

KEMENTERIAN WILAYAH PERSEKUTUAN* PERBADANAN PUTRAJAYA

1. PENGURUSAN PEMBANGUNAN PUTRAJAYA

FAKTA UTAMA

4,931 Hektar Keluasan Putrajaya	38.9% Kawasan Lapang & Rekreasi merupakan guna tanah tertinggi	RM26.357 Bilion Kos Pembangunan
Rancangan Struktur Putrajaya dan Sebahagian Daerah Sepang (RSPSS 1995)	Mewujudkan sebuah Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan yang unggul, berharmoni dengan alam sekitar dan moden serta futuristik, bistari dan unik	
Rancangan Struktur Putrajaya (RSP 2025)	Putrajaya Mampan 2025 Bandar Dalam Taman ke Arah Bandar Hijau	
Kementerian Wilayah Persekutuan	Kementerian yang bertanggungjawab dalam penetapan dasar bagi pewartaan rancangan struktur dan rancangan tempatan	
Perbadanan Putrajaya	Agensi pelaksana yang bertanggungjawab dalam pengurusan dan pentadbiran Wilayah Persekutuan Putrajaya serta bertindak sebagai Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT)	

1. LATAR BELAKANG

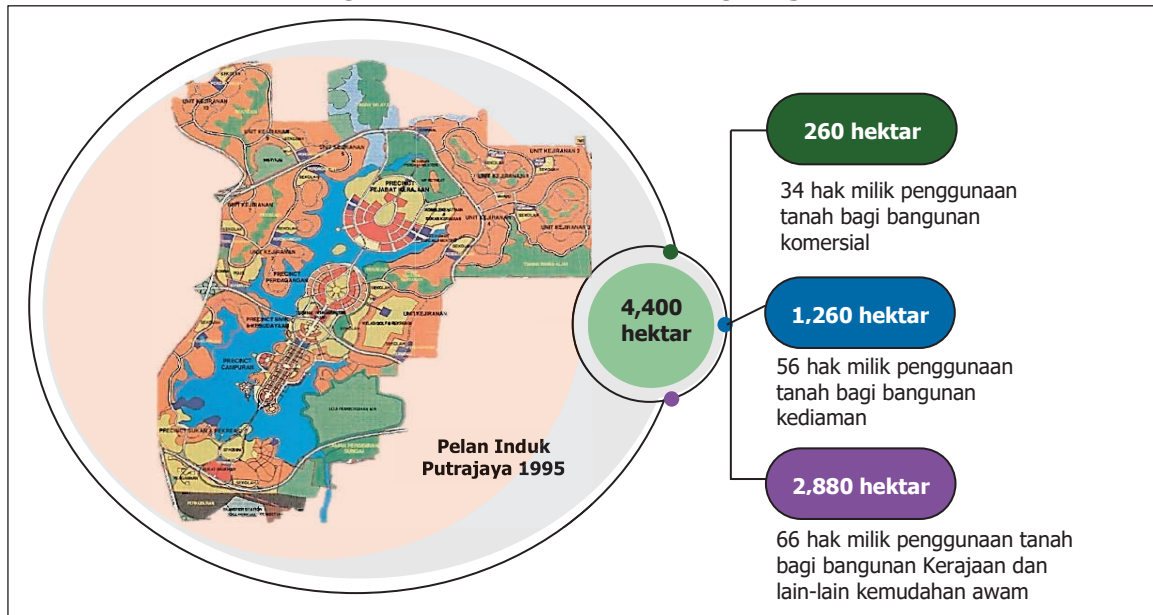
1.1. Pembangunan Putrajaya sebagai Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan yang baharu telah bermula pada bulan Mac 1992 apabila Kerajaan melalui Unit Perancang Ekonomi (UPE), Jabatan Perdana Menteri (JPM) menjalankan kajian awal untuk mengenal pasti cadangan tapak yang sesuai. Pada 2 Jun 1993, tapak Prang Besar di Daerah Sepang, Selangor telah dipilih berdasarkan lokasinya yang strategik, iaitu terletak di antara Kuala Lumpur dan Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur.

1.2. Tapak Prang Besar telah diwartakan di bawah Seksyen 8 Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 (Akta 486) pada 16 Disember 1993. YAB Perdana Menteri pada 15 Februari 1994 memutuskan supaya pembangunan Putrajaya dibuat berdasarkan "Garden City Concept". Pada 27 Oktober 1994, Kerajaan bersetuju bahawa Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan yang dirancang dinamakan Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan Putrajaya.

1.3. Pelan Induk Putrajaya 1995 (PIP 1995) merupakan pelan terawal yang menjadi asas dalam perancangan pembangunan Putrajaya. Pelan ini mengandungi pelan struktur, pelan induk, pelan pembangunan kawasan *core* dan program pelaksanaan. Keseluruhan tanah Putrajaya pada ketika itu adalah seluas 4,400 hektar (10,848 ekar) dengan pecahan hak milik seperti dalam **Rajah 1**.

