Projek Pembangunan Tebing Sungai Kelantan diadakan semula bagi memantau pembangunan projek ini. Dengan keputusan ini bermakna pemantauan Kerajaan negeri ke atas perkembangan projek ini dapat ditingkatkan.

Pada pendapat Audit, Projek PTSK ini telah berjaya memberi *outcome* positif kepada Kerajaan negeri terutama PBT dan penduduk setempat. Bagaimanapun pembangunan hanya dijalankan di Zon D dan B manakala pembangunan di Zon A dan Zon C1 masih belum dijalankan. Pemantauan yang dilaksanakan perlu ditingkatkan dari segi perkembangan projek secara terperinci terutama bagi zon yang belum dibangunkan.

6.2. Pengurusan Projek

6.2.1. Penetapan Terma dalam Perjanjian Tambahan

- a. Perjanjian utama pada 8 Julai 2003 melalui Klausa 3.01 menyatakan persetujuan Kerajaan negeri membenarkan Syarikat menjalankan pembangunan terhadap tidak lebih daripada 1,000 ekar tanah. Pembangunan ini merangkumi Zon A, Zon B, Zon C1 dan Zon D.
- b. Pada 23 Januari 2014, Syarikat telah memfailkan notis untuk rujukan timbang tara kepada *Kuala Lumpur Regional Center for Arbitration* berhubung isu yang tidak dipersetujui berkaitan perjanjian utama. Pada 26 April 2015, Syarikat memfailkan saman semula di Mahkamah Tinggi Malaya, Kuala Lumpur. Saman ini bagi mendapat perintah agar Kerajaan negeri menyerahkan hak milik tanah bagi tapak untuk membina Platinum Wholesales City dan AEON Shopping Centre. Selain itu, ia bertujuan untuk mendapat perintah agar bayaran premium adalah berdasarkan kadar RM1,000 per ekar.
- c. Kerajaan negeri melalui mesyuarat MMK Bil. 23 Tahun 2012 telah membentuk Jawatankuasa Penyelesaian Isu Tuntutan Bersama Pihak Syarikat yang dipengerusikan oleh Timbalan Menteri Besar Kelantan. Pihak Kerajaan negeri dan Syarikat seterusnya bersetuju Jawatankuasa Khas yang dipengerusikan oleh Setiausaha Kerajaan Negeri ditubuhkan bagi memperincikan penyelesaian tersebut.
- d. Mesyuarat MMK Bil. 3 Tahun 2016 telah menerima pengesyoran daripada Jawatankuasa Khas yang ditubuhkan mengenai jumlah sumbangan yang telah diterima oleh Kerajaan negeri dan sumbangan tambahan yang dipersetujui Syarikat untuk diserahkan kepada Kerajaan negeri. Seterusnya, mesyuarat MMK Bil. 1 Tahun 2017 pada 4 Januari 2017 telah meluluskan perjanjian tambahan antara Kerajaan Negeri Kelantan dan Syarikat. Komponen bagi perjanjian utama dan perjanjian tambahan adalah seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
KOMPONEN PERJANJIAN UTAMA DAN PERJANJIAN TAMBAHAN

BIL.	PERJANJIAN UTAMA		PERJANJIAN TAMBAHAN	
	KLAUSA	PENERANGAN	PARA	PENERANGAN
1.	4.01(a)	Kerajaan negeri bersetuju menyediakan 1,000 ekar tanah Kerajaan untuk projek.	1.C.(i)	<i>Proportionate in value:</i> Kerajaan negeri tidak dapat menyerahkan tanah seluas 1,000 ekar dan hanya menyerahkan 716.47 ekar tanah Kerajaan kepada Syarikat. Pembayaran sumbangan kepada Kerajaan negeri adalah berdasarkan <i>proportionate in value</i> .

