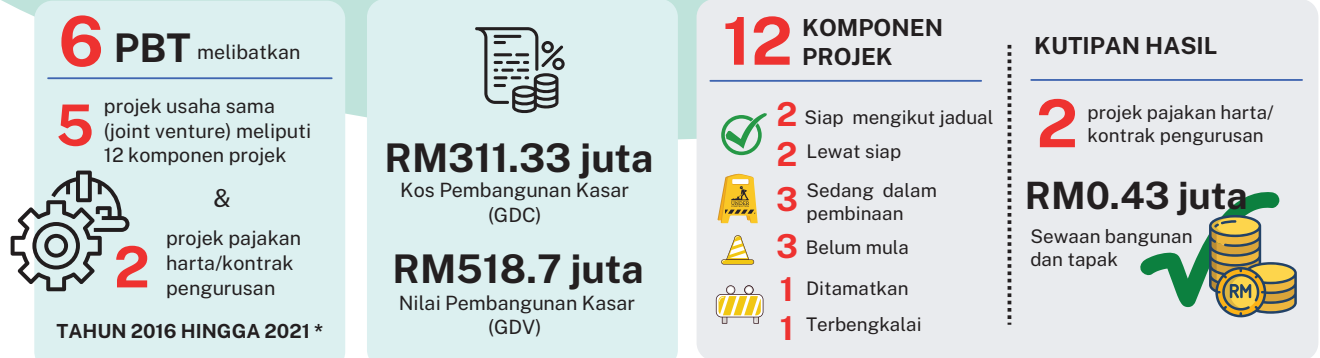


PENGURUSAN PROJEK PENSWASTAAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN NEGERI PERAK

RUMUSAN AUDIT

“Projek ini tidak dilaksanakan dengan cekap dan berkesan. Kelewatan penyiapan projek dan kelemahan pengurusan projek khususnya dalam urusan hak milik tanah dan pentadbiran kontrak telah menjejaskan keberkesanan projek secara keseluruhan.”

PENCAPAIAN OUTPUT



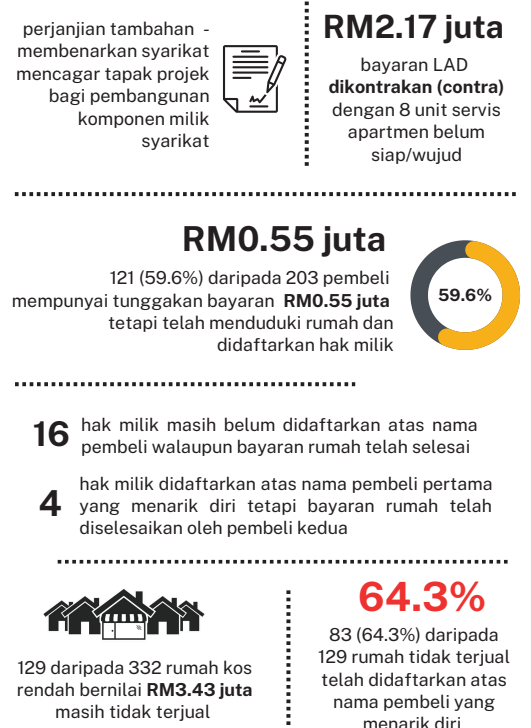
Nota: PBT - Pihak Berkuasa Tempatan dan (*) - projek bermasalah meliputi tahun sebelum 2016

PENCAPAIAN KEBERHASILAN



Nota: (*) - satu projek tidak diukur kerana masih dalam pembinaan

PENGURUSAN PROJEK



MAJLIS BANDARAYA IPOH MAJLIS PERBANDARAN TAIPING MAJLIS PERBANDARAN MANJUNG MAJLIS DAERAH KAMPAR MAJLIS DAERAH PERAK TENGAH MAJLIS DAERAH TANJONG MALIM PENGURUSAN PROJEK PENSWASTAAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN NEGERI PERAK

Perkara Utama

Apa yang diaudit

- Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) telah melaksanakan projek penswastaan bagi pembangunan *people-centric* seperti projek infrastruktur, kemudahan awam dan sosio-ekonomi iaitu perumahan, perniagaan dan perindustrian. Ini bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan penduduk setempat.
- Projek penswastaan juga memberikan pulangan keuntungan kepada PBT dalam bentuk pulangan tunai (in-cash) atau pulangan material/kemudahan fasiliti (in-kind).
- Pengauditan pengurusan projek penswastaan PBT memfokuskan dua bidang utama Audit iaitu prestasi projek dan pengurusan projek meliputi tempoh tahun 2016 hingga 2021. Bagaimanapun, bagi projek sakit/bermasalah, pengauditan turut meliputi tahun sebelum 2016.
- Prestasi projek dinilai berdasarkan kepada dua perkara iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan yang melibatkan enam PBT. Pencapaian output dinilai berdasarkan prestasi komponen fizikal projek [kaedah joint venture (JV)] dan prestasi kutipan hasil sewa (kaedah pajakan harta/kontrak pengurusan).
- Pencapaian keberhasilan pula dinilai berdasarkan dari aspek penggunaan bangunan/kemudahan yang dibangunkan, peluang pekerjaan dan perniagaan yang diwujudkan serta penambahan hasil kepada PBT. Selain itu, balasan/pulangan daripada projek JV juga dinilai sama ada terbaik dan menguntungkan PBT.
- Pengurusan projek pula meliputi empat perkara iaitu pelantikan syarikat, pentadbiran kontrak, pengurusan tanah dan penjualan rumah yang melibatkan empat PBT sebagai sampel Audit.

Mengapa ia penting untuk diaudit

- Projek penswastaan melibatkan Kos Pembangunan Kasar (GDC) sejumlah RM311.33 juta telah dilaksanakan oleh PBT.
- Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan projek penswastaan PBT telah dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan bagi mencapai objektif ditetapkan, iaitu:
 - menyediakan kemudahan awam/infrastruktur/projek sosio-ekonomi bagi meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan penduduk setempat; dan
 - PBT memperoleh pulangan yang terbaik sama ada secara tunai atau *in-kind* daripada projek penswastaan.

Apa yang ditemui Audit?

- Berdasarkan skop pengauditan, dapat dirumuskan pengurusan projek penswastaan PBT tidak dilaksanakan dengan cekap dan berkesan. Hanya dua daripada 12 komponen projek JV telah disiapkan mengikut jadual asal manakala selebihnya didapati lewat/masih dalam pembinaan/belum mula atau telah ditamatkan. Kelewatan projek siap adalah disebabkan ketidakupayaan kewangan syarikat, faktor ekonomi dan pandemik Covid-19. Hal ini telah menjejaskan pencapaian keberhasilan projek.
- Bagi projek kaedah pajakan harta, PBT telah menerima hasil sewajarnya manakala dari segi balasan/pulangan projek JV pula, PBT telah menerima pembahagian keuntungan yang memuaskan berdasarkan penilaian GDV projek. Bagaimanapun, ketidakcekan pengurusan projek dalam urusan hak milik tanah dan kelemahan pentadbiran kontrak telah menjejaskan keberkesanan projek secara keseluruhan.
- Bagi aspek pengurusan projek, terdapat kelemahan dalam pentadbiran kontrak dan pengurusan tanah seperti berikut:
 - perjanjian tambahan dimeterai bagi meminda klausa Perjanjian Prinsipal untuk membenarkan syarikat 62606-V mencagar tapak projek bagi pembangunan komponen milik syarikat;
 - bayaran LAD sejumlah RM2.17 juta dipersetujui untuk dikontrakkan bayaran dengan lapan servis apartmen yang belum siap/wujud;
 - sebanyak 121 (59.6%) daripada 203 pembeli mempunyai tunggakan bayaran rumah sejumlah RM0.55 juta tetapi telah menduduki rumah dan didaftarkan hak milik;

- sebanyak 16 hak milik masih belum didaftarkan atas nama pembeli walaupun bayaran rumah telah diselesaikan;
- sebanyak empat hak milik telah didaftarkan atas pembeli pertama yang menarik diri tetapi bayaran rumah tersebut telah diselesaikan oleh pembeli kedua; dan
- 83 (64.3%) daripada 129 unit rumah yang tidak terjual telah didaftarkan atas nama pembeli pertama yang menarik diri.

Apa yang disyorkan Audit?

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan dan perkara yang sama tidak berulang dalam projek yang akan datang, Jabatan Audit Negara mengesyorkan pihak terlibat mengambil tindakan seperti berikut:

- PBT perlu mewujudkan mekanisme penilaian keberhasilan projek supaya keberkesanan projek dapat diukur;
- PBT hendaklah memastikan klausa dalam perjanjian projek mengambil kira syarat-syarat kontrak Kerajaan yang lazim dan penguatkuasaan terhadap klausa kontrak dilaksanakan; dan
- PBT perlu menambahbaikkan garis panduan projek penswastan sedia ada supaya tidak bercanggah dengan amalan kontrak ditetapkan bagi memastikan kecekapan dalam pentadbiran pelaksanaan projek, mengurangkan implikasi kos serta melindungi kepentingan Kerajaan.

MAJLIS BANDARAYA IPOH
MAJLIS PERBANDARAN TAIPING
MAJLIS PERBANDARAN MANJUNG
MAJLIS DAERAH KAMPAR
MAJLIS DAERAH PERAK TENGAH
MAJLIS DAERAH TANJONG MALIM

2. PENGURUSAN PROJEK PENSWASTAAN
PIHAK BERKUASA TEMPATAN NEGERI PERAK

FAKTA UTAMA

OBJEKTIF PROJEK PENSWASTAAN	DASAR PENSWASTAAN NEGARA	
- menyediakan kemudahan awam/infrastruktur/projek sosio-ekonomi bagi meningkatkan taraf hidup dan keselesaan penduduk setempat. - memperoleh pulangan terbaik daripada projek penswastan sama ada secara tunai atau <i>in-kind</i>.	JENIS PROJEK	KAEDAH PROJEK
	- Pembangunan <i>people-centric</i> seperti projek infrastruktur dan kemudahan awam. - Projek sosio-ekonomi iaitu perumahan, perniagaan dan perindustrian.	- Usaha sama (joint venture) - Pajakan harta - Kontrak pengurusan
	RM311.33 Juta Kos Pembangunan Kasar (GDC) Projek (tahun 2016 hingga 2021)	RM518.7 Juta Nilai Pembangunan Kasar (GDV) Projek (tahun 2016 hingga 2021)

1. LATAR BELAKANG

1.1. Dasar Penswastan Negara (DPN) telah digubal dalam usaha meningkatkan peranan sektor swasta dalam pembangunan ekonomi negara. Matlamat utama DPN adalah untuk mengurangkan beban kewangan dan pentadbiran Kerajaan, meningkatkan kecekapan dan produktiviti serta mempercepatkan pertumbuhan ekonomi. Seiring dengan hasrat Kerajaan tersebut, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) telah melaksanakan projek penswastan bagi pembangunan *people-centric* seperti projek infrastruktur, kemudahan awam dan sosio-ekonomi iaitu perumahan, perniagaan dan perindustrian. Perkara ini selari dengan fungsi utama PBT iaitu menyediakan kemudahan dan perkhidmatan awam, mengawal keselamatan dan merancang, melaksana serta mengawal aktiviti penggunaan tanah di kawasan pentadbirannya. Ini bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup dan keselesaan penduduk setempat.

1.2. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) memperuntukkan kuasa kepada PBT untuk merancang dan mengawal pembangunan fizikal dalam kawasanya. Kerjasama pihak swasta melibatkan pembangunan tanah milik PBT tanpa pengambilan ekuiti. Pemilihan syarikat swasta adalah melalui perolehan tender terhad atau *request on proposal* dan antara kaedah/pendekatan penglibatan pihak swasta dalam projek penswastaan adalah seperti dalam **Rajah 1**.

RAJAH 1
KAEDAH PENGLIBATAN PIHAK SWASTA DALAM PROJEK PENSWASTAAN PBT

 USAHA SAMA (JOINT VENTURE)	 PAJAKAN HARTA	 KONTRAK PENGURUSAN
• Kaedah ini melibatkan pembangunan tanah milik PBT secara usaha sama dengan pihak swasta dan sebagai balasan, PBT akan menerima pulangan dalam bentuk tunai atau <i>in-kind</i>. • Pihak swasta akan membiayai sepenuhnya kos projek dan sebagai balasan, Kerajaan akan memindah milik tanah/unit-unit hartanah kepada syarikat mengikut pembahagian yang dipersetujui. • Membantu meminimalkan kos bagi pembangunan.	• Harta dan kemudahan yang dimiliki oleh PBT dipajakan kepada pihak swasta. • Penglibatan dari segi pemindahan hak ke atas kegunaan harta bagi tempoh tertentu. • Sebagai balasan, PBT mengenakan bayaran sewa. Kaedah ini akan membantu kewangan pihak PBT.	• Syarikat swasta yang mempunyai kepakaran dalam bidang pengurusan dan teknikal tertentu boleh diberikan kontrak pengurusan untuk mengurus perkhidmatan yang sebelum ini diselenggarakan oleh PBT. • Tanggungjawab pengurusan dapat dibahagikan dengan teratur dan pelaksanaan yang lebih efektif dapat diwujudkan. • Kemahiran yang diperolehi oleh pihak swasta dapat meningkatkan lagi taraf dan kualiti perkhidmatan PBT.

Sumber: Rancangan Tempatan Pihak Berkuasa Tempatan

1.3. Penglibatan pihak swasta bukan sahaja dapat mengatasi masalah kekurangan sumber kewangan dan kemampuan fizikal PBT dalam pembangunan negeri malah dapat memberikan pulangan keuntungan kepada PBT. Pulangan ini terdiri daripada dua bentuk iaitu pulangan tunai (*in-cash*) atau pulangan dalam bentuk material/kemudahan fasiliti (*in-kind*). Pulangan tersebut adalah mengikut persetujuan kedua-dua pihak dengan fokus utama mengoptimumkan pulangan kepada PBT dan dalam masa yang sama melindungi kepentingan PBT.