* Kini dikenali sebagai Jabatan Wilayah Persekutuan di bawah Jabatan Perdana Menteri

RAJAH 1
PECAHAN HAK MILIK TANAH PUTRAJAYA



Sumber: PIP 1995

1.4. Selain itu, Rancangan Struktur Putrajaya dan Sebahagian Daerah Sepang (RSPSS 1995) telah disediakan dan diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Selangor pada 17 Ogos 1995 dan diwartakan pada 1 November 1995. Rancangan tersebut telah mengambil kira PIP 1995 yang disediakan pada tahun yang sama. Kawasan rancangan struktur ini berjumlah 14,780 hektar mengambil kira 4,400 hektar di bawah Pihak Berkuasa Perancang Tempatan (PBPT) Putrajaya dan 10,380 hektar di bawah PBPT Majlis Daerah Sepang. Keluasan kawasan rancangan dan maklumat penyedia RSPSS 1995 adalah seperti dalam **Rajah 2**.

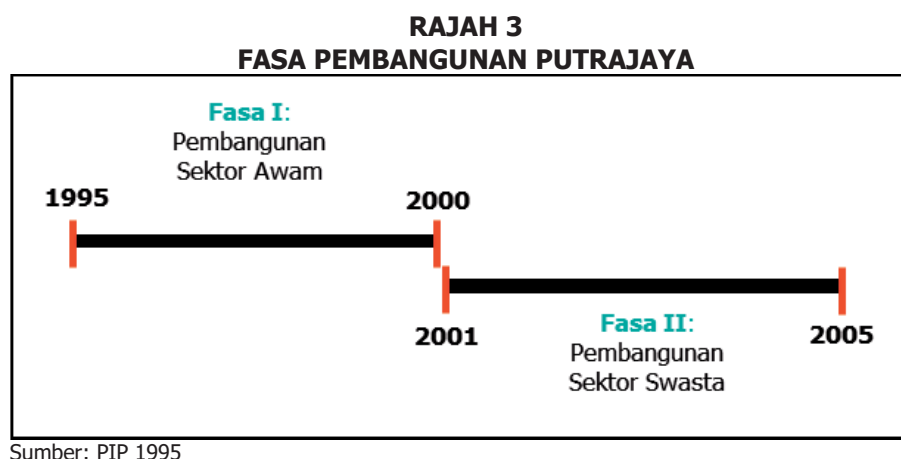
RAJAH 2
KELUASAN KAWASAN RSPSS 1995



Sumber: RSPSS 1995

1.5. Objektif RSPSS 1995 adalah mewujudkan sebuah Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan yang unggul dan dapat mencerminkan kecemerlangan sistem pentadbiran negara, berharmoni dengan alam sekitar dan moden serta futuristik, bistari dan unik.

1.6. Pembangunan Putrajaya dirancang untuk dilaksanakan dalam dua fasa seperti dalam **Rajah 3**.



1.7. Putrajaya Holdings Sdn. Bhd. (PjHSB) telah dilantik oleh Kerajaan sebagai pemegang konsesi untuk membina bangunan Kerajaan, kuarters, ruang komersial, rumah persendirian serta infrastruktur bagi kawasan komersial dan kediaman di Putrajaya.

1.8. Selain itu, Perbadanan Putrajaya (PPj) telah ditubuhkan di bawah Akta Perbadanan Putrajaya 1995 (Akta 536) yang berkuat kuasa mulai 1 Mac 1996 serta diberi fungsi sebagai Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan PBPT yang bertanggungjawab mengawal pembangunan Putrajaya.