BIL.	PERJANJIAN UTAMA		PERJANJIAN TAMBAHAN	
	KLAUSA	PENERANGAN	PARA	PENERANGAN
2.	4.01 (a)(i)	Jumlah bayaran premium adalah RM1,000 per ekar.	1.A.	Pembayaran premium tanah bagi AEON Shopping Centre dan Platinum Wholesales City berjumlah RM10 juta.
			1.B.	Premium pada kadar tetap RM1,000 per ekar untuk pembangunan keseluruhan projek dan sehingga kerja siap sepenuhnya.
3.	4.01(a)(ii)	Sumbangan Syarikat kepada pihak Kerajaan adalah seperti berikut: Komponen Fizikal: i. masjid bernilai RM20 juta; ii. jambatan baru Kampung Cina ke Palek bang bernilai RM150 juta; iii. stadium tertutup wanita bernilai RM25 juta; iv. penyediaan tanah seluas 25 ekar di sebelah kiri dan kanan Jambatan Sultan Yahya Petra; serta v. lain-lain sumbangan. Komponen Bukan Fizikal: vi. Tabungan Skim Perumahan Kos Rendah bernilai RM15 juta; vii. sumbangan kepada petani berjumlah RM1.98 juta dan gerai; serta viii. jambatan berkembar (Jambatan Sultan Yahya Petra).	1.C.(ii)	<i>Proportionate in value:</i> Jumlah bayaran bagi sumbangan kepada Kerajaan negeri adalah RM146,779,313.60.
			1.C.(iii)	Syarikat telah membayar sumbangan kepada Kerajaan negeri berjumlah RM148,498,200 dan lebihan bayaran adalah berjumlah RM1,718,886.40.
4.	4.01	Kepentingan Kerajaan negeri dan bayaran sumbangan kepada Kerajaan negeri dan petani.	1.C.(iv)	Artikel 4, Artikel 6 dan Artikel 7.18 perjanjian utama dibatalkan kecuali bagi Klausula 4.01(a)(i) dan Klausula 6.01(b).
	4.02	<i>Option to purchase</i>		
	4.03	Pelarasan bayaran premium berdasarkan pengukuran sebenar sempadan dan kawasan tanah yang diberi milik.		
	6.01(a)	Artikel 6 berdasarkan tempoh pelaksanaan, projek perlu disiapkan dalam tempoh 12 tahun dari <i>commencement date</i> .		
	7.18	Bon pelaksanaan perlu diserahkan dalam tempoh tiga (3) bulan dari tarikh perjanjian ditandatangani.		
5.	TB	TB	D	Sumbangan tambahan oleh Syarikat kepada Kerajaan negeri. i. Syarikat bersetuju membayar sumbangan tambahan sejumlah RM28 juta. ii. Lebihan bayaran berjumlah RM1,718,886.40 perlu ditolak dengan

BIL.	PERJANJIAN UTAMA		PERJANJIAN TAMBAHAN	
	KLAUSA	PENERANGAN	PARA	PENERANGAN
				nilai sumbangan tambahan menjadikan nilai sebenar sumbangan tambahan berjumlah RM26,281,113.60. iii. Baki sumbangan tambahan perlu dijelaskan sebanyak enam (6) kali dalam tempoh bulan Disember 2016 sehingga Julai 2019.