1.4. Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021, sebanyak enam daripada 15 PBT di negeri Perak telah melaksanakan tujuh projek penswastaan yang melibatkan kaedah secara usaha sama [joint venture (JV)], pajakan harta dan kontrak pengurusan. Projek tersebut melibatkan Kos Pembangunan Kasar (GDC) berjumlah RM311.33 juta. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
PROJEK PENSWASTAAN PBT NEGERI PERAK

BIL.	PROJEK	KOMPONEN PROJEK	KAEDAH	GDC (RM Juta)	SYARIKAT SWASTA
MAJLIS BANDARAYA IPOH (MBI)					
1.	Pembangunan Laman Bougainvillea	Bangunan <i>Ipah Convention Center</i> : • Dewan Pameran • <i>Grand Ballroom</i> • Tempat letak kereta Servis Apartmen Hotel bertaraf 4 bintang	JV	157.37	62606-V
2.	Penyewaan tapak 3.5 ekar di Gunung Lang	Aktiviti Petting Zoo	Pajakan Harta	TB	IP0445443-D
MAJLIS PERBANDARAN MANJUNG (MPM)					
3.	Pembangunan Bercampur di atas tanah Kerajaan seluas 123 ekar Mukim Lumut	Kerja tanah – tambakan • Pasar borong • Jeti Nelayan • <i>Fishery Wharf and Business Park</i>	JV	12.00	655749-K
MAJLIS PERBANDARAN TAIPING (MPT)					
4.	Pengubahsuaian bangunan sedia ada 6 tingkat kepada hotel butik 30 bilik	Pengubahsuaian, sewaan dan pengurusan hotel	Pajakan Harta dan Kontrak Pengurusan	TB	1034277-K
MAJLIS DAERAH PERAK TENGAH (MDPT)					
5.	Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A	Rumah kos rendah dan kedai pejabat	JV	6.94	260019-V
MAJLIS DAERAH KAMPAR (MDKpr)					
6.	Pembangunan pusat perdagangan bandar Kampar	• Bangunan terminal bas dan teksi • Tempat letak kereta awam • Kedai pejabat 2 tingkat dan 3 tingkat • Lot komersial • Plot 92 Pembangunan bercampur	JV	14.50	727680-K
MAJLIS DAERAH TANJONG MALIM (MDTM)					
7.	Pembangunan bercampur Jalan Maktab, Tanjung Malim	Fasa 1: Kedai pejabat, bazar, kompleks sukan dan medan selera. Fasa 2: Servis Apartmen Fasa 3: Hotel & pusat komersial, stesen minyak dan plot perniagaan Fasa 4: Infrastruktur	JV	120.52	604919-A
JUMLAH				311.33	

Sumber: Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Nota: TB – Tidak berkaitan

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan projek penswastaan PBT telah dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan iaitu:

- a. menyediakan kemudahan awam/infrastruktur/projek sosio-ekonomi bagi meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan penduduk setempat; dan
- b. PBT memperoleh pulangan yang terbaik sama ada secara tunai atau *in-kind* daripada projek penswastaan.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi projek dan pengurusan projek. Prestasi projek dinilai berdasarkan kepada dua perkara iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pengurusan projek pula meliputi empat perkara iaitu pelantikan syarikat, pentadbiran kontrak, pengurusan tanah dan pengurusan penjualan rumah.

3.2. Pengauditan telah dilaksanakan di enam PBT iaitu Majlis Bandaraya Ipoh (MBI), Majlis Perbandaran Manjung (MPM), Majlis Perbandaran Taiping (MPT), Majlis Daerah Perak Tengah (MDPT), Majlis Daerah Kampar (MDKpr) dan Majlis Daerah Tanjong Malim (MDTM). Skop pengauditan melibatkan lima projek JV dan dua projek pajakan harta/kontrak pengurusan yang meliputi tempoh tahun 2016 hingga 2021. Bagaimanapun, bagi projek sakit/bermasalah, pengauditan turut meliputi tahun sebelum 2016. Bagi menilai aspek pengurusan projek, sebanyak empat PBT dipilih sebagai sampel iaitu MBI, MPM, MPT dan MDPT yang melibatkan lima projek. Justifikasi pemilihan sampel adalah berdasarkan pelaksanaan projek yang bermasalah.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan dengan menyemak rekod, dokumen dan fail serta menganalisis data berkaitan projek. Selain itu, pemeriksaan fizikal dan temu bual dengan pegawai terlibat juga turut diadakan untuk pengesahan lanjut.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan antara bulan November 2021 hingga Mac 2022. Perkara yang ditemukan telah dibincang dalam Mesyuarat Penutup yang telah diadakan pada 8 Jun 2022. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti di perenggan berikut:

5.1. Prestasi Projek

5.1.1. Pencapaian Output Projek

5.1.1.1. Prestasi Fizikal Komponen Projek – Kaedah JV

- a. Setiap projek yang dilaksanakan secara JV akan dibangunkan mengikut komponen yang ditetapkan dalam kontrak. Komponen projek terdiri daripada komponen milik PBT, komponen milik syarikat dan komponen milik bersama.
- b. Mengikut syarat perjanjian, komponen milik PBT perlu disiapkan dalam tempoh antara 12 bulan hingga 24 bulan daripada tarikh pemilikan tapak termasuk satu projek milikan bersama syarikat iaitu projek seliaan MDPT. Bagi komponen milik syarikat pula, tempoh siap adalah secara berperingkat mengikut fasa iaitu antara 36 bulan hingga 60 bulan termasuk satu projek milikan bersama PBT iaitu projek seliaan MDTM.
- c. Semakan Audit terhadap lima projek JV yang meliputi 12 komponen mendapati perkara berikut:
 - milik PBT (4 komponen) – **hanya satu komponen telah siap mengikut jadual asal**, satu komponen lewat disiapkan iaitu sehingga dua tahun, satu komponen masih dalam tempoh pembinaan dan satu komponen pula dibatalkan;
 - milik syarikat (4 komponen) – **hanya satu komponen telah siap daripada jadual asal**, satu komponen belum mula, satu komponen masih dalam pembinaan dan satu komponen terbengkalai; dan
 - milikan bersama PBT dan syarikat (4 komponen) - satu komponen **lewat disiapkan iaitu sehingga lima tahun, dua komponen belum mula** dan satu komponen (infrastruktur) disiapkan secara berperingkat.
- d. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 2** dan perenggan selanjutnya.

JADUAL 2
PRESTASI FIZIKAL KOMPONEN PROJEK PBT– KAEDAH *JOINT VENTURE*

BIL.	PROJEK	KOMPONEN PROJEK	TARIKH			KELEWATAN (c) = (b) – (a)	STATUS
			MILIK TAPAK	SIAP ASAL/ DIPINDA (a)	SIAP SEBENAR (b)		
1.	Pembangunan Pusat Perdagangan Bandar Kampar	- Bangunan terminal bas dan teksi - Tempat letak kereta awam - Kedai pejabat 2 tingkat dan 3 tingkat	15.02.2017	26.10.2018	14.09.2017	TB	Siap
2.		88 unit lot komersial	15.02.2017	26.10.2021	7.02.2019	TB	Siap
3.		Plot 92 pembangunan bercampur		9.03.2023	TB	TB	Belum mula
4.	Pembangunan Laman Bougainvillea	Bangunan Ipoh <i>Convention Center (ICC)</i> :- - Dewan Pameran <i>Grand Ballroom</i> - Tempat letak kereta	15.03.2013	14.03.2015 EOT 1 : 6.12.2015 EOT 2 : 31.07.2016 EOT 3 : 31.12.2016	25.07.2017	864 hari ~ 2 tahun	Siap
5.		Servis apartmen	15.03.2013	14.03.2016	TB	TB	Dalam pembinaan
6.		Hotel bertaraf 4 bintang			TB		Terbengkalai
7.	Desa Iskandar 1A	Rumah kos rendah dan kedai pejabat	6.03.1996	23.11.1997	TB	TB	Ditamatkan kontrak
			8.02.2001	31.12.2001	13.05.2003	1,997 hari* ~ 5 tahun	Siap
8.	Pembangunan bercampur Jalan Maktab, Tanjong Malim	Fasa 1: Kedai pejabat, bazar, kompleks sukan dan medan selera.	25.09.2017	24.09.2020 EOT 1: 24.03.2022	TB	TB	Dalam pembinaan
9.		Fasa 2: Servis Apartmen	25.09.2017	24.09.2021	TB	TB	Belum mula
10.		Fasa 3: Hotel & pusat komersial, stesen minyak dan plot perniagaan	25.09.2017	24.09.2022	TB	TB	Belum mula
11.		Fasa 4: Infrastruktur	25.09.2017	Secara berperingkat	TB	TB	Pembinaan secara berperingkat
12.	Pembangunan Bercampur di atas tanah Kerajaan seluas 123 ekar Mukim Lumut	Kerja tanah – tambakan	11.09.2006	2 tahun dari tarikh pengecualian doket	28.01.2015	TB	Batal
		- Pasar borong - Jeti Nelayan <i>Fishery Wharf and Business Park</i>	Batal	Batal	Batal		

Sumber: Fail Projek PBT

Nota: TB – Tidak Berkaitan, EOT – *Extension of Time* dan (*) – dikira bermula pemilikan tapak pada 6.03.1996

Komponen milik PBT
 Komponen milik syarikat
 Komponen milik syarikat dan PBT

i. Projek Pembangunan dan Pusat Perdagangan Bandar Kampar – MDKpr

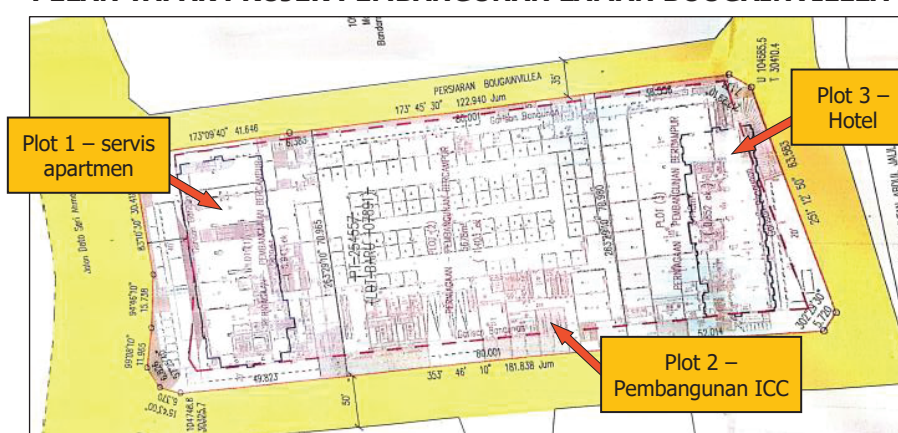
Projek bagi komponen milik PBT telah berjaya **disiapkan setahun lebih awal dari jadual asal** dan Sijil Penyiapan dan Pematuhan (CCC) telah dikeluarkan pada 7 Februari 2018. Komponen milik syarikat iaitu 88 unit lot

komersial juga telah siap awal dari tarikh siap asal dan CCC telah dikeluarkan pada 9 Mac 2020. Hanya pembangunan Fasa 3 masih belum mula dan tarikh siap sepatutnya pada 9 Mac 2023.

ii. Projek Pembangunan Laman Bougainvillea (LB) – MBI

- Projek Pembangunan LB melibatkan tiga komponen iaitu Plot 1 bagi servis apartmen, Plot 2 bagi pembangunan ICC dan Plot 3 bagi pembangunan hotel di atas tanah seluas 3.15 ekar. Butiran lanjut seperti dalam **Rajah 2**.

RAJAH 2
PELAN TAPAK PROJEK PEMBANGUNAN LAMAN BOUGAINVILLEA



Sumber: MBI

- Projek ICC milik MBI lewat disiapkan iaitu selama 864 hari dari tarikh siap asal. Kontraktor telah diberi tiga EOT dan dikenakan Ganti Rugi Tertentu dan Ditetapkan (LAD) sebanyak 207 hari dengan kos denda sejumlah RM2.17 juta. Sijil Perakuan Siap Kerja (CPC) telah dikeluarkan pada 25 Julai 2017. Kelewatan projek ini telah menyebabkan tambahan kos perunding sejumlah RM1.28 juta kepada MBI.
- Bagi komponen milik syarikat iaitu **servis apartmen dan hotel pula masih belum siap walaupun telah mencapai tempoh lima tahun dari tarikh siap sepatutnya**. Pihak Audit dimaklumkan servis apartmen tersebut dijangka siap dalam bulan Jun 2022 tetapi tiada makluman bagi tarikh penyiapan hotel. Pembinaan hotel telah terbengkalai sejak tahun 2018. Butiran lanjut seperti dalam **Gambar 1** dan **Gambar 2**.

GAMBAR 1



Projek Pembangunan Laman Bougainvillea
- Servis Apartmen Masih Dalam Pembinaan
(17.02.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



Projek Pembangunan Laman Bougainvillea
- Pembinaan Hotel yang Terbengkalai
(17.02.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

iii. Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A – Milik Bersama Syarikat dan PBT (MDPT)

Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A merupakan milikan bersama syarikat dan MDPT. Projek perumahan kos rendah dan kedai pejabat yang sepatutnya siap pada 23 November 1997 telah **terbengkalai selama tiga tahun** berikutan kontraktor pertama menarik diri. Projek diteruskan oleh **kontraktor kedua** juga turut berlaku **kelewatan sehingga dua tahun**. Walaupun projek siap pada 13 Mei 2003, Sijil Layak Menduduki (CFO) atau kini dikenali sebagai **CCC hanya dikeluarkan pada 6 Mac 2013 iaitu selepas 10 tahun projek siap**. Ini disebabkan sistem pembetungan projek yang tidak teratur. Kelewatan projek ini telah menyebabkan MDPT terpaksa menanggung ganti rugi kelewatan kepada pembeli sejumlah RM0.51 juta.

iv. Projek Pembangunan Bercampur Jalan Maktab, Tanjong Malim - MDTM

Projek seliaan MDTM melibatkan empat fasa yang dilaksanakan secara berperingkat. Pihak Audit mendapati **hanya medan selera berjaya disiapkan** dalam komponen projek Fasa 1. Komponen lain bagi Fasa 1 iaitu kedai pejabat, bazar dan kompleks sukan pula masih dalam pembinaan dan diberikan tempoh lanjutan masa sehingga 24 Mac 2022. Butiran lanjut seperti dalam **Gambar 3** dan **Gambar 4**.