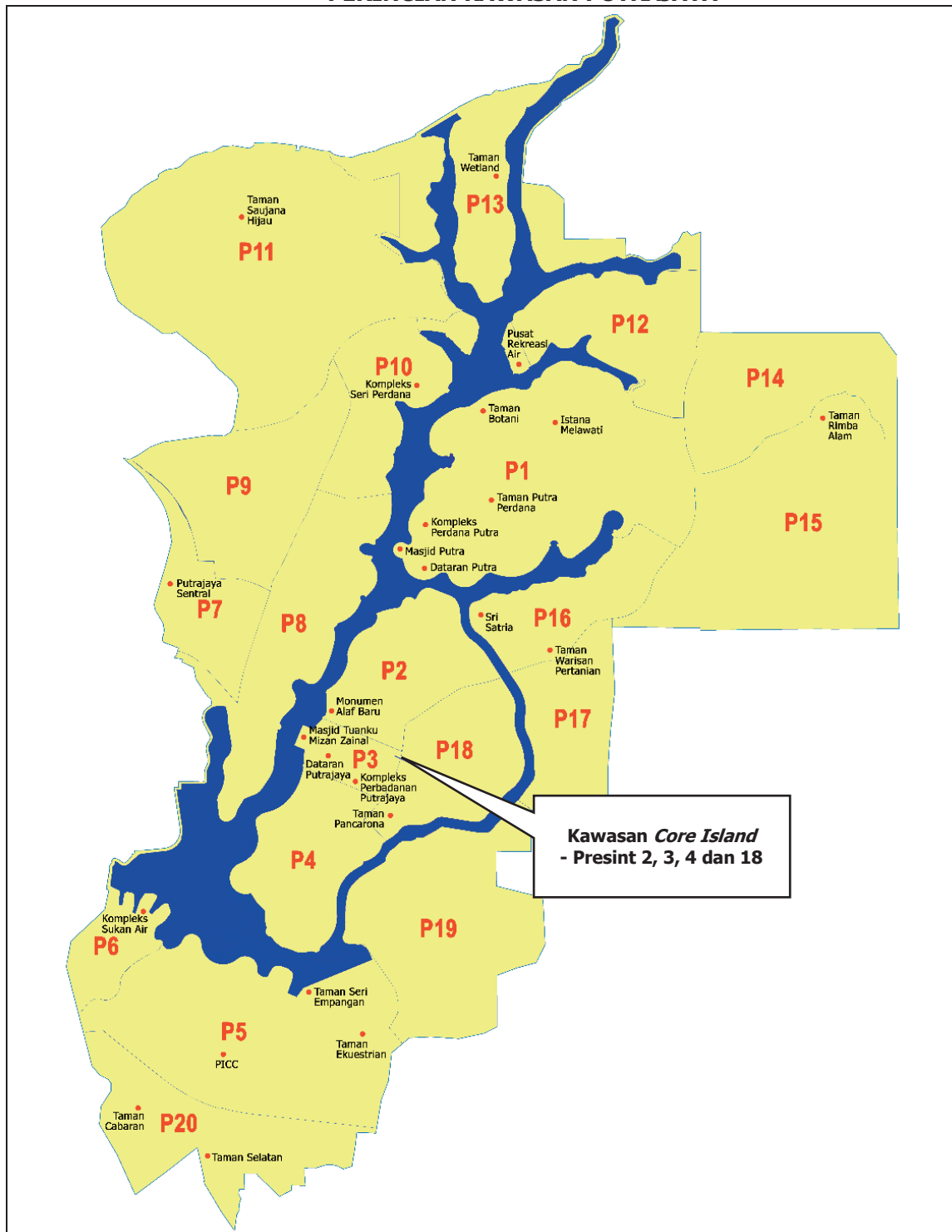
1.9. Pada 16 Jun 1997, Land Transfer Agreement (LTA) telah ditandatangani antara Pesuruhjaya Tanah Persekutuan, Syarikat Tanah dan Harta Sdn. Bhd. serta PjHSB untuk membangunkan Putrajaya. Selain daripada LTA, perjanjian konsesi antara Kerajaan dengan PjHSB telah diperincikan dalam tiga perjanjian utama yang lain iaitu Land Infrastructure Agreement (LIA), Government Building Concession Agreement (GBCA) dan Government Quarters Design and Build Agreement. Perjanjian konsesi ini adalah bagi pembangunan pejabat pentadbiran Kerajaan, infrastruktur dan kuarters.

1.10. Berdasarkan Rancangan Malaysia Ketujuh, Putrajaya akan dibangunkan dengan anggaran kos RM20.090 bilion. Putrajaya akan dilengkapi dengan pelbagai keperluan untuk mewujudkan jentera Kerajaan yang berkesan dan cekap serta dibantu dengan kemudahan telekomunikasi, pengangkutan dan infrastruktur yang canggih.

1.11. Sehingga 31 Disember 2021, keseluruhan kawasan Putrajaya adalah merangkumi keluasan 4,931 hektar berbanding 4,400 hektar semasa RSPSS 1995 diwartakan.

Kawasan ini meliputi 20 presint yang merangkumi kawasan *core island* dan kawasan periferal. Kawasan *core island* terdiri daripada Presint 2, 3, 4 dan 18 sementara presint-presint lain merupakan kawasan periferal. Perincian kawasan Putrajaya adalah seperti dalam **Rajah 4**.

RAJAH 4
PERINCIAN KAWASAN PUTRAJAYA



Sumber: PPj

1.12. Pada 31 Mac 1997, PIP 1995 telah dikaji semula dan dipinda sebagai Pelan Induk Putrajaya (Pindaan) 1997 (PIP 1997) selepas mengambil kira keperluan dan kebimbangan terhadap tiga isu utama iaitu keperluan terhadap kecekapan rangkaian pengangkutan, ketidakstabilan tanah dan kemudahan jalan raya.

1.13. Pembangunan Putrajaya dibuat berdasarkan Akta Perancangan Bandar dan Desa (Akta 172) dan Perintah Wilayah Persekutuan Putrajaya (Pengubahsuaian Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976) 2010. Setakat 31 Disember 2021, sebanyak dua rancangan struktur Putrajaya telah diwartakan iaitu RSPSS 1995 dan Rancangan Struktur Putrajaya 2025 (RSP 2025).

1.14. Pada tahun 2008, setelah 13 tahun RSPSS 1995 diwartakan, PPj telah melaksanakan kajian semula rancangan tersebut bagi menyediakan draf rancangan struktur Putrajaya yang khusus meliputi kawasan Putrajaya sahaja. Ini mengambil kira Putrajaya sebagai Wilayah Persekutuan ketiga pada 1 Februari 2001. Hasil kajian tersebut dilaporkan dalam Laporan Pemeriksaan Rancangan Struktur 2008 (LPRS 2008).

1.15. RSP 2025 yang telah diwartakan pada 7 Mac 2014 menekankan pembangunan mampan daripada Bandar Dalam Taman kepada Bandar Hijau. RSP 2025 masih mengekalkan peratus tertinggi bagi kawasan lapang dan rekreasi daripada 10 klasifikasi guna tanah.