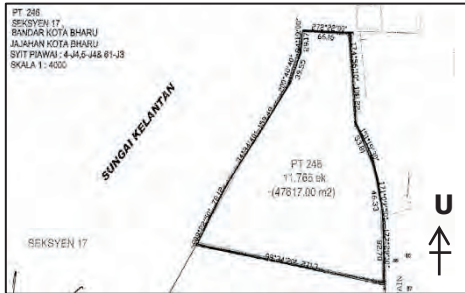
Sumber: UPEN

Nota: (TB) - Tidak Berkenaan

- e. Dengan perjanjian tambahan yang ditandatangani, penemuan Audit dalam LKAN Aktiviti Jabatan/Agensi dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Kelantan Tahun 2011 telah dibuat penambahbaikan seperti berikut:
- komponen projek fizikal iaitu jambatan baru (Kampung Cina-Palekbang), masjid dan stadium tertutup wanita serta komponen bukan fizikal bagi sumbangan kepada petani iaitu gerai serta Tabung Skim Rumah Kos Rendah telah dinilai secara *proportionate in value*;
 - komponen bukan fizikal dalam perjanjian utama iaitu pembinaan Jambatan Berkembar Sultan Yahya Petra¹ dua (2) lorong telah dinilai oleh JKR Negeri Kelantan sejumlah RM74 juta. Penilaian ini dibuat setelah berlaku perbezaan di mana Syarikat mengemukakan nilai sejumlah RM50 juta berasaskan jambatan asal sepanjang 800 meter. Kerajaan negeri pula beranggapan nilai sepatutnya adalah RM90 juta berasaskan projek pembinaan jambatan oleh Kerajaan Persekutuan berjumlah RM180 juta bagi dua (2) jambatan berkembar empat (4) lorong; dan
 - tanah seluas 25 ekar selepas selesai ditebus guna di kedua-dua belah Jambatan Sultan Yahya Petra telah diserahkan seluas 11.77 ekar pada 18 Julai 2011. Pelan tanah yang telah diserahkan seperti di **Gambar 13**. Seterusnya, sebanyak 9.03 ekar tanah telah diserahkan pada tahun 2017. Dengan kedua-dua penyerahan ini, jumlah keluasan yang telah diserahkan adalah 20.8 ekar seperti dalam **Gambar 14**. Tanah ini diperuntukkan untuk tapak pembinaan Istana Negeri Kelantan. Bagaimanapun, tanah tersebut belum dibuat pengukuran semula. Baki 4.2 ekar tanah telah diambil kira dalam *proportionate in value* komponen sumbangan kepada Kerajaan negeri.

¹ Pada asalnya dimasukkan dalam perjanjian utama namun jambatan tersebut telah dibina oleh Kerajaan Persekutuan menyebabkan Syarikat dikehendaki menyerahkan wang tunai bersamaan nilai JKR bagi pembinaan jambatan tersebut.

GAMBAR 13



Pelan Tanah
- Penyerahan Tanah 11.77 ekar
(08.09.2019)
(Sumber: JUPEM)

GAMBAR 14



Pelan Tanah
- Pengukuran Semula Tanah 20.8 ekar Belum
Dijalankan
(08.09.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Berdasarkan Perisian
Googlemaps)

Maklum Balas UPEN yang Diterima pada 24 Oktober 2019

Deraf pelan warta bagi tapak Istana telah dihantar oleh Jabatan Ukur dan Pemetaan Kelantan (JUPEM) untuk disahkan oleh PTG pada 25 September 2019 berkeluasan 8.52 hektar atau 21.65 ekar. Pada 2 Oktober 2019, PTG telah menghantar surat kepada JUPEM berkenaan pengesahan deraf pelan warta tersebut. Selepas pengesahan pelan warta, pewartaan dan kerja pengukuran tapak akan dibuat oleh JUPEM.

Pada pendapat Audit, perjanjian tambahan yang dipersetujui telah menyelesaikan pertikaian antara Syarikat dan Kerajaan negeri dengan tambahan sumbangan kepada Kerajaan negeri berjumlah RM28 juta. Bagaimanapun, tindakan pengukuran semula tanah seluas 20.8 ekar yang telah diserahkan kepada Kerajaan negeri belum dilaksanakan.

6.2.2. Pengiraan Komponen Sumbangan Berdasarkan *Proportionate In Value*

- Mesyuarat MMK Bil. 3 Tahun 2016 telah memperakukan nilai keseluruhan sumbangan yang sepatutnya diterima oleh Kerajaan negeri sekiranya 1,000 ekar tanah diberi milik kepada Syarikat adalah berjumlah RM378.30 juta. Seterusnya mesyuarat MMK Bil. 13 Tahun 2009 pada 2 Julai 2009 telah membuat keputusan agar kawasan Projek PTSK dikurangkan daripada 1,000 ekar kepada 717 ekar dan membuat kajian semula berhubung sumbangan Syarikat kepada Kerajaan negeri. Bagaimanapun, pembermilikan tanah sebenar adalah seluas 716.47 ekar, berbeza dengan keputusan MMK seluas 717 ekar disebabkan pengukuran semula tanah yang telah diberi milik.