GAMBAR 3



Projek Pembangunan Bercampur Jalan Maktab, Tanjung Malim
- Fasa 1: Medan Selera Siap Dibina
(14.02.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



Projek Pembangunan Bercampur Jalan Maktab, Tanjung Malim
- Fasa 1: Kedai Pejabat, Bazar dan Kompleks Sukan Masih Dalam Pembinaan
(14.02.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

v. Pembangunan Bercampur di Atas Tanah Kerajaan Seluas 123 Ekar Mukim Lumut – MPM

- Projek ini melibatkan pembangunan kawasan paya bakau kepada kawasan pasar borong berpusat serta skim pembangunan bercampur. Mengikut perjanjian, MPM bertanggungjawab untuk mendapatkan docket percuma bagi kos penambakan keseluruhan tapak projek.
 - Pihak Audit mendapati **hanya kerja tambakan tanah seluas 20 ekar disiapkan dengan mengambil tempoh masa hampir lapan tahun**. Selain itu, MPM juga tidak memperoleh kelulusan pengecualian docket daripada Pejabat Tanah dan Galian (PTG) sepertimana perjanjian ditetapkan. Oleh itu, perjanjian penamatan kontrak telah dipersetujui pada 18 Julai 2017 bagi menjaga kepentingan MPM. Kelewatan projek ini telah mengakibatkan MPM menanggung beban cukai tanah berjumlah RM0.75 juta.
- e. **Antara punca kelewatan projek berlaku disebabkan ketidakupayaan kewangan syarikat** semasa pelaksanaan projek selain faktor halangan dan masalah di tapak projek kecuali projek di Kampar. Selain itu, pandemik Covid-19 pada tahun 2019 hingga 2020 juga menyebabkan projek tertangguh akibat pelaksanaan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP). Faktor krisis ekonomi Asia antara tahun 1997 hingga 1998 turut menjejaskan projek di Perak Tengah. Kelewatan projek mengakibatkan tambahan kos sejumlah RM2.54 juta kepada PBT serta menjejaskan pencapaian keberhasilan projek.

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 23 Mei 2022, 15 Jun 2022 dan 8 Julai 2022

- i. MDKpr – Pihak syarikat telah mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang (KM) Untuk Pecah Sempadan bagi Lot 320169 bagi Pembangunan Bercampur kepada Unit Pusat Setempat (OSC) pada 20 April 2022. Pihak OSC telah meluluskan KM tersebut pada 8 Jun 2022. Syarikat perlu melalui proses pelan pinta ukur dan Kelulusan Pelan Bangunan sebelum kerja pembinaan dimulakan.
- ii. MBI – Pihak MBI ambil maklum berkaitan kelewatan pembangunan ICC dan LAD telah dikenakan kepada syarikat. Bagi pembangunan servis apartmen dan hotel, MBI hanya memantau pembangunan tersebut sebagai pemilik tanah. MBI juga telah mengambil inisiatif untuk mencari rakan niaga baru kepada syarikat bagi pembangunan servis apartmen dan projek sedang dalam pembinaan. Namun, pembinaan hotel masih di bawah tanggungjawab syarikat.
- iii. MDPT – Bersetuju dengan perenggan Audit kelewatan berpunca daripada ketidakupayaan kewangan syarikat dan krisis ekonomi pada tahun 1998.
- iv. MDTM – Peratusan siap Kompleks Sukan Mini adalah 60% dan dijangka siap sepenuhnya pada 20 November 2022. Secara dasarnya, syarikat telah dipertimbangkan EOT 2 selama 12 bulan iaitu sehingga 25 Mac 2023. Kemajuan kerja pembinaan agak perlahan disebabkan kenaikan bahan binaan ketika ini dan masalah tenaga kerja di tapak.
- v. MPM – Kegagalan mendapat kelulusan pengecualian doket menyebabkan kelewatan berlaku dan ianya di luar kawalan MPM. Bagaimanapun, kerja tambakan tanah telah diteruskan sehingga siap. Cukai yang dibayar oleh MPM telah dibayar semula oleh pihak syarikat melalui suatu *set off* dalam Klausa 1 (iv) Perjanjian Tambahan bertarikh 18 Julai 2017.

Pendapat Audit | **Prestasi output projek penswastaan PBT kurang cekap disebabkan hanya dua daripada 12 komponen projek siap mengikut jadual asal. Baki komponen projek yang lain lewat disiapkan/masih dalam pembinaan/belum mula atau telah ditamatkan.**

5.1.1.2. Prestasi Kutipan Hasil Sewa – Projek Kaedah Pajak Harta/Kontrak Pengurusan

Tempoh usaha sama pajakan harta/kontrak pengurusan yang ditawarkan bergantung kepada syarat perjanjian dan prestasi syarikat swasta memberikan pulangan hasil kepada PBT. Bagi penjana hasil yang konsisten, PBT menetapkan tindakan penamatan sewa akan diambil bagi kes tunggakan melebihi tiga bulan. Prestasi kutipan sewa di MPT dan MBI adalah seperti di perenggan selanjutnya.

a. Pengubahsuaian Bangunan Sedia Ada 6 Tingkat Kepada Hotel Butik 30 Bilik – MPT

- i. Perjanjian bertarikh 3 September 2015 merupakan perjanjian pajakan bangunan milik MPT termasuk kerja pengubahsuaian bangunan sedia ada kepada hotel butik. Kerja pengubahsuaian juga perlu mendapat kelulusan daripada agensi teknikal. Berdasarkan perjanjian, tempoh pajakan adalah 3 September 2015 hingga 3 September 2030 (15 tahun + 5 tahun) dengan kadar RM10,000 sebulan.
- ii. Semakan Audit sehingga bulan Disember 2021 mendapati **MPT telah mengutip sewa sejumlah RM0.42 juta (55.3%) berbanding RM0.76 juta yang sepatutnya**. Pihak syarikat telah diberikan pengecualian sewa dari awal perjanjian sehingga 30 Jun 2018 kerana kerja ubah suai kepada hotel butik masih belum siap sepenuhnya.
- iii. Bagaimanapun, berdasarkan keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan MPT bertarikh 25 April 2018, bayaran sewa akan dikenakan pada 1 Julai 2018 walaupun kerja ubah suai belum siap bagi menjaga kepentingan MPT. Syarikat akur dengan keputusan tersebut dan sehingga bulan Disember 2021, didapati **tiada tunggakan sewa daripada syarikat**. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
PRESTASI KUTIPAN SEWA PENGUBAHSUAIAN
BANGUNAN SEDIA ADA 6 TINGKAT KEPADA HOTEL BUTIK 30 BILIK

BIL.	TEMPOH	BIL.		KADAR SEWA (RM)	SEWA (RM Juta)	
		BULAN	HARI		SEPATUTNYA DIKUTIP	TELAH DIKUTIP
1.	3.09.2015 hingga 3.09.2017	24	TB	10,000	0.24	Pengecualian bayaran
2.	4.09.2017 hingga 31.12.2017	3	27	10,000	0.04	
3.	1.01.2018 hingga 30.06.2018	6	TB	10,000	0.06	
4.	1.07.2018 hingga 31.12.2018	6	TB	10,000	0.06	0.06
5.	1.01.2019 hingga 31.12.2021	36	TB	10,000	0.36	0.36
JUMLAH					0.76	0.42

Sumber: MPT

Nota: TB – Tidak berkaitan

b. Penyewaan Tapak 3.5 Ekar di Gunung Lang Bagi Pavillion Petting Zoo – MBI

- i. Mengikut perjanjian, tempoh pajakan adalah dari 1 September 2020 hingga 31 Ogos 2023 dengan kadar sewa yang ditetapkan sebanyak RM1,500 sebulan. Pihak syarikat juga diberi pengecualian bagi enam bulan pertama dan sewa akan dikenakan mulai bulan Mac 2021.
- ii. Semakan Audit sehingga bulan Disember 2021 **mendapati MBI telah mengutip sewa sejumlah RM7,500 (52.6%) berbanding RM14,250 yang sepatutnya.** Prestasi kutipan sewa MBI didapati rendah kerana syarikat telah diberikan empat bulan pengecualian sewa. Oleh itu, hanya RM750 sahaja tunggakan sewa oleh syarikat. Hal ini disebabkan operasi Pavillion Petting Zoo tergendala berikutan pelaksanaan PKP. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
PRESTASI KUTIPAN SEWA PAVILLION PETTING ZOO
BAGI TEMPOH BULAN MAC HINGGA DISEMBER 2021

BIL.	BULAN	SEWA SEPATUTNYA DIKUTIP (RM)	SEWA TELAH DIKUTIP (RM)	TUNGGAKAN SEWA (RM)
1.	Mac	1,500	1,500	TB
2.	April	1,500	1,500	TB
3.	Mei	1,500	Pengecualian sewa	TB
4.	Jun	1,500		
5.	Julai	1,500		
6.	Ogos	1,500		
7.	September	750*	0	750
8.	Oktober	1,500	1,500	TB
9.	November	1,500	1,500	TB
10.	Disember	1,500	1,500	TB
JUMLAH		14,250	7,500	750

Sumber: MBI

Nota: TB – Tidak Berkaitan dan (*) – Diluluskan sewa kepada separuh bulan oleh MBI.

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 15 Jun 2022

Notis peringatan telah dikeluarkan setiap bulan kepada syarikat bagi tunggakan tersebut.

Pendapat Audit | **PBT telah menerima tambahan hasil daripada projek penswastan yang dilaksanakan walaupun jumlah yang diterima lebih rendah daripada yang sepatutnya.**

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

- a. Pembangunan projek secara penswastan bertujuan untuk menyediakan kemudahan awam/infrastruktur/projek sosio-ekonomi bagi meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan penduduk setempat. Kepesatan pembangunan akan mewujudkan peluang perniagaan dan pekerjaan serta menjana hasil kepada Kerajaan negeri dan PBT.
- b. Semakan Audit mendapati **PBT tidak menetapkan indikator dan sasaran kuantitatif secara khusus untuk mengukur keberkesanan projek yang dilaksanakan.** Oleh itu, pihak Audit telah menilai keberhasilan projek dari aspek penggunaan bangunan/kemudahan yang dibangunkan, peluang pekerjaan dan perniagaan yang diwujudkan serta penambahan hasil kepada PBT. Selain itu, pihak Audit juga menilai balasan/pulangan daripada projek JV yang diterima sama ada terbaik dan menguntungkan PBT.
- c. Bagaimanapun, **penilaian keberhasilan diukur bagi enam projek sahaja** tidak termasuk projek Pembangunan Bercampur Jalan Maktab, Tanjung Malim seliaan MDTM kerana projek tersebut masih dalam proses pembinaan.

5.1.2.1. Peluang Pekerjaan dan Perniagaan serta Hasil Kepada PBT

- a. Semakan Audit terhadap enam projek yang dilaksanakan mendapati perkara berikut:
 - i. Mencapai objektif – dua projek iaitu Pembangunan Pusat Perdagangan Bandar Kampar dan Penyewaan Tapak 3.5 Ekar di Gunung Lang – Pavillion Petting Zoo;
 - ii. Tidak mencapai objektif sepenuhnya – tiga projek iaitu projek Pembangunan Laman Bougainvillea, projek Pengubahsuaian Bangunan Sedia Ada 6 Tingkat Kepada Hotel Butik 30 Bilik dan projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A; dan
 - iii. Tidak mencapai objektif – satu projek iaitu Pembangunan Bercampur di atas tanah Kerajaan seluas 123 ekar di Mukim Lumut.
- b. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 5** dan perenggan selanjutnya.

JADUAL 5
PENCAPAIAN KEBERHASILAN PROJEK PENSWASTAAN PBT

BIL.	PBT	PROJEK	KOMPONEN PROJEK	PENCAPAIAN KEBERHASILAN			
				SIAP/ DIGUNAKAN	PEKERJAAN	PERNIAGAAN	HASIL KEPADA PBT
1.	MDKpr	Pembangunan pusat perdagangan bandar Kampar	- Bangunan terminal bas dan teksi - 10 petak (bas) dan 20 petak (teksi) - Tempat letak kereta awam - 50 petak - Kedai pejabat 3 tingkat (lot tepi) - 1 unit - Kedai pejabat - 2 unit	√	√	√	√
			Lot komersial – 88 unit	√	√	√	√
2.		Pajakan tanah	Aktiviti Petting Zoo Gunung Lang	√	√	√	√
3.	MBI	Pembangunan Laman Bougainvillea	Bangunan <i>Ippoh Convention Center</i> :- - Dewan Pameran – Aras 1 <i>Grand Ballroom</i> – Aras 4 - Tempat letak kereta – 480 petak	#	#	#	#
			Servis apartmen	x	x	x	x
			Hotel bertaraf 4 bintang	x	x	x	x
4.	MPT	Pengubahsuaian bangunan sedia ada 6 tingkat kepada hotel butik 30 bilik	Pengubahsuaian, sewaan dan pengurusan hotel	x	x	x	√
5.	MDPT	Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A	Rumah kos rendah – 332 unit	#	TB	TB	#
			Kedai pejabat – 26 unit	√	√	√	√
6.	MPM	Pembangunan Bercampur di Atas Tanah Kerajaan Seluas 123 Ekar Mukim Lumut	Pasar Borong	x	x	x	x
			<i>Fishery Wharf and Business Park</i>				
			Jeti Nelayan				

Sumber: Fail Projek PBT

Nota: - TB – Tidak Berkaitan, (√) – Tercapai objektif, (#) – Sebahagian objektif tercapai dan (x) – Tidak capai objektif



Tercapai objektif



Sebahagian objektif tercapai



Tidak capai objektif

c. Projek yang Telah Mencapai Objektif

i. Pembangunan dan Pusat Perdagangan Bandar Kampar – MDKpr

- Tapak projek asalnya adalah penempatan setinggan dan MDKpr telah berjaya membangunkan kawasan tersebut bagi mewujudkan peluang pekerjaan dan perniagaan kepada penduduk setempat.
- Lawatan Audit pada 22 Februari 2021 mendapati bangunan **terminal bas, teksi dan tempat letak kereta telah digunakan sepenuhnya dan memberikan manfaat** kepada orang ramai.