1.16. Dasar/polisi utama RSPSS 1995 dan RSP 2025 adalah seperti dalam **Jadual 1** manakala maklumat perbandingan dasar antara RSPSS 1995 dan RSP 2025 mengikut komponen pembangunan adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 1
DASAR/POLISI UTAMA RSPSS 1995 DAN RSP 2025

DASAR/POLISI	BUTIRAN
 RSPSS 1995 9 Dasar	- Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan Putrajaya akan dibangunkan sebagai Kota Bistari (intelligent city) yang dilengkapi dengan kemudahan perkhidmatan, pengangkutan dan telekomunikasi berteknologi tinggi. - Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan Putrajaya akan dibangunkan bertemakan konsep Bandar Dalam Taman. - Kawasan perumahan di dalam kawasan perancangan Putrajaya dan Sepang akan dibangunkan berdasarkan konsep "unit kejiranan" yang serba lengkap dengan kemudahan masyarakat dan dengan bentuk yang menggalakkan integrasi sosial antara semua lapisan masyarakat dan bangsa serta masyarakat penayang. Ciri-ciri alam semula jadi sebaik mungkin akan dikekalkan di dalam pelaksanaan pembangunan kawasan perancangan di Putrajaya dan Sepang. - Satu sistem pengangkutan yang cekap, efisien dan efektif yang terdiri daripada rangkaian jalan raya yang komprehensif yang disokong oleh sistem pengangkutan awam pelbagai mod akan disediakan untuk memenuhi keperluan pembangunan Putrajaya dan Sepang. - PBPT akan menyelaras dengan agensi-agensi berkenaan untuk merancang program penyediaan kemudahan utiliti yang berterusan dan mencukupi. Infrastruktur telekomunikasi yang dapat menyokong pelbagai perkhidmatan tetap dan bergerak akan diperkenalkan. Sistem Jaluran Hijau akan dibangunkan sebagai komponen yang penting dalam pencapaian konsep Bandar Dalam Taman. - PBPT bersama Jabatan Perancangan Bandar dan Desa akan memastikan pelaksanaan Rancangan Struktur Putrajaya dan Sepang.

DASAR/POLISI	BUTIRAN
 RSP 2025 8 Polisi	• Melonjakkan Putrajaya sebagai Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan yang cemerlang. • Membangunkan ekonomi bandar yang progresif dan pelbagai. • Memperkukuhkan pelancongan sebagai fungsi ekonomi utama. • Memperkasa persekitaran hidup komuniti. • Transformasi Putrajaya ke arah Bandar Hijau. • Melaksanakan Sistem Pengangkutan Bersepadu. • Menerapkan pengurusan guna tanah yang responsif dan boleh diadaptasikan. • Menerapkan perkongsian berkesan dan tadbir urus yang baik.

Sumber: RSPSS 1995 dan RSP 2025

JADUAL 2
MAKLUMAT PERBANDINGAN DASAR/POLISI UTAMA RSPSS 1995 DAN RSP 2025
MENGIKUT KOMPONEN PEMBANGUNAN

BIL.	KOMPONEN PEMBANGUNAN	RSPSS 1995	RSP 2025	CATATAN
1.	Guna Tanah	*Berdasarkan Perancangan Guna Tanah PIP 1995	Polisi 7 – Pengurusan Guna Tanah yang Responsif dan Boleh Diadaptasikan	• Perkembangan Dasar
2.	Bangunan Kerajaan	Dasar 1 – Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan	Polisi 1 – Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan	• Perkembangan Dasar
3.	Infrastruktur dan Utiliti	Dasar 6 – Penyediaan Kemudahan Utiliti	-	• Tiada Sambungan Dasar • Tiada polisi khas dalam RSP 2025 kerana infrastruktur dan utiliti utama telah disediakan
4.	Sistem Pengangkutan	Dasar 5 – Sistem Pengangkutan yang Cepak, Efisien dan Efektif	Polisi 6 – Sistem Pengangkutan Bersepadu	• Dasar Diteruskan • Dasar 5 RSPSS 1995 diteruskan dalam Polisi 6 kerana masih terdapat mod pengangkutan dan kemudahan sokongan yang masih belum dicapai
5.	Sasaran Penduduk	250,000 orang	350,000 orang	• Peningkatan Sasaran
6.	Perumahan	Dasar 3 – Konsep “Unit Kejiranan”	Polisi 4 – Persekitaran Komuniti	• Perkembangan Dasar
7.	Kemudahan Masyarakat	Dasar 3 – Konsep “Unit Kejiranan”	Polisi 4 – Persekitaran Komuniti	• Perkembangan Dasar
8.	Komersial	Tiada Dasar Khas	Polisi 2 – Ekonomi Bandar yang Progresif dan Pelbagai	• Dasar Baharu
9.	Taman Awam	Dasar 2 – Konsep Bandar Dalam Taman Dasar 4 – Ciri-ciri Alam Semula Jadi Dikekalkan Dasar 8 – Sistem Jaluran Hijau Dibangunkan	Polisi 5 – Transformasi Putrajaya ke Arah Bandar Hijau	• Perkembangan Dasar
10.	Komunikasi	Dasar 7 – Infrastruktur Telekomunikasi Diperkenalkan	-	• Tiada Sambungan Dasar • Infrastruktur telekomunikasi telah disediakan
	Keselamatan Pintar	-	-	• Berdasarkan <i>Smart City Blueprint</i>