- b. Kerajaan negeri seterusnya melantik juruaudit swasta untuk melaksanakan kajian penyelesaian sumbangan Projek PTSK. Kajian tersebut mengambil kira nilai tanah tahun 2009 yang telah disediakan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) dan pengiraan oleh firma audit swasta. Laporan penilaian yang telah disediakan adalah seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PENETAPAN PENGIRAAN *PROPORTIONATE IN VALUE*

ZON	LOKASI	KELUASAN TANAH AWAL (Ekar)	KELUASAN TANAH DIBERI MILIK (Ekar)	HARGA PER KAKI PERSEGI (RM Juta)	NILAI ANGGARAN AWAL 1000 EKAR (RM Juta)	NILAI TANAH YANG TELAH DIBERI MILIK (RM Juta)
A	Kg. Tikat – Pulau Jerami	280	251.84	1.50	18.29	16.46
B	Istana Kota Lama – Kg. Cina	150	37.61	80.00	522.72	131.06
C	Kg. Laut, Tumpat	270	143.69	1.50	17.64	9.39
D	Pasar Raya TESCO	300	20.00	80.00	69.70	69.69
	Kg. Pintu Geng		263.33	2.50	28.68	28.68
JUMLAH		1,000	716.47		657.03	255.28
PERATUS (%)		100	71.65		100	38.8

Sumber: UPEN

- c. Mesyuarat MMK Bil. 3 Tahun 2016 telah meluluskan nilai sumbangan yang sepatutnya diterima oleh Kerajaan negeri sejumlah RM146.78 juta berdasarkan perakuan oleh Jawatankuasa Khas dan firma audit swasta. Pengiraan sumbangan kepada Kerajaan negeri berdasarkan *proportionate in value* dibuat pada kadar 38.8% seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
***PROPORTIONATE IN VALUE* BAGI**
KOMPONEN SUMBANGAN KERAJAAN NEGERI

BIL.	SUMBANGAN	NILAI (RM Juta)
1.	Jambatan Kg. Cina/Palekbang	150.00
2.	Bina Masjid (Zon D)	20.00
3.	Jambatan Berkembar (Sultan Yahya Petra)	74.00
4.	Stadium Tertutup Wanita	25.00
5.	Tanah Kerajaan 25 Ekar	87.10
6.	Sumbangan Petani	2.00
7.	Tabung Skim Rumah Kos Rendah	15.00
8.	Gerai Petani (130 Unit)	5.20
JUMLAH		378.30
<i>PROPORTIONATE IN VALUE (38.8%)</i>		146.78

Sumber: UPEN

- d. Seterusnya, mesyuarat MMK Bil. 1 Tahun 2017 telah meluluskan perjanjian tambahan bagi pembangunan projek ini berdasarkan pengiraan *proportionate in value* yang ditetapkan sejumlah RM146.78 juta. Pada 18 Januari 2017, Kerajaan negeri dan Syarikat telah menandatangani perjanjian tambahan tersebut.

Pada pendapat Audit, asas pengiraan *proportionate in value* teratur kerana telah mengambil kira nilai pasaran tanah yang diberi milik. Pengesyoran *proportionate in value* juga telah dibuat oleh firma audit swasta berdasarkan penilaian oleh JPPH. Ia juga selaras dengan syor Audit yang dikemukakan dalam LKAN Tahun 2011 mengenai sumbangan kepada Kerajaan negeri yang perlu dibuat mengikut nilai tanah semasa.