Bangunan kedai pejabat milik MDKpr pula telah disewakan sebanyak RM10,000 sebulan manakala lot komersial milik syarikat juga telah berjaya dijual. Antara aktiviti perniagaan yang telah beroperasi adalah seperti francais, kedai makan, fesyen dan perkhidmatan profesional.

- Selain itu, pembangunan projek ini telah menyumbang kepada MDKpr **anggaran hasil sejumlah RM500,000 setahun** melalui sewaan, cukai taksiran, lesen perniagaan dan caj tempat letak kereta. Butiran lanjut seperti dalam **Gambar 5** dan **Gambar 6**.

GAMBAR 5



Projek Pembangunan dan Pusat Perdagangan
Bandar Kampar
- Tapak Asal Projek iaitu Penempatan Setinggan
(7.09.2011)
(Sumber: MDKpr)

GAMBAR 6



Projek Pembangunan dan Pusat Perdagangan
Bandar Kampar
- Terminal Bas dan Teksi Siap Dibina
(22.02.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

ii. Penyewaan Tapak 3.5 Ekar di Gunung Lang Bagi Pavillion Petting Zoo – MBI

- Mengikut perjanjian, MBI akan memperoleh perkongsian hasil jualan tiket (komisen tiket) iaitu RM1 dan RM5 bagi MBI dan syarikat masing-masingnya.
- Semakan Audit mendapati Pavillion Petting Zoo telah mula beroperasi sepenuhnya pada bulan September 2021. Analisis Audit mendapati purata pengunjung yang melawat ke Pavillion Petting Zoo bagi tempoh bulan Oktober hingga Disember 2021 adalah seramai 19,537 orang sebulan. Bagi tempoh tersebut, **MBI telah menerima sejumlah RM58,611 hasil dari komisen tiket.**
- Selain itu, aktiviti Pavillion Petting Zoo bukan sahaja membuka peluang pekerjaan kepada penduduk setempat tetapi juga menjadi tarikan baru pelawat sekaligus memacu sektor pelancongan domestik. Butiran lanjut seperti dalam **Gambar 7** dan **Gambar 8**.

GAMBAR 7



GAMBAR 8



Penyewaan Tapak 3.5 Ekar di Gunung Lang – Pavillion Petting Zoo
- Pengunjung di Pavillion Petting Zoo
(4.05.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

d. Projek yang Tidak Dapat Mencapai Objektif Sepenuhnya

i. Pembangunan Laman Bougainvillea - MBI

- Semakan Audit mendapati bangunan *Ipoh Convention Centre* (ICC) telah disewakan kepada syarikat 62606-V mulai tahun 2017 selama lapan tahun pada kadar sewa RM2 juta setahun. Syarikat telah menawarkan *guaranteed rental return* sebanyak RM12 juta untuk enam tahun pertama. Amaun tersebut telah dibayar oleh syarikat sebagai bayaran pendahuluan bagi membiayai sebahagian kos pembangunan ICC. Selain itu, syarikat juga telah menyewa tempat letak kereta (TLK) milik MBI pada kadar RM100,000 setahun bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019.
- Lawatan Audit pada 17 Februari 2022 mendapati dewan pameran dan *Grand Ballroom* ICC telah digunakan bagi melangsungkan majlis/pameran daripada individu atau syarikat luar. Bagi 480 TLK pula, didapati hanya dibuka sebagai parkir anggota MBI sahaja. Pihak **MBI tidak meneruskan penyewaan TLK tersebut kepada syarikat 62606-V** mulai bulan Mei 2021 kerana syarikat mempunyai tunggakan sewa sejumlah RM200,000. Selain itu, dua lot kedai perniagaan (komponen sumbangan syarikat) juga masih belum disewakan.

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 15 Jun 2022

Objektif pembangunan Laman Bougainvillea adalah untuk mempunyai sebuah Pusat Konvensyen di Bandaraya Ipoh dan objektif tersebut telah tercapai. Bangunan ICC telah disewakan sejak tahun 2017 dan operasi ICC diuruskan oleh syarikat.

ii. Pengubahsuaian Bangunan Sedia Ada 6 Tingkat Kepada Hotel Butik 30 Bilik - MPT

- Semakan Audit mendapati objektif projek memperoleh hasil daripada sewaan bangunan telah tercapai iaitu sejumlah RM0.42 juta telah dikutip sehingga bulan Disember 2021. Bagaimanapun, pihak MPT masih belum menerima pulangan terhadap pengubahsuaian bangunan sedia ada kepada hotel butik. Kemudahan penginapan, peluang pekerjaan dan perniagaan masih belum dapat disediakan kepada penduduk setempat.
- Lawatan Audit pada 25 Januari 2022 mendapati **hotel belum beroperasi kerana kerja ubah suai masih belum siap sepenuhnya** dan didapati peratusan kerja siap adalah 60%. Kelewatan syarikat mendapatkan kelulusan pinjaman kewangan dan keperluan ubah suai memenuhi kehendak agensi teknikal telah menyebabkan kerja ubah suai belum siap. Butiran lanjut seperti dalam **Gambar 9** dan **Gambar 10**.

GAMBAR 9



GAMBAR 10



Pengubahsuaian Bangunan Sedia Ada 6 Tingkat Kepada Hotel Butik 30 Bilik
- Kerja Pengubahsuaian Bangunan Kepada Hotel Masih Belum Siap Sepenuhnya
(25.01.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 23 Mei 2022

Jawatankuasa Pengurusan Bil. 3 Tahun 2022 pada 7 April 2022 telah meluluskan lanjutan masa kepada syarikat sehingga 15 Disember 2022. Ini berdasarkan justifikasi kelewatan pengosongan bangunan asal, keperluan pematuhan oleh BOMBA dan kelulusan daripada pihak Indah Water Konsortium (IWK) yang masih belum diterima. Mesyuarat tapak akan dilaksanakan secara berkala pada bulan Jun, Oktober dan Disember 2022 bagi memantau prestasi kerja syarikat.

iii. Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A - MDPT

- Objektif projek adalah menyediakan rumah kos rendah jenis kluster dengan harga mampu milik kepada golongan berpendapatan rendah dan sederhana termasuk 26 unit kedai pejabat. Kerajaan negeri telah melantik MDPT untuk memajukan tanah dan menguruskan projek termasuk urusan jual beli. MDPT juga berhak untuk mengutip dan menerima balasan atau bayaran daripada projek tersebut.
- Semakan Audit mendapati sebanyak 203 (61.1%) daripada 332 unit rumah kos rendah telah dijual manakala 26 unit kedai pejabat (milik syarikat) telah disewakan/dijual kepada golongan sasaran. Pembangunan projek yang terbengkalai selama tiga tahun telah menyebabkan ramai pembeli menarik diri. Selain itu, pembinaan rumah yang mempunyai masalah teknikal seperti sistem pembetungan tidak teratur, tidak mempunyai longkang bagi aliran air hujan serta kerosakan lain turut menjejaskan penjualan rumah kos rendah tersebut.
- Sehingga bulan Januari 2022, **sebanyak 129 rumah yang dianggarkan bernilai RM3.43 juta masih tidak dapat dijual. Selain itu, masih terdapat tunggakan bayaran rumah sejumlah RM0.55 juta sejak tahun 2001.** Kesemua unit kosong tersebut telah dikategorikan sebagai inventori di dalam Penyata Kewangan MDPT. Pihak Audit dimaklumkan MDPT masih ingin menjual unit kosong tersebut secara *as-it-is* kepada orang awam.
- Berdasarkan aduan pembeli kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan pada tahun 2004, pihak Audit mendapati pembinaan rumah juga tidak berkualiti kerana mempunyai kerosakan, masalah teknikal dan tiada sijil CFO. Berikutan aduan tersebut, Jawatankuasa Tetap Pengaduan Awam, Jabatan Perdana Menteri pada tahun 2007 telah memutuskan supaya pihak MDPT membuat pembaikan dan memberi pampasan kepada pembeli rumah. Selain itu, sistem pembetungan juga perlu diperbaiki bagi memperoleh kelulusan CFO.
- Oleh itu, objektif projek bagi menyediakan rumah yang selesa dan berkualiti kepada golongan berpendapatan rendah didapati tidak tercapai sepenuhnya. **Sehingga Januari 2022, masih terdapat 129 unit rumah kos rendah terbiar kosong tanpa diduduki dan dimanfaatkan.**

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 23 Mei 2022

Pihak MDPT hanya dilantik bagi memajukan tanah bagi merealisasikan matlamat Kerajaan Negeri dalam menyediakan perumahan kepada golongan sasar. Pada awalnya kesemua 332 unit telah ditempah oleh pembeli. Namun atas pelbagai faktor, pembeli telah menarik diri dan membatalkan pembelian rumah tersebut. Faktor persaingan daripada perumahan kos rendah yang lain yang menawarkan reka bentuk yang lebih menarik menjadikan salah satu faktor unit tidak terjual sepenuhnya.

e. Projek Tidak Mencapai Objektif

i. Pembangunan Bercampur di Atas Tanah Kerajaan Seluas 123 Ekar Mukim Lumut - MPM

Objektif projek bagi memajukan kawasan paya bakau kepada satu kawasan pasar borong berpusat dengan kemudahan jeti nelayan serta pembangunan bercampur di kawasan sekitar didapati tidak tercapai. Ini disebabkan **projek mengambil tempoh yang lama (lapan tahun) bagi kerja tambakan tanah seluas 20 ekar sahaja. Kelewatan projek menjadikan cadangan pembangunan tidak lagi relevan di lokasi berkenaan.** Beban cukai tanah yang tinggi juga antara faktor penamatan projek.

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 25 Mei 2022

Kegagalan mendapatkan kelulusan pengecualian doket yang mana ianya diluar kawalan MPM menyebabkan projek tersebut tidak dapat diteruskan.

Pendapat Audit	Dua projek telah mencapai objektif ditetapkan manakala baki empat projek masih belum dapat membantu pertumbuhan ekonomi setempat disebabkan kelemahan pengurusan projek.
-----------------------	---

5.1.2.2. Prestasi Balasan/Pulangan Projek JV

- Pembahagian keuntungan biasanya adalah berdasarkan *ratio* anggaran Nilai Pembangunan Kasar (GDV) yang bakal diterima atas sesuatu projek. Peratus pulangan projek adalah nisbah 30 (pemilik tanah) :70 (pemaju) atau 20 (pemilik tanah): 80 (pemaju) bergantung kepada status tanah, jenis pembangunan dan lokasi tanah.
- Semakan Audit terhadap empat projek JV mendapati **balasan/pulangan yang diterima oleh PBT mengikut perjanjian adalah antara 15% hingga 51.2% daripada nilai keseluruhan GDV projek.** Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 6** dan perenggan selanjutnya.

JADUAL 6
BALASAN/PULANGAN PROJEK JV PBT

BIL.	BALASAN/PULANGAN MENGIKUT PERJANJIAN			NILAI GDV KESELURUHAN PROJEK (RM Juta) (b)	PULANGAN SEPATUTNYA (c)=(a)/(b) x100	PULANGAN DITERIMA
	KOMPONEN PROJEK	NILAI / NILAI GDV (RM Juta) (a)	BENTUK			
PROJEK PEMBANGUNAN PUSAT PERDAGANGAN BANDAR KAMPAR - MDKpr						
1.	Wang tunai	2.0	Tunai	30.0	35.3%	√
	• Bangunan terminal bas dan teksi – 10 petak (bas) dan 20 petak (teksi)	5.6	Fizikal			
	• Tempat letak kereta awam - 50 petak					
	• Kedai pejabat 3 tingkat (lot tepi) – 1 unit					
	• Kedai pejabat - 2 unit					
	Penyelesaian isu setinggan – 48 setinggan	3.0	Fizikal			
JUMLAH		10.6		30.0		
PEMBANGUNAN LAMAN BOUGAINVILLEA - MBI						
2.	Bangunan <i>Ipoh Convention Center</i> :- • Dewan Pameran – Aras 1 • <i>Grand Ballroom</i> – Aras 4 • Tempat letak kereta – 480 petak	140.0	Fizikal	425.33	37%	X
	Komponen sumbangan syarikat :- • One Malaysia Street Mall • Pejabat pengurusan – 1 unit • Bilik mesyuarat & bilik sindiket – 9 unit	6.3	Fizikal			
	• Kedai perniagaan – 2 unit					
	• Surau lelaki dan perempuan					
	• Tandas awam					
	• 50 kaki jalan					
	• LED skrin 20’ x 10’					
	• Taman Bougainvillea					
	Tambahan: Servis apartmen - 8 unit	11.07	Fizikal			
JUMLAH		157.37		425.33		
PEMBANGUNAN BERCAMPUR DI ATAS TANAH KERAJAAN SELUAS 123 EKAR MUKIM LUMUT - MPM						
3.	Pemilikan 3 hartanah seluas 20 ekar – telah ditambah	14.21	Fizikal	51.06	51.2%	√
	Tambahan: Bangunan komersial siap bina – 15 unit	11.95	Fizikal			X