Sumber: Analisis Audit

1.17. Rancangan tempatan bagi Putrajaya disediakan selaras dengan kehendak Bahagian III (Seksyen 12-16) Perintah Wilayah Persekutuan Putrajaya (Pengubahsuaian Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976) 2010. Setakat 31 Disember 2021, sebanyak lapan rancangan tempatan dan dua pengubahan rancangan tempatan telah diwartakan manakala dua rancangan tempatan dalam proses pengubahan. Maklumat rancangan tempatan Putrajaya setakat 31 Disember 2021 adalah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
MAKLUMAT RANCANGAN TEMPATAN PUTRAJAYA

BIL.	RANCANGAN TEMPATAN (RT)	TARIKH PEWARTAAN [No. Warta]
1.	RT Presint 1 & 13	16.03.2000 [GN 298] 06.12.2021 [P.U. (B) 622] *
2.	RT Presint 7,8,9 & 10	02.01.2003 [P.U.(B)3/2003]**
3.	RT Presint 11	12.01.2003 [P.U.(B)3/2003]**
4.	RT Presint 14 & 15	19.05.2011 [P.U.(B)263/2011]
5.	RT Presint 5,6 & 20	07.03.2014 [P.U.(B)78/2014] 06.12.2021 [P.U.(B)622]*
6.	RT Presint 16,17 & 19	07.03.2014 [P.U.(B)79/2014]
7.	RT Presint 12	04.07.2014 [P.U (B) 94/2014]
8.	RT Presint 2,3,4 & 18	23.02.2017 [P.U.(B)106/2017]

Sumber: PPj

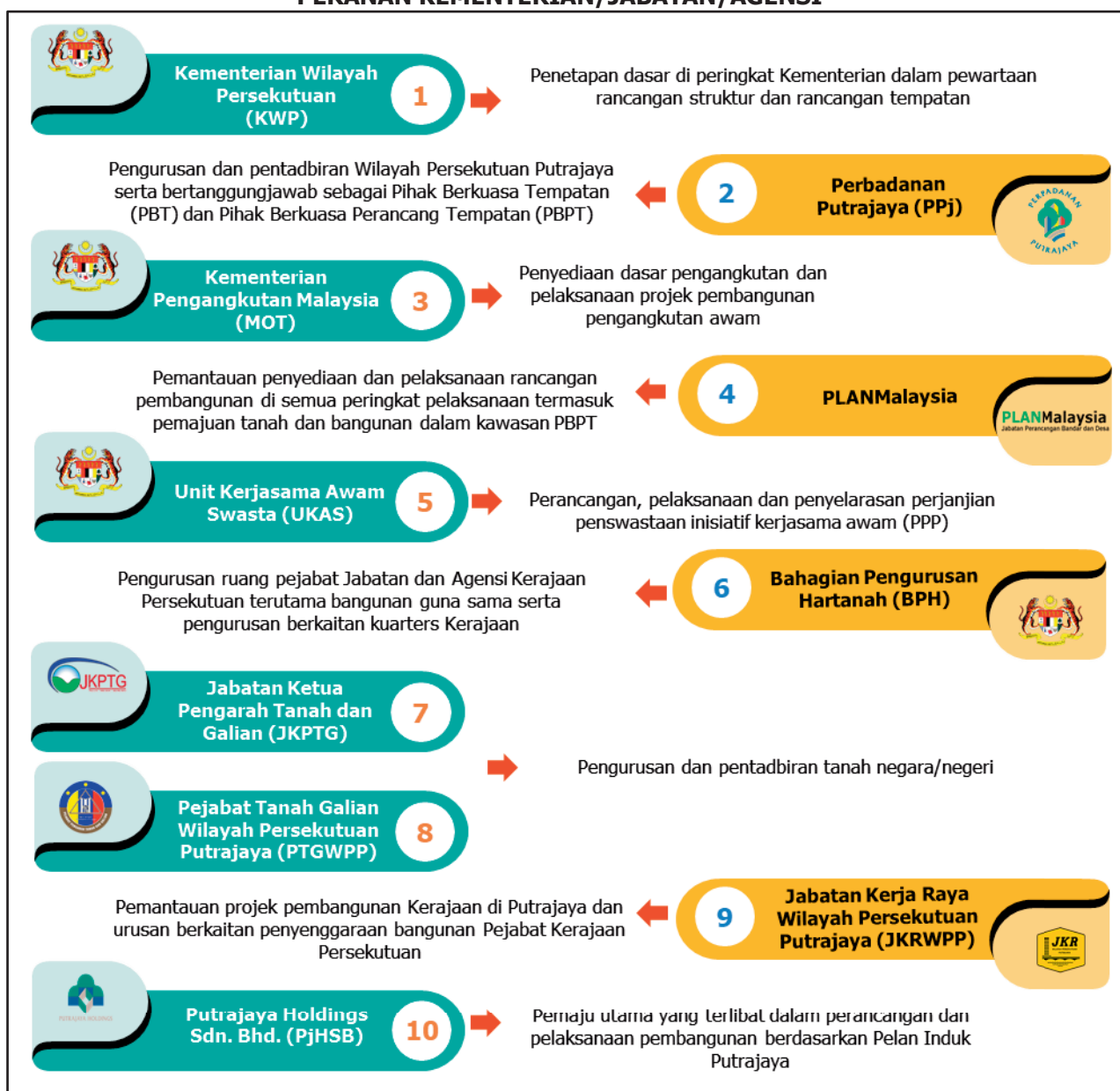
Nota: (*) - Pengubahan Rancangan Tempatan