6.2.3. Penyerahan Bon Pelaksanaan

- a. Klausula 7.18 perjanjian utama menetapkan Syarikat hendaklah menyerahkan bon pelaksanaan sebanyak 5% daripada nilai semasa tanah kepada Kerajaan negeri dalam tempoh tiga (3) bulan dari tarikh perjanjian ditandatangani. Bon pelaksanaan hanya diberikan apabila bahagian tanah tersebut dibangunkan oleh Syarikat.
- b. Semakan Audit mendapati bon pelaksanaan 5% bagi keseluruhan 716.47 ekar tanah yang telah dipindah milik masih belum dikenakan atau dibuat bayaran oleh Syarikat kerana pembangunan dijalankan secara berperingkat. Pihak Audit mendapati bon pelaksanaan telah dikenakan bagi kerja pembinaan Pasar Raya TESCO dan lot kedai di sekitarnya seluas 20 ekar. Bayaran telah dibuat oleh Syarikat berjumlah RM150,000 melalui cek bertarikh 30 Oktober 2012. Sehingga tahun 2019, bon pelaksanaan masih belum dilepaskan oleh Kerajaan negeri kerana terdapat 61 lot bangunan kedai belum dibina dan 10 lot bangunan kedai sedang dilaksanakan di kawasan berkenaan.
- c. Selain itu, ***pembangunan AEON Shopping Centre dan Platinum Wholesales City telah dibuat sebelum perjanjian tambahan ditandatangani pada 18 Januari 2017.*** Pelan bangunan yang diluluskan oleh PBT bagi AEON Shopping Centre adalah pada 27 Mac 2014 manakala Platinum Wholesales City pada 1 Januari 2014. Bagaimanapun, ***pihak Audit mendapati bon pelaksanaan tidak dikenakan kepada Syarikat bagi kedua-dua pembangunan tersebut.***

- d. Berdasarkan penilaian semasa tanah oleh JPPH pada 11 September 2019, dianggarkan bon pelaksanaan sejumlah RM0.86 juta bagi AEON Shopping Centre dan RM0.24 juta bagi Platinum Wholesales City sepatutnya dikenakan kepada Syarikat seperti dalam **Jadual 11**. AEON Shopping Centre telah diberikan *Certificate of Completion and Compliance* (CCC) pada 13 April 2016 manakala Platinum Wholesales City masih belum mendapat CCC.

JADUAL 11
BON PELAKSANAAN TIDAK DIKENAKAN KEPADA SYARIKAT

PERIHAL	LUAS (Ekar)	PELAN BANGUNAN LULUS (Tarikh)	NILAI TANAH (RM Juta)	PENGIRAAN BON (5% DARIPADA NILAIAN SEMASA TANAH) (RM Juta)	STATUS PROJEK
AEON Shopping Centre	21.48	27.03.2014	17.18	0.86	Siap
Platinum Wholesales City	4.87	01.01.2014	4.87	0.24	Belum Mendapat CCC
NILAI BON PELAKSANAAN YANG TIDAK DIKENAKAN				1.10	

Sumber: Jabatan Audit Negara

- e. Selanjutnya didapati pembangunan yang dijalankan selepas 18 Januari 2017 tidak dikenakan bon pelaksanaan kerana klausa berkenaan telah dibatalkan melalui perjanjian tambahan yang dimeterai.

Maklum Balas UPEN Diterima pada 1 Oktober 2019

Sejak tahun 2014, kes Projek PTSK telah dibawa ke timbang tara dan saman pemula di Mahkamah Tinggi. Seterusnya, pihak Syarikat telah bersetuju untuk menarik balik kes tersebut. Pada bulan Mei 2015, mesyuarat MMK Bil. 11 Tahun 2015 telah bersetuju agar satu (1) perjanjian tambahan dibuat antara Kerajaan negeri dan Syarikat. Jawatankuasa Khas telah ditubuhkan bagi memperincikan penyelesaian dan telah bersidang sebanyak tiga (3) kali pada tahun 2015 sehingga perjanjian tambahan dimuktamadkan pada 18 Januari 2017. Sehubungan itu, dalam tempoh tersebut, bon pelaksanaan tidak dapat dikutip.

Pada pendapat Audit, bon pelaksanaan adalah penting bagi menjamin kepentingan Kerajaan negeri dan memastikan pembangunan dilaksanakan mengikut perancangan yang ditetapkan.