BIL.	BALASAN/PULANGAN MENGIKUT PERJANJIAN			NILAI GDV KESELURUHAN PROJEK (RM Juta) (b)	PULANGAN SEPATUTNYA (c)=(a)/(b) x100	PULANGAN DITERIMA
	KOMPONEN PROJEK	NILAI / NILAI GDV (RM Juta) (a)	BENTUK			
	Tambahan: Skrin LED 25'x16' – Sumbangan syarikat	TM	Fizikal			√
	JUMLAH	26.16		51.06		
PROJEK DESA SERI ISKANDAR FASA 1A - MDPT						
4.	Rumah kos rendah – 332 unit	1.25	Tunai dan fizikal	8.3	15%	√
	Kedai pejabat – 26 unit	0.68	Tunai	4.01	17%	√
	JUMLAH	1.93		12.31		
	JUMLAH KESELURUHAN	196.06		518.70		

Sumber: Fail Projek PBT

Nota: - TM – Tiada Maklumat, (√) – Terima sepenuhnya dan (X) – Belum terima sepenuhnya

c. Pembangunan dan Pusat Perdagangan Bandar Kampar – MDKpr

- i. Semakan Audit mendapati **MDKpr memperoleh balasan/pulangan sebanyak 35.3% daripada GDV projek dan syarikat turut menyelesaikan isu setingan** di tapak projek. Urusan setingan sahaja telah melibatkan *ex-gratia*, pemberian lot tanah atau pampasan dalam bentuk rumah kos rendah berjumlah RM3 juta. Pihak Audit mendapati kesemua kos tersebut ditanggung sepenuhnya oleh syarikat. Selain itu, didapati **tidak berlaku sebarang kelewatan dari segi balasan/pulangan ataupun pembangunan projek.**

d. Pembangunan Laman Bougainvillea – MBI

Mengikut Perjanjian Prinsipal Usaha Sama bertarikh 12 Disember 2012, MBI akan menerima komponen projek ICC termasuk 10 item komponen sumbangan syarikat. Kos pembangunan 10 item tersebut akan dibiayai sepenuhnya oleh syarikat 62606-V dengan nilai anggaran RM6.30 juta.

i. Pulangan GDV Pembangunan Laman Bougainvillea (LB)

- Semakan Audit mendapati tiada penilaian GDV dibuat pada awal perancangan projek menyebabkan balasan/pulangan diterima oleh MBI sangat rendah iaitu 2.4% berbanding GDC. Perkara ini telah dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Tahun 2014. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 7.**

JADUAL 7
PULANGAN ASAL PROJEK PEMBANGUNAN LAMAN BOUGAINVILLEA

BIL.	BUTIRAN KOS	GDC* (RM Juta)
1.	Pembinaan ICC termasuk kos awalan – komponen MBI	65.1
2.	Pembinaan servis apartmen dan hotel – komponen syarikat	99.5
	ANGGARAN KESELURUHAN GDC PROJEK (a)	164.6 (a)
3.	Komponen sumbangan syarikat :- • One Malaysia Street Mall • Pejabat pengurusan – 1 unit • Bilik mesyuarat & bilik sindiket – 9 unit • Kedai perniagaan – 2 unit • Surau lelaki dan perempuan • Tandas awam • 50 kaki jalan • LED skrin 20' x 10' • Taman Bougainvillea	4.0 (b)
	PERATUSAN BALASAN/PULANGAN DITERIMA MBI = (b)/(a)x100	2.4%

Sumber: Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Tahun 2014

Nota: (*) – Anggaran

- Berikutan itu, MBI telah mengambil tindakan untuk menilai semula keseluruhan GDV projek. Berdasarkan Klausula 6 Perjanjian Tambahan pada 16 April 2018, MBI akan menerima pulangan hasil dari Projek Pembangunan LB sejumlah RM157.37 juta iaitu 37% daripada keseluruhan GDV iaitu RM425.33 juta. MBI dan syarikat bersetuju akan tambahkan balasan/pulangan yang diberi dalam bentuk servis apartmen sebagai penyelesaian akhir dan muktamad.
- Bagaimanapun, sehingga tarikh pengauditan pulangan hasil yang diterima oleh MBI berjumlah RM149.08 juta atau 35.1% daripada nilai keseluruhan GDV. **Pulangan hasil ini masih tidak mencukupi sejumlah RM8.29 juta 5.3% daripada RM157.37 juta seperti yang dipersetujui.** Jumlah ini setelah mengambil kira pulangan tambahan servis apartmen termasuk baki kos pembinaan ICC yang ditanggung oleh syarikat 62606-V. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
PULANGAN GDV YANG DITERIMA OLEH MBI

BIL.	BUTIRAN	NILAI (RM Juta)
1.	Nilai bangunan ICC (tidak termasuk nilai komponen sumbangan RM7.1 juta)	132.90
2.	Nilai sembilan item komponen sumbangan syarikat – 1 item (jalan 50 kaki) tidak dinilai	4.76*
3.	Nilai enam unit servis apartmen – pulangan tambahan (tawaran sehingga 6 April 2021)	2.55
4.	Pembinaan ICC – baki kos ditanggung syarikat	8.87
	JUMLAH PULANGAN (a)	149.08
	GDV KESELURUHAN PROJEK PEMBANGUNAN LB (b)	425.33
	PERATUS PULANGAN DITERIMA (%) = (a)/(b)x100	35.1

Sumber: MBI

Nota: (*) - Penilaian oleh JPPH

- Analisis Audit mendapati pulangan GDV masih tidak dapat dicapai kerana komponen sumbangan syarikat bernilai lebih rendah daripada nilai anggaran asal. Pihak Audit mendapati unit servis apartmen yang ditawarkan sebagai pulangan tambahan juga bersaiz kecil dengan nilai rendah. Akibatnya, pihak MBI masih belum memperoleh pulangan hasil yang terbaik daripada projek JV ini.

ii. Komponen Sumbangan Syarikat Belum Diterima

- Semakan Audit mendapati **dua daripada 10 komponen sumbangan syarikat 62606-V bernilai RM1.34 juta masih belum diterima oleh MBI** iaitu satu unit LED skrin bersaiz 20'x10' dan Taman Bougainvillea. Manakala satu komponen iaitu jalan selebar 50 kaki pula bertindih dengan item kerja awalan kontrak ICC dengan nilai kerja sejumlah RM373,300. Butiran lanjut seperti dalam **Gambar 11** hingga **Gambar 14**.

GAMBAR 11



GAMBAR 12



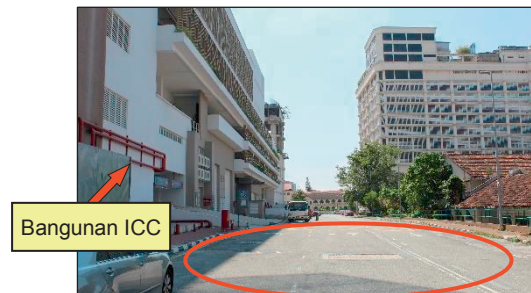
Projek Pembangunan Laman Bougainvillea
- Tapak Taman Bougainvillea antara Bangunan ICC dan Hotel
(17.02.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 13



Projek Pembangunan Laman Bougainvillea
- Tapak Pemasangan LED Skrin
(17.02.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 14



Projek Pembangunan Laman Bougainvillea
- Jalan Selebar 50 Kaki
(17.02.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

iii. Nilai Komponen Sumbangan Syarikat Rendah Berbanding Sepatutnya

- Mengikut penilaian oleh perunding syarikat 62606-V, nilai sumbangan keseluruhan komponen adalah RM7.11 juta. Bagaimanapun, setelah menolak nilai komponen jalan (sepertutnya diwartakan sebagai rizab jalan), jumlah keseluruhan nilai sumbangan hanya RM6.10 juta. Nilai ini adalah 3.2% kurang daripada jumlah nilai yang dipersetujui iaitu RM6.30 juta.
- Berdasarkan penilaian oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) pula, **jumlah nilai sumbangan yang diterima oleh MBI adalah sejumlah RM3.42 juta atau 54.3% sahaja**. Hal ini kerana dua komponen tidak dinilai kerana belum siap dan komponen jalan selebar 50 kaki dinilai sebagai rizab jalan untuk kegunaan awam.
- Mengikut perkiraan Audit, walaupun telah mengambil kira penilaian bagi satu unit LED skrin bersaiz 20'x10' dan Taman Bougainvillea (berdasarkan nilai perunding syarikat) **keseluruhan nilai sumbangan ialah RM4.76 juta sahaja**. Ini menunjukkan kekurangan sejumlah RM1.54 juta atau 24.5% daripada jumlah nilai yang dipersetujui iaitu RM6.30 juta. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PERBANDINGAN PENILAIAN KOMPONEN SUMBANGAN SYARIKAT

ITEM NO.	KOMPONEN SUMBANGAN SYARIKAT	NILAI PASARAN (RM Juta)	
		PERUNDING SYARIKAT	JPPH
1.	One Malaysia Street Mall termasuk:		
	<i>Paving & Improvements</i>	0.78	0.70
	<i>Kiosk</i>	0.04	
2.	1 pejabat pengurusan – Aras 1	0.45	0.50
3.	1 bilik mesyuarat – Aras 3A	0.82	0.60
4.	8 bilik sindiket – Aras 3A	1.39	0.90
5.	Surau lelaki dan perempuan – Aras 5	0.63	0.27
6.	Tandas awam – Aras 5	0.11	0.03
7.	1 unit LED skrin bersaiz 20'x10'	0.10	Belum siap
8.	2 unit kedai perniagaan – Aras Mezanin	0.54	0.24
			0.18
9.	Jalan selebar 50 kaki	1.01	Tidak Dinilai
10.	Taman Bougainvillea – Aras 3	1.24	Belum siap
JUMLAH		7.11	3.42
(-) Tolak item no.9		1.01	TB
JUMLAH KESELURUHAN		6.10	3.42
(+) Tambah item no.7 dan no.10		TB	1.34
JUMLAH KESELURUHAN		6.10	4.76

Sumber: MBI

iv. Balasan/Pulangan Tambahan Servis Apartmen

- Klausula 6 dan 7 Perjanjian Tambahan menetapkan syarikat 62606-V bersetuju untuk menyerahkan pemilikan lapan unit servis apartmen kepada MBI sebagai pulangan tambahan. Syarikat bersetuju bahawa penyerahan lapan unit tersebut sebagai penyelesaian akhir dan penuh apa-apa tanggungan pihak syarikat terhadap pihak MBI ekoran Perjanjian Prinsipal terdahulu.
- Semakan Audit mendapati **syarikat 62606-V telah enam kali menukar tawaran dari segi bilangan dan saiz unit servis apartmen tersebut**. Tawaran akhir oleh syarikat 62606-V pada 6 April 2021 adalah enam unit apartmen berbanding lapan unit yang telah dipersetujui. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
TAWARAN SERVIS APARTMEN BAGI PULANGAN TAMBAHAN JV

BIL.	TARIKH	JENIS	SAIZ (Kaki Persegi)	NOMBOR UNIT	BILANGAN (Unit)	NILAI (RM Juta)
1.	14.12.2017	Type A	717	13A-2, 13A-3, 13A-4, 13A-5, 13A-6 & 13A-7	6	3.19
2.	18.01.2018	Type A	717	TM	7	3.73
3.	22.03.2018	Type D	480	13-14, 13-15, 14-13, 14-14, 14-15, 14-16, 14-17 & 14-18	8	2.97
4.	13.12.2019	Type A	717	14-12, 14-13, 14-14, 14-15, 14-16, 14-17 & 14-18	7	3.73
5.	12.03.2021 & 6.04.2021	Type A	717	14-3 & 14-4	2	2.55
		Type D	480	14-12, 14-13, 14-14 & 14-15	4	

Sumber: MBI

- Semakan Audit mendapati **nilai pasaran bagi enam unit tersebut juga rendah iaitu RM2.55 juta (23%) berbanding RM11.07 juta nilai pulangan tambahan tersebut**. Analisis Audit mendapati dengan anggaran kenaikan hartanah sebanyak 20% setahun, enam unit tersebut akan mengambil masa anggaran 10 tahun untuk mencapai nilai pulangan tambahan tersebut.
- Hal ini disebabkan jenis unit, saiz keluasan dan nilai unit tidak dinyatakan dengan jelas dalam perjanjian tambahan yang dipersetujui. Kesannya akan menjejaskan pulangan keseluruhan GDV yang diterima oleh pihak MBI.

v. Pulangan Pelaburan (ROI) Projek

- Semakan Audit mendapati hanya MBI (berbanding PBT yang lain) telah membiayai sebahagian kos pembangunan projek di bawah JV iaitu sejumlah RM49 juta (84.7%) daripada RM57.87 juta. MBI juga telah melantik syarikat perunding bagi menguruskan projek tersebut. Syarikat 62606-V pula hanya membiayai kos projek sejumlah RM8.87 juta dan telah mendahulukan sejumlah RM12 juta (guaranteed rental return bagi ICC selama enam tahun) sepertimana perjanjian JV yang dipersetujui.
- **Dari segi pulangan pelaburan, perkiraan Audit mendapati projek pembangunan ICC telah memberikan pulangan sebanyak 163.4% kepada MBI** (perkiraan tanpa keuntungan penyewaan ICC dan tempat letak kereta). Pelaburan sejumlah RM53.16 juta telah memberikan pulangan kepada MBI kerana lokasi projek mempunyai nilai pasaran yang tinggi. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
ROI PEMBANGUNAN ICC – KOMPONEN MILIK MBI

BIL.	BUTIRAN KOS	AMAUN (RM Juta)
1.	Kos pembangunan ICC	49.00
2.	Kos lain – perunding	4.16
	JUMLAH KOS (a)	53.16
	GDV BANGUNAN ICC (b)	140.00
	PULANGAN PELABURAN (ROI) = [b – a]/a	1.634
	PERATUSAN ROI (%)	163.4

Sumber: MBI

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 15 Jun 2022

MBI telah mengeluarkan notis tuntutan kepada syarikat pada 14 April 2021 supaya syarikat mematuhi perjanjian yang dimeterai. Tawaran unit servis apartmen masih belum disahkan oleh MBI dan pulangan keseluruhan juga masih belum dimuktamadkan dengan syarikat. Taman Bougainvillea dan LED belum diterima kerana pembinaan hotel tergendala dan kedua-dua item terletak di antara blok hotel dan bangunan ICC.

e. Pembangunan Bercampur di Atas Tanah Kerajaan Seluas 123 Ekar Mukim Lumut – MPM

- i. Semakan Audit mendapati MPM telah memperoleh balasan/pulangan sebanyak 51.2% daripada nilai keseluruhan GDV projek dan ianya menguntungkan walaupun projek telah ditamatkan. Mengikut Perjanjian Tambahan (Penamatan Kontrak) bertarikh 18 Julai 2017, syarikat akan memindah milik 15 unit bangunan komersial siap dibina bernilai RM11.95 juta kepada MPM serta menyumbangkan sebuah LED bersaiz 25'x16'. Butiran lanjut seperti dalam **Gambar 15** dan **Gambar 16**.