(**) - Dalam Proses Pengubahan Rancangan Tempatan

1.18. PPj juga telah menyediakan Putrajaya Utility Master Plan (November 1996), Pelan Induk Landskap Putrajaya (1998), Putrajaya Transportation Action Plan (Januari 2004) dan Putrajaya Smart City Blueprint (2008) bagi memperincikan pelan tindakan pembangunan.

1.19. Pembangunan Putrajaya melibatkan pelbagai pihak. Peranan Kementerian/Jabatan/Agensi yang terlibat dalam pengurusan pembangunan Putrajaya adalah seperti dalam **Rajah 5**.

RAJAH 5 PERANAN KEMENTERIAN/JABATAN/AGENSI



Sumber: Jabatan Audit Negara

1.20. Objektif pembangunan Putrajaya dirujuk berdasarkan dokumen perancangan pembangunan iaitu PIP 1995, RSPSS 1995 dan RSP 2025 seperti dalam **Rajah 6**.

RAJAH 6 OBJEKTIF PEMBANGUNAN PUTRAJAYA



Sumber: PIP 1995, RSPSS 1995 dan RSP 2025

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

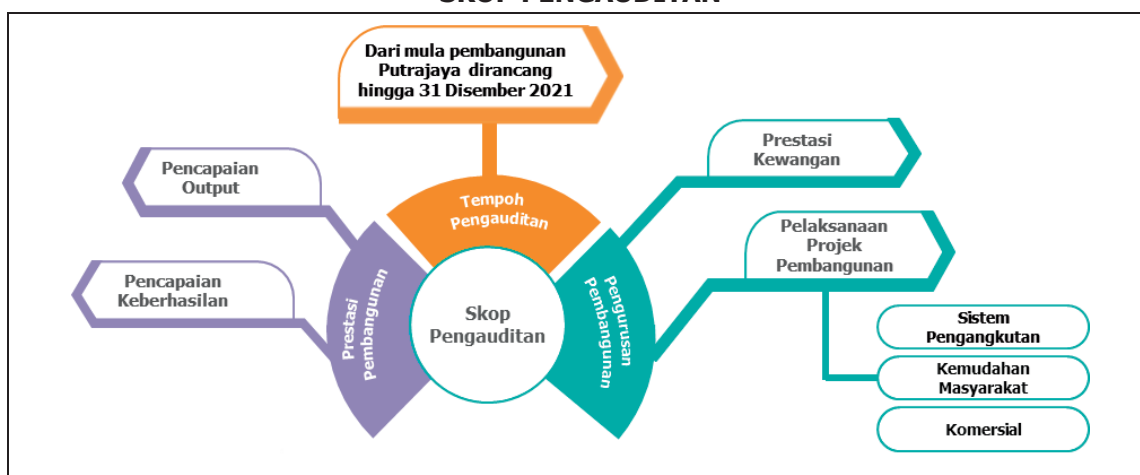
Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan pembangunan Putrajaya telah dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan bagi mencapai objektif pembangunan yang ditetapkan iaitu:

- Mewujudkan sebuah Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan yang unggul dan dapat mencerminkan kecemerlangan sistem pentadbiran negara, berharmoni dengan alam sekitar dan moden serta futuristik, bistari dan unik; dan
- Putrajaya Mampan 2025 – Bandar Dalam Taman ke Arah Bandar Hijau.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi pembangunan dan pengurusan pembangunan Putrajaya dari mula dirancang hingga 31 Disember 2021. Skop prestasi pembangunan dan pengurusan pembangunan yang dinilai adalah seperti dalam **Rajah 7**.