6.2.4. Tiada Penetapan Tempoh Pelaksanaan Projek Selepas Penyerahan Komponen Sumbangan Kepada Kerajaan

- a. Perjanjian utama menetapkan setelah Syarikat menyediakan semua komponen sumbangan dan membuat pembayaran kepada Kerajaan negeri, Syarikat tidak lagi terikat dengan tempoh masa siap projek. Kerajaan negeri bersetuju membenarkan pembangunan tanah yang telah diserahkan menggunakan kos dan perbelanjaan Syarikat.
- b. Lawatan Audit mendapati sehingga bulan September 2019, tumpuan pembangunan hanya dijalankan di kawasan Zon D. Pembangunan yang telah selesai dijalankan adalah AEON Shopping Centre, Platinum Wholesales City dan lot kedai di kawasan Pasar Raya TESCO. Seterusnya projek apartmen PPA1M masih dalam proses pembinaan dan dijadualkan siap pada awal tahun 2020. Berdasarkan temu bual dengan Pengarah Urusan Syarikat pada 15 September 2019, pihak Audit dimaklumkan bahawa Syarikat mengambil kira polisi semasa Kerajaan negeri, permintaan pasaran dan kelulusan agensi serta jabatan kerajaan yang berkenaan dalam merancang pembangunan di kawasan terlibat.
- c. Syarat perjanjian utama tersebut menyebabkan tempoh masa pelaksanaan keseluruhan pembangunan projek ini terletak sepenuhnya kepada budi bicara Syarikat. Seterusnya premium yang ditetapkan tidak dapat dikenakan pada kadar 1% nilai pasaran mengikut Kaedah-kaedah Tanah Kelantan. Syarikat akan membuat pembayaran premium RM1,000 per ekar bagi pengambilan, penggabungan dan pecah sempadan tanah untuk keseluruhan pembangunan dan sehingga projek siap sepenuhnya.

Maklum Balas UPEN Diterima pada 1 Oktober 2019

Walaupun tempoh pelaksanaan projek ini tidak ditetapkan, namun Kerajaan negeri sentiasa memantau perkembangan projek ini dari semasa ke semasa. Penubuhan Bahagian Koordinasi dan Projek Khas, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan pada tahun 2018 untuk memantau semua projek pelaburan dan penswastan dalam negeri termasuk projek ini juga diharap dapat memainkan peranannya.

Pihak Syarikat sekiranya tidak mempercepatkan pembangunan, akan terkesan dengan pengambilan tanah oleh mana-mana agensi yang berhasrat untuk membuat pembangunan di kawasan tersebut yang mana risikonya akan merencatkan perancangan Syarikat.

Pada pendapat Audit, tempoh pelaksanaan projek tanpa ditetapkan had masa boleh memberi kesan kepada pulangan hasil Kerajaan negeri.

7. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dapat dirumuskan bahawa Projek Pembangunan dan Pengindahan Tebing Sungai Kelantan telah berjaya memberi pulangan kepada Kerajaan negeri. Bagaimanapun, pembangunan yang dijalankan oleh Syarikat masih tertumpu di Zon D dan Zon B sahaja walaupun projek ini telah diluluskan kebenaran merancang sejak tahun 2007. Komponen sumbangan kepada Kerajaan negeri seperti yang ditetapkan dalam perjanjian utama telah diselesaikan sepenuhnya oleh Syarikat melalui kaedah *proportionate in value*. Sehingga 31 Disember 2019, sumbangan tambahan Syarikat kepada Kerajaan negeri berjumlah RM5.78 juta masih belum dijelaskan mengikut jadual pembayaran yang ditetapkan.

8. SYOR AUDIT

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang pada masa hadapan dan objektif projek dapat dicapai, adalah disyorkan kepada pihak UPEN untuk mengambil tindakan terhadap perkara seperti berikut:

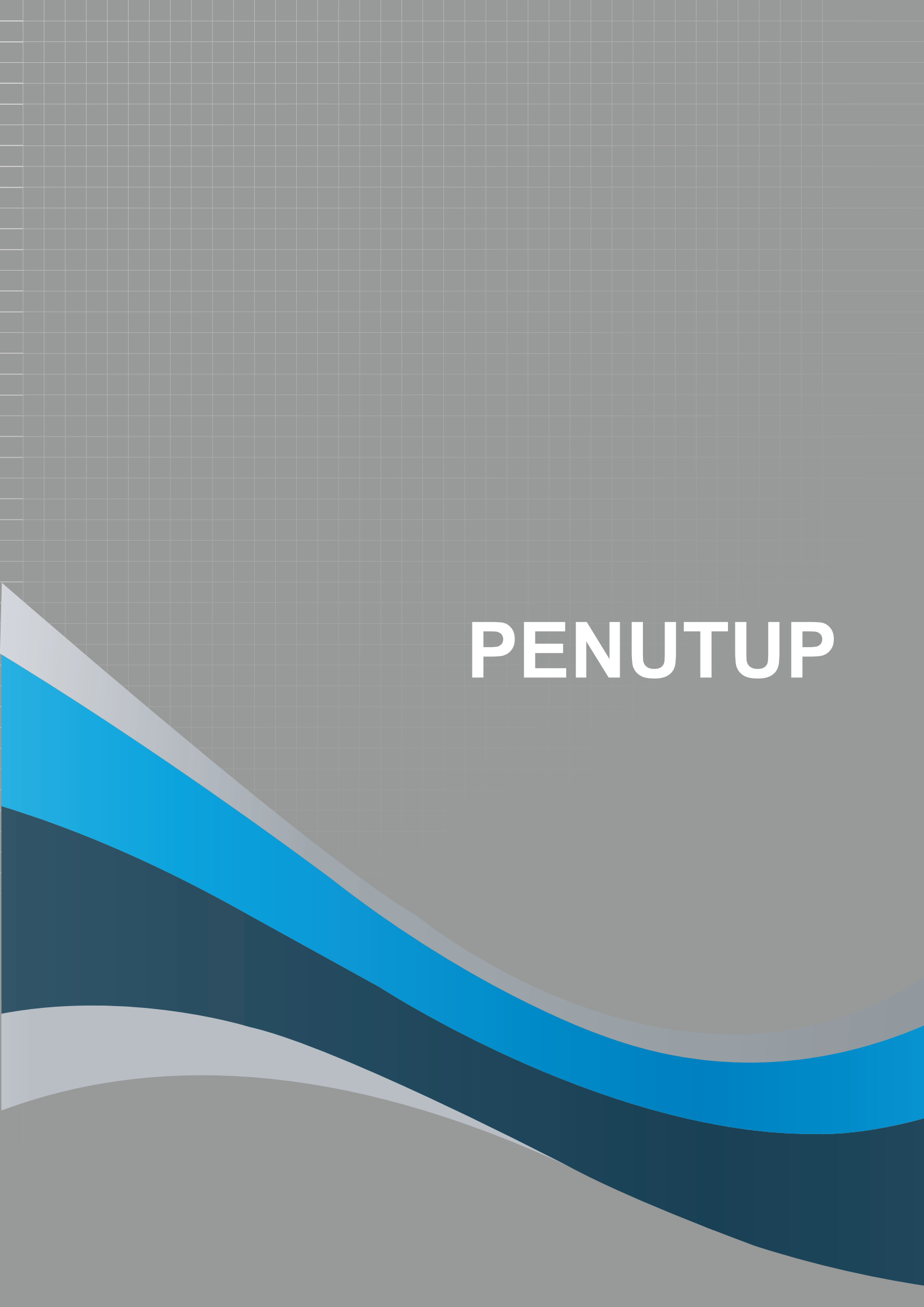
8.1. pemantauan hendaklah dijalankan secara berterusan bagi memastikan pembangunan dilaksanakan selaras dengan objektif yang ditetapkan. Penekanan hendaklah ditumpukan kepada perkembangan projek secara terperinci terutama bagi zon yang belum dibangunkan;

8.2. memastikan pewartaan dan kerja pengukuran terhadap tanah yang telah diserahkan oleh Syarikat dan diperuntukkan untuk tapak pembinaan Istana Negeri Kelantan dijalankan dengan segera;

8.3. memastikan sumbangan tambahan yang belum dibayar, dijelaskan mengikut tempoh yang ditetapkan dan dibuat susulan secara berterusan bagi memastikan bayaran tersebut dibuat dengan segera;

8.4. memastikan klausa tempoh pelaksanaan projek pada perjanjian ditetapkan bagi menjaga kepentingan Kerajaan negeri dari segi pembangunan dan peningkatan aktiviti ekonomi di kawasan yang dimajukan; dan

8.5. pemantauan kedalaman aras dasar Sungai Kelantan dijalankan secara berterusan bagi memastikan aktiviti pengambilan pasir dan pembangunan yang dijalankan tidak menjejaskan kawasan sekitar, termasuk menjejaskan kestabilan struktur Jambatan Sultan Yahya Petra.