GAMBAR 15



Pembangunan Bercampur di Atas Tanah Kerajaan
Seluas 123 Ekar Mukim Lumut
- Lot Komersial Siap Bina
(13.01.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 16



Pembangunan Bercampur di Atas Tanah
Kerajaan Seluas 123 Ekar Mukim Lumut
- Sumbangan LED 25' X 16' oleh Syarikat
(13.01.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- ii. Bagaimanapun, urusan **pindah milik lima lot komersial tersebut yang bernilai RM3.48 juta masih belum selesai sehingga bulan Januari 2022**. Pihak Audit mendapati syarikat 655749-K telah mematuhi perjanjian dan menyerahkan borang pindah milik bagi kesemua 15 lot komersial kepada MPM pada tahun 2017. Namun, pendaftaran pindah milik bagi lima lot tersebut telah ditolak oleh PTG disebabkan dokumen yang tidak lengkap. Butiran lanjut seperti di **Jadual 12**.

JADUAL 12
BALASAN/PULANGAN YANG BELUM DITERIMA

BIL.	NO. HAK MILIK	NO. LOT	NILAI (RM Juta)
1.	148873	49935	0.64
2.	148877	49937	0.64
3.	148823	49938	0.64
4.	148825	49939	0.64
5.	148839	49945	0.92
JUMLAH			3.48

Sumber: MPM

- iii. Tindakan susulan yang lewat diambil oleh MPM menyebabkan perkara ini berlarutan sehingga tahun 2022 (tempoh masa lima tahun). Akibatnya, balasan/pulangan masih belum diterima sepenuhnya dan lima lot komersial tersebut juga masih belum dapat dimanfaatkan oleh MPM bagi tujuan sewaan/jualan.

f. Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A – MDPT

- i. Semakan Audit mendapati balasan/pulangan projek adalah 15% hingga 17% dan ianya lebih rendah berbanding projek PBT yang lain. Hal ini disebabkan sebahagian tanah projek adalah berstatus Rizab Melayu dan jenis pembangunan dilaksanakan pula perumahan kos rendah.
- ii. Dari segi pulangan pelaburan, **analisis Audit mendapati MDPT telah mengeluarkan kos lain sejumlah RM10.17 juta bagi pembangunan projek.** Kos tersebut melibatkan bayaran interim kepada kontraktor pertama iaitu syarikat 356683-U dan bayaran kes saman oleh pihak bank akibat kegagalan bayaran pinjaman.
- iii. Bayaran interim sejumlah RM4.58 juta sepatutnya dibayar kepada bank sepertimana Perjanjian Serah Hak pada 17 Februari 1996. Sebaliknya MDPT telah membuat bayaran kepada syarikat 356683-U. Syarikat 356683-U tersebut didapati telah diisytiharkan muflis pada tahun 2012 semasa kes saman berlaku.
- iv. Selain itu, MDPT juga menanggung ganti rugi kepada pembeli dan kos kerugian sejumlah RM3.43 juta bagi 129 unit rumah yang masih tidak terjual sehingga kini. Mengikut perkiraan Audit, **peratus ROI bagi projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A adalah negatif 9.5%.** Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 13.**

JADUAL 13
ROI PROJEK DESA SERI ISKANDAR FASA 1A

BIL.	BUTIRAN KOS-KOS LAIN	AMAUN (RM Juta)
1.	Bayaran interim pada kontraktor pertama (356683-U)	4.58
	Bayaran tuntutan saman oleh bank	4.58
	Fee peguam	0.14
	Bayaran ganti rugi kepada pembeli – kelewatan penyiapan	0.51
	Bayaran ganti rugi kepada pembeli – kerosakan bangunan	0.36
JUMLAH KOS-KOS LAIN		10.17
2.	Kos kerugian - rumah yang tidak terjual	3.43
JUMLAH KOS KESELURUHAN (a)		13.6
GDV PROJEK (b)		12.31
PULANGAN PELABURAN (ROI) = (b) – (a)/(a)		(0.0948)
PERATUSAN ROI (%)		(9.5)

Sumber: MDPT

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 23 Mei 2022

MDPT bersetuju pulangan yang diterima daripada GDV projek adalah rendah. Namun, projek tersebut bukan bersifat keuntungan, oleh itu dari segi pulangan adalah tidak relevan.

Pendapat Audit | **Balasan/pulangan projek sewajarnya diterima mengikut perjanjian yang dipersetujui selari dengan kos yang telah dilaburkan.**

5.2. Pengurusan Projek

5.2.1. Pelantikan Syarikat Projek LB – MBI

- a. Pekeliling Perbendaharaan Perolehan Kerja 2.1 menetapkan antara asas penilaian tender termasuklah menilai kemampuan teknikal dan kewangan petender. Antaranya seperti kakitangan profesional dan teknikal, rekod prestasi kerja, modal pusingan, *nett worth* dan kemudahan kredit.
- b. Analisis Audit mendapati **keupayaan kewangan syarikat 62606-V diragui** kerana syarikat ketiga iaitu 879036-W telah mengambil alih aktiviti penjualan servis apartmen yang sedang dibangunkan. Perbincangan antara MBI, syarikat 62606-V dan 879036-W juga telah dilaksanakan pada 3 Ogos 2020 supaya dapat mengurangkan impak liabiliti ke atas MBI dan 62606-V serta memberikan *win-win situation* kepada semua pihak. Bagi pembangunan hotel pula tiada perancangan lanjut dan masih terbengkalai sejak tahun 2018.
- c. Pihak Audit mendapati antara indikator menunjukkan syarikat 62606-V mengalami masalah kewangan adalah permohonan pecah sempadan hak milik tanah oleh syarikat 62606-V untuk cagaran bagi membiayai pembangunan komponen miliknya. Selain itu, didapati bayaran LAD telah dikontrakan (contra) dengan servis apartmen. Tunggakan bayaran elektrik ICC dan sewaan parkir berjumlah RM278,651 juga tidak dilunaskan. Bagaimanapun, tiada tindakan penamatan diambil terhadap syarikat 62606-V walaupun pembangunan LB telah dikategorikan sebagai projek sakit.
- d. Ketidakeupayaan kewangan syarikat 62606-V menyebabkan pihak MBI terpaksa menanggung kos, masa dan kerugian hasil dari segi kutipan cukai, parkir dan sewaan. Selain itu, kesannya turut memberikan impak kepada pembangunan setempat.

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 15 Jun 2022

Pelantikan syarikat telah dibuat melalui MMK Bil. 1683 bertarikh 28 Disember 2011 dan perjanjian telah dimeterai pada 12 Disember 2012.

Pendapat Audit | **Pemilihan syarikat yang kurang wibawa telah menjejaskan keberkesanan projek dan pembangunan setempat.**

5.2.2. Pentadbiran Kontrak

5.2.2.1. Kelemahan Perjanjian

a. Tiada Klausula Denda/Penalti Dikenakan

- i. Mengikut Para 10.10, Pekeliling Perbendaharaan Perolehan Kerja 4.2 menjelaskan Agensi boleh membuat tuntutan kerugian ke atas kemungkiran syarikat dalam melaksanakan obligasinya dalam kontrak. Pengiraan hendaklah ditetapkan oleh Agensi mengikut kesesuaian dan kerumitan pelbagai projek dan dinyatakan secara jelas dalam Surat Setuju Terima.
- ii. Semakan Audit terhadap perjanjian penyewaan antara MPT dan syarikat 1034277-K mendapati perjanjian telah merangkumi tarikh siap kerja pengubahsuaian termasuk keperluan pengubahsuaian mematuhi kehendak Agensi Teknikal. Bagaimanapun, **perjanjian tersebut tidak merangkumi klausula denda/penalti bagi kelewatan/kegagalan penyiapan kerja-kerja pengubahsuaian.**
- iii. Ini disebabkan perjanjian disediakan oleh MPT hanya tertumpu kepada penyewaan bagi pengurusan premis hotel sahaja tanpa mengambil kira kepentingan kerja-kerja pengubahsuaian yang dilaksanakan. Kesannya, tindakan tidak dapat diambil oleh MPT bagi kerja pengubahsuaian yang belum siap walaupun kutipan sewa dapat dikutip. Kerja pengubahsuaian yang belum siap tersebut telah menjangkau tempoh tujuh tahun.

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 23 Mei 2022 dan 8 Julai 2022

Pihak MPT akur perjanjian dibuat hanya memfokuskan kepada penyewaan sahaja. Penambahbaikan perjanjian dari segi syarat denda/penalti telah dimaklumkan kepada penyewa dalam Mesyuarat Tapak Bil. 1/2022 pada 23 Jun 2022. Sekiranya tiada

kelulusan bagi EOT tambahan selepas 15 Disember 2022, denda/penalti akan dikenakan.

Pendapat Audit | **Kelemahan klausa perjanjian mendedahkan risiko kerugian dan tidak menjamin kepentingan Kerajaan.**

b. Klausa Gadaian Tanah

- i. Berdasarkan Jadual Ketiga, Perjanjian Prinsipal iaitu Garis Panduan Pelaksanaan Pembinaan Pusat Konvensyen Ipoh (TOR) telah menetapkan kriteria kepada syarikat terpilih. Antara kriterianya adalah tidak dibenarkan untuk mencagar, memajak hak milik atau menggunakan geran tapak *Convention and Exhibition Centre* sebagai sandaran untuk mendapatkan pembiayaan kewangan bagi pembangunan.
- ii. Semakan Audit mendapati **pihak MBI telah memeterai perjanjian tambahan bagi meminda Klausa 5.1 Perjanjian Prinsipal untuk membenarkan cagaran tapak projek**. Ini bagi membenarkan syarikat 62606-V mencagarkan tapak projek iaitu PT 285240 dan PT 285242 kepada pemberi pinjaman. Perkara ini telah mendorong MBI untuk memohon pecah sempadan tapak projek kepada tiga lot berasingan supaya dua lot yang meliputi tanah seluas 0.7257 hektar dibenarkan untuk gadaian.
- iii. Sebagai balasan, syarikat 62606-V bersetuju untuk memberi Jaminan dan Tanggung Rugi Bagi Individu atau Syarikat kepada pihak MBI. Keputusan bagi pecah sempadan dan cagaran ini juga telah diperakui dan diluluskan dalam Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Perak (MMK) Bil. 1881 bertarikh 7 Disember 2016. Butiran lanjut lot tanah adalah seperti **Jadual 14**.

JADUAL 14
TANAH PROJEK BAGI CAGARAN PEMBIAYAAN PROJEK

BIL.	NO. PT	KELUASAN (Hektar)	TUJUAN	PEMILIK KOMPONEN	KEBENARAN CAGARAN
1.	285240	0.3809	Pembangunan Bercampur - Komersial Suite	62606-V	Klausa 3(iv) dan 3(v), Perjanjian Tambahan bertarikh 16.04.2018
2.	285242	0.3448	Pembangunan Bercampur - Hotel	62606-V	
3.	285241	0.5678	Pembangunan Bercampur - Pusat Konvensyen	MBI	Tidak dibenarkan

Sumber: MBI

- iv. Gadaian tanah ini bertujuan untuk membantu syarikat 62606-V membiayai pembangunan komponen milik syarikat iaitu hotel dan servis apartmen.

Kesannya, dua lot tanah yang berpotensi dan bernilai tinggi iaitu RM307.1 juta (anggaran JPPH pada 12 Oktober 2016) berisiko akan terlepas daripada milikan MBI.

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 15 Jun 2022

MBI ambil maklum perkara tersebut. Bagaimanapun, sehingga kini tiada proses gadaian dibuat oleh syarikat berdasarkan hak milik di PTG. Ketiga-tiga lot tanah masih berdaftar atas nama MBI.