RAJAH 7 SKOP PENGAUDITAN



Sumber: Jabatan Audit Negara

3.2. Pengauditan telah dijalankan di pejabat Auditi seperti dalam **Rajah 8**.

RAJAH 8 SENARAI PEJABAT AUDITI

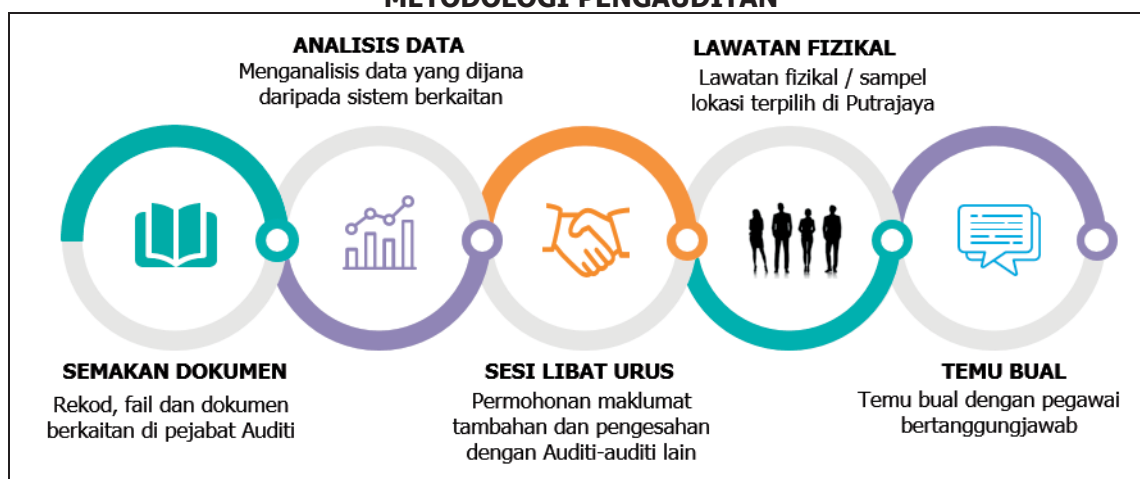


Sumber: Jabatan Audit Negara

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Metodologi yang digunakan semasa pengauditan adalah seperti dalam **Rajah 9**.

RAJAH 9 METODOLOGI PENGAUDITAN



Sumber: Jabatan Audit Negara

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

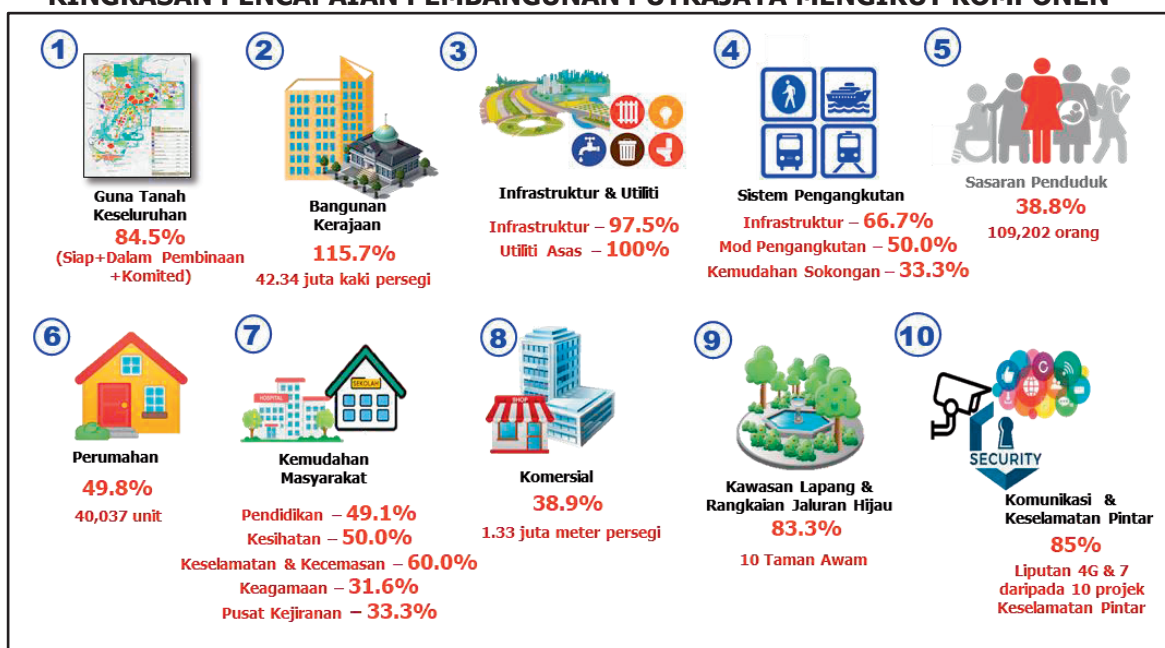
Pengauditan dilaksanakan bermula pada bulan Januari hingga Ogos 2022. Perkara yang ditemui serta maklum balas daripada Auditi yang terlibat telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup yang diadakan pada 3 Oktober 2022. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Pembangunan

5.1.1. Pencapaian Output

Berdasarkan PIP 1995, RSPSS 1995, PIP 1997 dan RSP 2025, pelaksanaan pembangunan Putrajaya dibuat secara berperingkat mengikut komponen dengan sasaran tertentu. Pengukuran terhadap pencapaian output bagi pembangunan Putrajaya dibuat berdasarkan 10 komponen utama. **Setakat 31 Disember 2021, prestasi pembangunan Putrajaya mengikut komponen adalah antara 31.6% hingga 115.7%** seperti dalam **Rajah 10**.