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 mendapati masih wujud kelemahan dalam pelaksanaan program/projek/aktiviti Kerajaan. Kelemahan ini menyebabkan objektif pelaksanaan program/projek/aktiviti tidak dapat dicapai sepenuhnya dan kurang memberi impak kepada kumpulan sasaran. Namun begitu, pihak jabatan yang terlibat telah mengambil tindakan terhadap sebahagian daripada teguran Audit yang dibangkitkan dalam LKAN Siri 3 ini. Sebagai rumusan, tiga (3) cadangan utama telah dikemukakan untuk mengatasi kelemahan yang dibangkitkan:

- a. Aspek pemantauan dan penyeliaan masih perlu dipertingkat dan dilakukan secara berterusan terhadap kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan pelaksana, kontraktor dan vendor. Manakala bagi aktiviti operasi yang tertakluk kepada peruntukan undang-undang, aspek penguatkuasaan perlu diberi penekanan untuk meningkatkan tahap pematuhan.
- b. Jabatan 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 berlaku dalam aktiviti lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan yang sewajarnya.
- c. Aspek latihan juga perlu diberi perhatian kepada setiap peringkat pegawai/kakitangan bagi meningkatkan lagi kompetensi mereka dalam pengurusan dan pelaksanaan program/projek/aktiviti Kerajaan.

2. Di samping memenuhi kehendak perundangan, saya berharap laporan ini dapat dijadikan asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan lagi usaha penambahbaikan serta meningkatkan akauntabiliti dan integriti sektor awam di Malaysia. Laporan ini juga penting dalam usaha Kerajaan untuk meningkatkan produktiviti, kreativiti dan inovasi dalam perkhidmatan awam serta mewujudkan budaya kerja yang cepat, tepat dan berintegriti.

**Ketua Audit Negara
Malaysia**

**Putrajaya
14 Mei 2020**



AKRONIM

AKRONIM

INTOSAI	<i>The International Organisation of Supreme Audit Institutions</i>
JKR	Jabatan Kerja Raya Negeri Kelantan
JPPH	Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
JPS	Jabatan Pengairan dan Saliran Negeri Kelantan
JUPEM	Jabatan Ukur dan Pemetaan Kelantan
KPTM	Kolej Poly-Tech MARA
JAN	Jabatan Audit Negara
LKAN	Laporan Ketua Audit Negara
LKAN Tahun 2011	LKAN Bagi Aktiviti Jabatan/Agensi dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Kelantan Tahun 2011
MMK	Majlis Mesyuarat Kerajaan
MPKB-BRI	Majlis Perbandaran Kota Bharu-Bandar Raya Islam
PBT	Pihak Berkuasa Tempatan
PPA1M	Projek Perumahan Penjawat Awam
PTG	Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Kelantan
PTJKB	Pejabat Tanah dan Jajahan Kota Bharu
PTSK	Projek Pembangunan dan Pengindahan Tebing Sungai Kelantan
PUU	Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri
Syarikat	Syarikat bernombor pendaftaran 549015-D
UPEN	Unit Perancang Ekonomi Negeri Kelantan



PNMB

DICETAK OLEH
PERCETAKAN NASIONAL MALAYSIA BERHAD
KUALA LUMPUR, 2020
www.printnasional.com.my
email: cservice@printnasional.com.my
Tel.: 03-92366895 Faks: 03-92224773



Jabatan Audit Negara
Aras 1-9, Blok F2 & F3, Kompleks F
Lebuhraya Perdana Timur, Presint 1
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62000 Putrajaya, Malaysia
www.audit.gov.my