Pendapat Audit | **Ketidakupayaan syarikat membiayai pembangunan komponen miliknya tidak sepatutnya ditanggung oleh PBT. PBT berisiko untuk disaman oleh pemegang gadaian sekiranya syarikat 62606-V gagal mematuhi syarat perjanjian.**

5.2.2.2. Perjanjian Pengurusan Penyewaan Bangunan ICC dan Tempat Letak Kereta (TLK) ICC Belum Disediakan

- a. Mengikut Para 6.1 (a) hingga (c) Perjanjian Prinsipal bertarikh 12 Disember 2012, MBI akan menyewakan kepada syarikat 62606-V untuk mengurus dan menyelenggara bangunan ICC dan TLK. Penyewaan bangunan ICC adalah dengan kadar RM2 juta setahun selama lapan tahun. Manakala TLK sebanyak 480 petak dengan kadar sewa berjumlah RM100,000 setahun. Penyewaan bermula dari tiga bulan tarikh milikan kosong sebagaimana Perjanjian Pengurusan Penyewaan yang akan ditandatangani oleh MBI dan syarikat.
- b. Semakan Audit mendapati **perjanjian pengurusan penyewaan bangunan ICC dan TLK masih belum disediakan oleh MBI walaupun syarikat 62606-V telah memasuki bangunan ICC dan TLK pada bulan Julai 2017**. Sehingga bulan Januari 2022, pihak Audit mendapati draf penyewaan telah disediakan tetapi setelah hampir lima tahun ianya masih belum dimuktamadkan. Hal ini disebabkan tiada persetujuan bagi terma skop penyelenggaraan, cagaran/deposit dan penggunaan ICC.
- c. Akibatnya, MBI tidak dapat mengambil tindakan terhadap syarikat 62606-V walaupun berlaku tunggakan sewa TLK sejumlah RM200,000 dan tunggakan bil elektrik ICC berjumlah RM78,651 sehingga bulan Januari 2022. Bayaran sewa

tahun pertama TLK sejumlah RM100,000 didapati ditolak daripada bayaran akhir interim ICC sahaja. Selain itu, MBI mengambil tindakan untuk mengeluarkan notis penamatan sewaan TLK kepada syarikat 62606-V pada 9 April 2021.

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 15 Jun 2022

MBI telah mengesyorkan beberapa pindaan terhadap perjanjian tersebut namun syarikat masih tidak memberikan maklum balas. Syarikat telah membayar tunggakan elektrik secara ansuran sehingga tahun 2021. Sekiranya tunggakan tidak diselesaikan, pihak MBI bercadang untuk memohon potongan bekalan elektrik kepada Tenaga Nasional Berhad.

Pendapat Audit | **Ketiadaan perjanjian telah mendedahkan risiko kerugian kepada PBT. Hal ini kerana syarikat tidak terikat dengan apa-apa syarat, obligasi serta liabiliti sekiranya berlaku sebarang pelanggaran atau ketidakpatuhan.**

5.2.2.3. Bayaran Ganti Rugi Tertentu dan Ditetapkan (LAD)

- a. Mengikut syarat kontrak, sekiranya Kontraktor tidak layak diberi lanjutan masa, kerugian dialami oleh Kerajaan akibat kelambatan tersebut hendaklah ditanggung oleh Kontraktor melalui LAD.
- b. Semakan Audit mendapati **bayaran LAD sejumlah RM2.17 juta masih belum dibayar oleh syarikat 62606-V walaupun projek ICC telah siap sepenuhnya pada 25 Julai 2017.** Selain itu, didapati pihak MBI juga bersetuju agar syarikat 62606-V membayar LAD dalam bentuk dua unit servis apartmen yang setara nilai LAD sepertimana keputusan Majlis Jawatankuasa Penswastan Negeri Perak Bil.3/2017 pada 17 Oktober 2017.
- c. Sehingga tarikh pengauditan, syarikat 62606-V telah empat kali menukar tawaran dari segi jenis dan saiz apartmen kepada MBI. Pihak Audit juga mendapati nilai dua unit terakhir yang ditawarkan pada 6 April 2021 adalah rendah iaitu RM742,400 atau 34.28% berbanding nilai LAD sebenar. Selain itu, didapati servis apartmen tersebut juga masih belum diterima kerana belum siap sepenuhnya. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 15.**

JADUAL 15
TAWARAN SERVIS APARTMEN BAGI BAYARAN LAD

BIL.	TARIKH	JENIS	SAIZ (Kaki Persegi)	NOMBOR UNIT	NILAI (RM Juta)
1.	14.12.2017	Type A	717	13A-8 & 13-4	1.06
2.	13.12.2019	Type A	717	13-4 & 13-5	1.06
3.	12.3.2021	Type A	480	11-6 & 14-7	1.06
4.	6.4.2021	Type D	480	14-16 & 14-17	0.74

Sumber: MBI

- d. Kelonggaran bayaran LAD ini berlaku kerana pihak MBI memberi ruang kepada syarikat 62606-V yang mengalami masalah aliran kewangan untuk meneruskan projek. **Keputusan bayaran kontra LAD dengan aset/hartanah yang belum wujud/siap tersebut bukan sahaja melanggar peraturan kontrak tetapi juga tidak menjaga kepentingan Kerajaan.** Kesannya juga mengakibatkan Perakuan Akaun dan Bayaran Muktamad projek ICC tidak dapat dimuktamadkan dan berlanjutan sehingga tahun 2022.

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 15 Jun 2022

MBI telah mengeluarkan notis tuntutan kepada syarikat pada 14 April 2021 berkaitan pulangan termasuk bayaran LAD. Pihak MBI belum membuat pengesahan unit-unit yang sepatutnya diterima dan masih menahan wang jaminan pelaksanaan ICC berjumlah RM2.89 juta.

Pendapat Audit | **Keputusan pembayaran LAD dalam bentuk aset yang belum siap/wujud adalah tidak wajar dan tidak menjaga kepentingan Kerajaan.**

5.2.2.4. Kecacatan Kerja Bangunan ICC Belum Dibaiki

- a. Para 13.8.2, Buku Panduan Pentadbiran Kontrak Kerja Raya menetapkan kontraktor hendaklah membaiki kecacatan dalam Tempoh Tanggungan Kecacatan (DLP). Pembaikan juga hendaklah tidak lewat daripada tempoh tiga bulan daripada tarikh penerimaan Jadual Kecacatan tersebut. Sekiranya gagal, tindakan segera hendaklah diambil seperti diperuntukkan dalam syarat-syarat kontrak iaitu melalui potongan daripada Wang Jaminan Pelaksanaan.

- b. Semakan Audit mendapati **syarikat 62606-V masih belum menyelesaikan pembaikan walaupun Laporan Ketidakpatuhan (NCR) telah dikeluarkan oleh perunding MBI pada 30 Oktober 2019**. Pihak Audit mendapati tempoh DLP telah pun tamat pada 25 Julai 2019 dan sehingga tarikh pengauditan tindakan pembaikan masih belum selesai.
- c. Antara pembaikan yang belum selesai adalah di *Secondary Drop Off Porch*-kedudukan *tower crane* berada di kawasan tersebut dan komponen pembumian arus elektrik *cooper tape* dan *rod* yang hilang belum diganti dan dipasang semula. Selain itu, sebanyak sembilan NCR telah dikeluarkan yang berkaitan kerosakan bangunan antaranya retakan lantai, lepaan dinding luar berombak, jajaran *glass railing* tidak lulus dan tidak kukuh serta kerosakan pada alat *sensor Chiller Plant*.
- d. Kegagalan kontraktor membaiki kecacatan dalam tempoh ditetapkan menyebabkan Sijil Perakuan Siap Membaiki Kecacatan (CMGD) tidak dapat dikeluarkan dengan segera. Perkara ini turut mengakibatkan Perakuan Akaun dan Bayaran Muktamad projek ICC tidak dapat dimuktamadkan dan berlanjutan sehingga tahun 2022.

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 15 Jun 2022

MBI telah mengeluarkan surat peringatan bertarikh 30 Mac 2022 kepada syarikat supaya memastikan pembaikan dilaksanakan segera. Bagaimanapun, item *Secondary Drop Off Porch* belum dapat diselesaikan kerana *tower crane* masih digunakan di tapak projek servis apartmen yang sedang dalam pembinaan.

Pendapat Audit | Pemantauan terhadap tindakan pembaikan yang kurang efektif melewati penyelesaian projek ICC.

5.2.3. Pengurusan Tanah – Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A

Berdasarkan surat Pejabat Daerah dan Tanah, Perak Tengah (PDT) bertarikh 16 Januari 1997, pemberimilikan tanah seluas lebih kurang 18.307 ekar telah diluluskan kepada MDPT. Notis Genap Masa Hasil Tanah Dibayar (Borang 5A) berjumlah RM79,680 telah dibayar kepada PDT pada 5 Mac 1997. Berdasarkan keputusan MMK Bil. 557/97 bertarikh 13 Ogos 1997 pula hak milik hendaklah dikeluarkan berasingan mengikut plot-plot dalam pelan untuk diberi milik kepada peserta (pembeli). Bagi projek ini, didapati 203 (61.1%) daripada 332 unit rumah telah terjual manakala baki 129 unit

rumah belum terjual. Semakan Audit terhadap pengurusan tanah Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A adalah seperti dalam perenggan selanjutnya.

a. Pemberimilikan Tanah

- i. Semakan Audit mendapati **tiada hak milik telah didaftarkan atas nama MDPT bagi pemberimilikan tanah** projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A. Pihak Audit mendapati hak milik sementara telah didaftarkan oleh PDT pada 30 September 1999 atas nama pembeli yang telah membayar deposit rumah.
- ii. Perkara ini telah menyebabkan MDPT tidak mempunyai pemilikan terhadap rumah-rumah yang dibina walaupun Borang 5A telah dibayar oleh MDPT. Isu berkaitan hak milik ini juga telah menimbulkan masalah pemilikan rumah yang berlarutan sehingga kini.

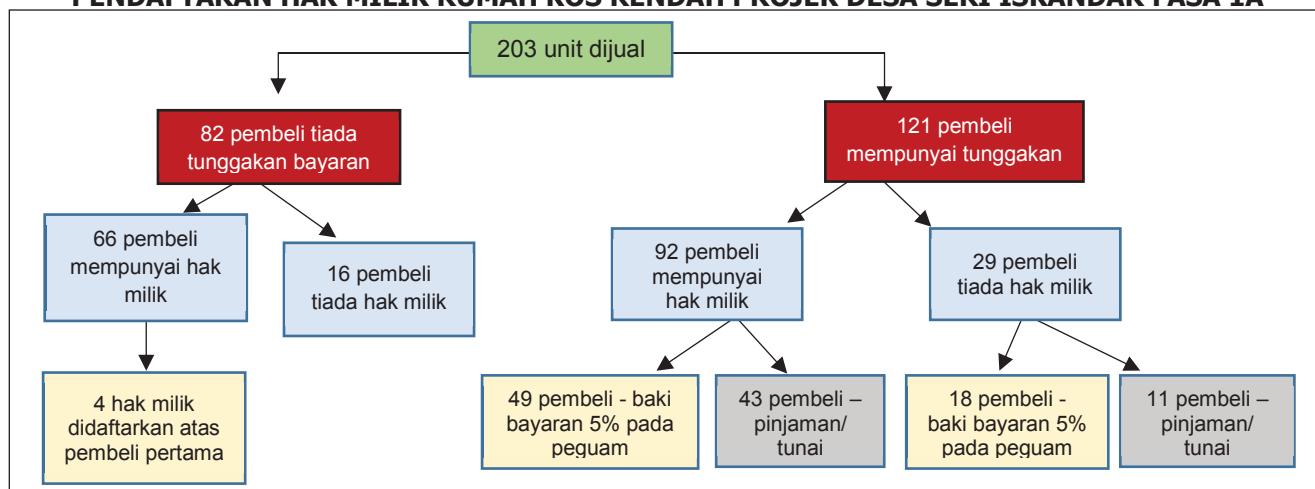
Maklum Balas PBT yang Diterima pada 23 Mei 2022

Berdasarkan keputusan MMK Bil. 557/97 bertarikh 13 Ogos 1997 menjelaskan projek tersebut akan dimajukan oleh MDPT dengan dikeluarkan hak milik berasingan mengikut plot-plot dalam pelan untuk diberimilik kepada peserta.

b. Pendaftaran Hak Milik

Semakan Audit mendapati **121 daripada 203 pembeli masih belum menyelesaikan bayaran rumah sepenuhnya tetapi telah menduduki rumah dan didaftarkan hak milik atas nama pembeli.** Manakala baki 82 pembeli yang telah selesai membuat bayaran pula turut mempunyai masalah dalam pendaftaran hak milik. Butiran lanjut seperti dalam **Rajah 3** dan di perenggan selanjutnya.

RAJAH 3
PENDAFTARAN HAK MILIK RUMAH KOS RENDAH PROJEK DESA SERI ISKANDAR FASA 1A



Sumber: MDPT

i. Hak Milik Didaftarkan Atas Nama Pembeli Belum Selesai Bayaran Rumah

- Semakan Audit mendapati **92 (76%) daripada 121 pembeli tersebut telah memperoleh hak milik rumah walaupun bayaran rumah masih belum selesai**. Analisis Audit mendapati 49 daripada 92 pembeli tersebut baki bayaran rumah sebanyak 5% dipegang oleh pihak peguam dan berkemungkinan layak memperoleh hak milik tersebut. Bagaimanapun, baki 43 pembeli selebihnya didapati tidak layak kerana masih mempunyai tunggakan bayaran berjumlah RM386,628.
- Semakan Audit selanjutnya mendapati **baki 29 daripada 121 pembeli pula sememangnya belum atau tidak layak didaftarkan hak milik rumah**. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati 18 daripada 29 pembeli tersebut berkemungkinan layak memperoleh hak milik tersebut kerana 5% baki bayaran rumah dipegang oleh pihak peguam.
- Perkara ini berlaku kerana pihak PDT telah mendaftarkan hak milik di atas nama pembeli yang telah membayar wang muka/deposit rumah. Keadaan ini telah menyebabkan kerugian kepada MDPT kerana pembeli dapat memiliki rumah walaupun bayaran penuh belum diselesaikan.

ii. Hak Milik Belum Dikeluarkan Kepada Pembeli Selesai Bayaran Rumah

Semakan Audit mendapati 82 (40.4%) daripada 203 pembeli telah berjaya menyelesaikan bayaran penuh rumah kos rendah melibatkan sejumlah RM2.11 juta kepada MDPT. Bagaimanapun, **sebanyak 16 hak milik masih**

belum didaftarkan atas nama pembeli. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 16.**

JADUAL 16
HAK MILIK BELUM DIDAFKARKAN ATAS NAMA PEMBELI

BIL.	NO. PLOT	NO. KAD PENGENALAN	BIL.	NO. PLOT	NO. KAD PENGENALAN
1.	68	TM	9.	253	TM
2.	94	TM	10.	261	TM
3.	95	xxxxxx-08-6003	11.	268	TM
4.	132	xxxxxx-08-5579 dan xxxxxx-08-5476	12.	271	xxxxxx-08-6573
5.	202	TM	13.	272	xxxxxx-08-5919
6.	213	TM	14.	305	xxxxxx-08-6045
7.	243	xxxxxx-08-5081	15.	334	xxxxxx-08-5367
8.	248	TM	16.	378	TM

Sumber: MDPT

Nota: TM – Tiada maklumat

iii. Pendaftaran Hak Milik Atas Nama Pembeli Pertama

- Semakan Audit mendapati **empat hak milik telah didaftarkan atas pembeli pertama yang menarik diri tetapi bayaran rumah tersebut telah diselesaikan oleh pembeli kedua.** Sehingga kini, empat pembeli kedua tersebut masih belum memperoleh hak milik rumah yang diduduki. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 17** serta **Gambar 17** dan **Gambar 18.**

JADUAL 17
HAK MILIK RUMAH BUKAN ATAS NAMA PEMBELI SEBENAR

BIL.	NO. PLOT	NO. HAK MILIK	PEMBELI PERTAMA (MENARIK DIRI)	PEMBELI KEDUA (SEBENAR)
1.	85	PN338660	A185xxxx	TM
2.	144	PN338746	xxxxxx-08-5658	TM
3.	313	PN372712	701xxxx	xxxxxx-08-6128
4.	335	PN372541	xxxxxx-08-6037	xxxxxx-08-5367

Sumber: MDPT

Nota: TM – Tiada maklumat

GAMBAR 17



- Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A
- Hak Milik Rumah Bukan Atas Nama Pembeli Sebenar (Nombor Plot 85) (22.10.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 18



- Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A
- Hak Milik Rumah Bukan Atas Nama Pembeli Sebenar (Nombor Plot 144) (22.10.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- Penjualan rumah tersebut kepada pembeli kedua tidak sepatutnya berlaku sebelum proses pindah milik dibuat antara pembeli pertama kepada MDPT. Ini boleh menimbulkan pertikaian sekiranya pembeli pertama sukar ditemui atau tidak memberikan kerjasama bagi membolehkan pindah milik dilakukan kepada pembeli kedua. Keadaan ini tidak adil kepada pembeli kedua yang telah menyelesaikan bayaran sepenuhnya tetapi tidak dapat memiliki rumah.
- Semakan Audit selanjutnya mendapati **83 (64.3%) daripada 129 unit rumah yang tidak terjual juga telah didaftarkan atas nama pembeli pertama yang menarik diri**. Manakala baki 46 unit pula masih kosong dan tiada hak milik didaftarkan atas mana-mana individu atau MDPT. Butiran lanjut seperti **Gambar 19** dan **Gambar 20**.

GAMBAR 19



- Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A
- Antara Rumah yang Didaftarkan Atas Nama Pembeli Pertama yang Menarik Diri. (Nombor Plot 141) (22.10.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 20



- Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A
- Antara Rumah yang Didaftarkan Atas Nama Pembeli Pertama yang Menarik Diri. (Nombor Plot 111) (22.10.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- Pihak MDPT telah berjaya berhubung dengan 24 daripada 83 pembeli tersebut bagi tindakan proses pindah milik dilakukan. Bagaimanapun,

borang pindah milik (Borang 14A) telah ditolak oleh PTG kerana tidak disokong dengan hak milik asal. Pihak Audit dimaklumkan hak milik telah hilang dari simpanan pembeli tersebut.

- Bagi baki 59 pembeli pula, pihak MDPT sukar menghubungi pembeli-pembeli tersebut dan mengalami kekangan pegawai bagi melaksanakan tindakan lanjut. Kesilapan pendaftaran hak milik telah menyebabkan 83 pembeli tersebut memiliki rumah tanpa sebarang kos pemilikan dan mengakibatkan kehilangan hasil kepada MDPT.

c. Pindah Milik – Penyelesaian Tuntutan Mahkamah Belum Selesai

- i. Mengikut Penghakiman Persetujuan Guaman Sivil No: AA-A51C-1-10/2019 bertarikh 24 Mac 2021, MDPT (Defendan) bersetuju memindahmilik dua unit kedai pejabat iaitu hak milik HSD 9203, PT 4508 (Lot 13) dan HSD 9211, PT 4516 (Lot 21) Bandar Seri Iskandar, Daerah Perak Tengah, Perak kepada syarikat 260019-V (Plaintif). Ini adalah sebagai menyempurnakan keseluruhan bahagian hak dan/atau tuntutan Plaintiff dan ianya perlu dilaksanakan dalam tempoh 30 hari dari tarikh penghakiman.
- ii. Semakan Audit mendapati **pindah milik kedai pejabat iaitu Lot 13 dan Lot 21 kepada syarikat 260019-V masih belum dibuat sehingga tarikh pengauditan.** Pihak Audit dimaklumkan hak milik asal kedua-dua lot kedai tersebut tiada dalam simpanan MDPT. Oleh itu, pihak MDPT telah mengambil tindakan membuat laporan polis atas kehilangan hak milik tersebut pada 9 April 2021 dan 14 September 2021.
- iii. Tindakan susulan yang lewat diambil oleh MDPT menyebabkan perkara ini belum dapat diselesaikan sehingga tarikh pengauditan. Ketidakecapan ini bukan sahaja merugikan masa tetapi juga berisiko disaman semula oleh syarikat 260019-V kerana keingkaran terhadap tuntutan persetujuan.

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 23 Mei 2022

Bagi pembeli yang telah selesai membuat bayaran, MDPT akan melantik firma guaman bagi menyelesaikan masalah hak milik. Permohonan pemberimilikan lot berbaki telah dihantar kepada PTG pada 12 Mac 2022 untuk diangkat ke perbincangan lanjut dalam MMK Negeri.

Bagi isu pindah milik Lot 13 dan Lot 21, permohonan penggantian hak milik telah dikemukakan kepada PTG dan kini masih dalam proses pendengaran. Sekiranya tiada bantahan, proses pewartaan hak milik baru akan dilaksanakan sebelum hak milik baru dikeluarkan.

Pendapat Audit | **Masalah pendaftaran hak milik kepada pembeli yang berlarutan selama 20 tahun menjejaskan pemilikan rumah kos rendah. Risiko tindakan saman juga boleh berlaku sekiranya hak milik tidak didaftarkan ke atas pembeli yang layak.**

5.2.4. Penjualan Rumah – Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A

Objektif Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A adalah menyediakan 332 unit rumah kos rendah jenis kluster dengan harga mampu milik oleh golongan berpendapatan rendah dan sederhana. Semakan Audit mendapati 203 (61.1%) daripada 332 unit rumah kos rendah telah dijual manakala bakinya sebanyak 129 unit masih kosong/tidak laku sehingga tarikh pengauditan. Butiran lanjut seperti dalam perenggan selanjutnya.

a. Bayaran Rumah Belum Selesai

- i. Sebanyak 121 daripada 203 pembeli masih belum menyelesaikan bayaran rumah sepenuhnya. Sehingga bulan Disember 2021, pihak Audit mendapati **54 (44.6%) daripada 121 pembeli masih belum menyelesaikan bayaran rumah yang melibatkan tunggakan sejumlah RM0.47 juta.**
- ii. Baki 67 (55.4%) pembeli pula berkemungkinan mempunyai **5% baki bayaran rumah dipegang oleh firma guaman yang dilantik oleh MDPT yang melibatkan sejumlah RM0.08 juta.** Bagaimanapun, jumlah ini tidak dapat disahkan kerana maklumat dan rekod berkaitan projek sejak tahun 1996 tidak disimpan dengan teratur. Hanya rekod di lejar penghutang sahaja yang dapat disahkan.
- iii. Selain itu, tiada tindakan kutipan dibuat bagi tunggakan tersebut. Pihak MDPT juga gagal untuk mendapatkan kerjasama daripada firma guaman tersebut bagi menyelesaikan masalah bayaran ini. Butiran lanjut seperti di **Gambar 21** dan **Gambar 22.**

GAMBAR 21



Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A
- Antara Rumah yang Belum Selesai Bayaran
(Nombor Plot 86)
(22.10.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 22



Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A
- Antara Rumah yang Belum Selesai Bayaran
(Nombor Plot 182)
(22.10.2021)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- iv. Kesannya, MDPT mempunyai hutang ragu (melebihi 5 tahun) sejumlah RM0.55 juta dalam Penyata Kewangan MDPT.

b. 129 Unit Rumah Tidak Terjual

- i. Semakan Audit mendapati **18 daripada 129 unit rumah kos rendah yang tidak terjual telah diduduki secara haram**. Pihak Audit mendapati perkara ini juga telah dilaporkan dalam Laporan Perincian Inventori Rumah Kos Rendah (332 Unit) Desa Seri Iskandar Fasa 1A yang disediakan oleh Jabatan Perancang Pembangunan, MDPT pada 29 Oktober 2021. Bagaimanapun, tiada tindakan lanjut diambil terhadap perkara tersebut. Butiran lanjut seperti dalam **Gambar 23** dan **Gambar 24**.

GAMBAR 23



Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A
- Antara Pendudukan Haram
(Plot 153)
(23.03.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 24



Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A
- Antara Pendudukan Haram
(Plot 307)
(23.03.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- ii. Selain itu, didapati **129 unit rumah kos rendah yang kosong tersebut tidak dibuat penyelenggaraan**. Ini menyebabkan keadaan rumah rosak dan didapati antaranya tidak ekonomi dibaiki. Pihak Audit dimaklumkan oleh penduduk sekitar berkaitan semak di rumah kosong tersebut yang dikhuatiri

menjadi tempat pembiakan haiwan berbisa seperti ular dan memasuki rumah penduduk. Butiran lanjut seperti dalam **Gambar 25** dan **Gambar 26**.

GAMBAR 25



Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A
- Antara Kerosakan di Unit Lot Kosong
(23.03.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 26



Projek Desa Seri Iskandar Fasa 1A
- Antara Keadaan Semak Samun di Unit Lot Kosong
(23.03.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- iii. Kekangan kewangan bagi kerja-kerja pembaikan menyebabkan rumah-rumah tersebut dibiarkan rosak berterusan. Akibatnya, bukan sahaja rumah tersebut tidak dapat dijual dan berlakunya pencerobohan malah membawa kerugian kepada pihak MDPT.

c. Cukai Tanah dan Cukai Pintu Tidak Dikutip

- i. Seksyen 5 Kanun Tanah Negara (KTN) menetapkan undang-undang wajib untuk semua pemilik hartanah membayar cukai tanah setiap tahun kepada Pihak Berkuasa Negeri melalui Pejabat Tanah. Manakala Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) di bawah Seksyen 127 memperuntukkan kuasa untuk mengenakan cukai taksiran ke atas pegangan yang terdapat di dalam kawasan pentadbiran Majlis.
- ii. Semakan Audit mendapati **cukai tanah dan cukai taksiran dari tempoh tahun 2013 sehingga 2020 tidak dapat dikutip daripada 45 (22.2%) daripada 203 pembeli** yang telah/masih membayar rumah kos rendah. Hal ini berlaku kerana hak milik tidak didaftarkan atas nama pembeli tersebut. Ini mengakibatkan kerugian anggaran hasil berjumlah RM52,812 kepada MDPT.

Maklum Balas PBT yang Diterima pada 23 Mei 2022

Bagi menyelesaikan isu tunggakan bayaran, MDPT akan melantik syarikat pemungut hutang untuk mengutip bayaran tersebut. Peruntukan melantik syarikat tersebut akan

dibajetkan dalam Bajet 2023. Bagi unit lot kosong tersebut, MDPT tidak mempunyai pemilikan tanah untuk diambil tindakan sewajarnya termasuk penyelenggaraan.

Pendapat Audit | Tunggakan bayaran dan kerugian akibat rumah yang tidak terjual membebankan PBT kerana terpaksa menanggung kos tambahan bagi pembaikan dan kebersihan kawasan.

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Berdasarkan skop pengauditan, dapat dirumuskan pengurusan projek penswastan PBT tidak dilaksanakan dengan cekap dan berkesan. Hanya dua daripada 12 komponen projek JV telah disiapkan mengikut jadual asal manakala selebihnya didapati lewat/masih dalam pembinaan/belum mula atau telah ditamatkan. Kelewatan projek siap adalah disebabkan ketidakupayaan kewangan syarikat, faktor ekonomi dan pandemik Covid-19. Hal ini telah menjejaskan pencapaian keberhasilan projek. Bagi projek kaedah pajakan harta/kontrak pengurusan, PBT telah menerima hasil sewajarnya manakala dari segi balasan/pulangan projek JV pula, PBT telah menerima pembahagian keuntungan yang memuaskan berdasarkan GDV projek. Bagaimanapun, ketidakcekan pengurusan projek dalam urusan hak milik tanah dan kelemahan pentadbiran kontrak telah menjejaskan keberkesanan projek secara keseluruhan.

7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan dan perkara yang sama tidak berulang dalam projek yang akan datang, Jabatan Audit Negara mengesyorkan pihak terlibat mengambil tindakan seperti berikut:

7.1. PBT perlu mewujudkan mekanisme penilaian keberhasilan projek supaya keberkesanan projek dapat diukur;

7.2. PBT hendaklah memastikan klausa dalam perjanjian projek mengambil kira syarat-syarat kontrak Kerajaan yang lazim dan penguatkuasaan terhadap klausa kontrak dilaksanakan; dan

7.3. PBT perlu menambah baik garis panduan projek penswastan sedia ada supaya tidak bercanggah dengan amalan kontrak ditetapkan bagi memastikan kecekapan dalam pentadbiran pelaksanaan projek, mengurangkan implikasi kos serta melindungi kepentingan Kerajaan.