RAJAH 10
RINGKASAN PENCAPAIAN PEMBANGUNAN PUTRAJAYA MENGIKUT KOMPONEN



Sumber: Jabatan Audit Negara

Perincian **komponen guna tanah dan bangunan Kerajaan serta lima komponen lain yang masih dalam fasa pembangunan** adalah seperti berikut:

5.1.1.1. Guna Tanah

- a. Berdasarkan RSP 2025, guna tanah yang tertinggi adalah diperuntukkan bagi kawasan lapang dan rekreasi iaitu sebanyak 1,918.7 hektar (38.9%). Guna tanah yang kedua tertinggi adalah bagi tujuan pengangkutan iaitu sebanyak 902.1 hektar (18.3%) manakala sebanyak 225.4 hektar (4.6%) telah diperuntukkan bagi kegunaan Kerajaan. Baki sebanyak 1,884.8 hektar (38.2%) adalah diperuntukkan untuk tujuh komponen guna tanah yang lain.
- b. Semakan Audit terhadap data guna tanah setakat 31 Disember 2021 yang dikemukakan oleh Bahagian Perancangan Bandar, PPj mendapati sebanyak 4,013.1 hektar (81.4%) tanah di Putrajaya telah dibangunkan. Sebanyak 35.9 hektar (0.7%) pula berstatus dalam pembinaan dan 115.6 hektar (2.4%) guna tanah komited. **Secara keseluruhan, komponen guna tanah yang siap dibangunkan, dalam pembinaan dan komited adalah berjumlah 4,164.6 hektar (84.5%).** Baki 766.4 hektar (15.5%) tanah kosong yang belum dibangunkan antaranya adalah untuk perumahan (237.1 hektar) dan kemudahan masyarakat (171.5 hektar).

- c. Semakan Audit selanjutnya terhadap data guna tanah tersebut mendapati berlaku perubahan guna tanah semasa berbanding sasaran guna tanah yang digariskan dalam RSP 2025. Berdasarkan sasaran dalam RSP 2025, sebanyak tujuh klasifikasi guna tanah merekodkan penurunan manakala tiga klasifikasi melibatkan guna tanah kawasan lapang dan rekreasi, kegunaan bercampur serta kemudahan awam mencatatkan peningkatan. Butirannya adalah seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
MAKLUMAT GUNA TANAH PUTRAJAYA SETAKAT 31 DISEMBER 2021

BIL.	KLASIFIKASI GUNA TANAH	SASARAN GUNA TANAH RSP 2025 [Hektar & (%)]	STATUS GUNA TANAH SEMASA [Hektar & (%)]	PERBEZAAN [Peningkatan/ (Penurunan)] [Hektar]	PERINCIAN STATUS GUNA TANAH SEMASA [Hektar]			
		(A)	(B)=(a) + (b) + (c) + (d)	(B)-(A)	SIAP (a)	KOMITED (b)	DALAM PEMBINAAN (c)	TANAH KOSONG (d)
1.	Kawasan Lapang & Rekreasi	1,918.7 (38.9)	1,967.7 (39.9)	49.0	1,906.6	-	-	61.1
2.	Pengangkutan (Jalan Raya)	902.1 (18.3)	893.6 (18.1)	(8.5)	835.5	6.6	2.6	49.0
3.	Perumahan	733.6 (14.9)	704.2 (14.3)	(29.4)	416.5	34.4	16.2	237.1
4.	Infrastruktur dan Utiliti	482.6 (9.8)	390.3 (7.9)	(92.2)	331.1	0.6	0.4	58.2
5.	Kemudahan Masyarakat	344.3 (7.0)	408.9 (8.3)	64.6	221.5	9.4	6.6	171.5
6.	Kegunaan Kerajaan	225.4 (4.6)	220.6 (4.5)	(4.7)	210.9	-	0.3	9.4
7.	Komersial	139.4 (2.8)	130.7 (2.7)	(8.7)	50.1	19.4	2.1	59.1
8.	Kegunaan Khas	132.9 (2.7)	131.7 (2.7)	(1.2)	37.4	22.1	-	72.2
9.	Kegunaan Bercampur	40.8 (0.8)	74.4 (1.5)	33.6	2.7	20.7	7.7	43.3
10.	Industri Perkhidmatan	11.2 (0.2)	8.7 (0.2)	(2.5)	0.8	2.4	-	5.5
JUMLAH [Hektar & (%)]		4,931 (100)	4,931 (100)	-	4,013.1 (81.4)	115.6 (2.4)	35.9 (0.7)	766.4 (15.5)
					4,164.6 (84.5)			766.4 (15.5)

Sumber: RSP 2025 dan Data Guna Tanah Semasa Setakat 31 Disember 2021 yang Dikemukakan oleh Bahagian Perancangan Bandar, PPj

- d. Perubahan guna tanah tersebut berlaku disebabkan keperluan pembangunan semasa untuk diselaraskan dengan pembangunan sekitar selepas mendapat kelulusan prinsip daripada Mesyuarat Jemaah Menteri. Susulan daripada permohonan pembangunan yang diterima, PPj melalui Seksyen 22(3) Akta 172 meluluskan Kebenaran Merancang dan Pelan Susun Atur melalui Mesyuarat Sistem Pusat Setempat (One Stop Centre - OSC) yang dilaksanakan.

Maklum balas PPj yang diterima pada 14 September 2022

Perubahan peratusan guna tanah yang telah ditetapkan dalam RSP 2025 berbanding guna tanah semasa adalah di antara julat 0.0% hingga 1.3%. Keluasan guna tanah semasa adalah berdasarkan pelan susun atur Seksyen 22 (3) pelan prahitungan dan pelan pendirian bangunan yang telah diluluskan melalui Mesyuarat Jawatankuasa OSC.

Pendapat Audit | **Pencapaian output komponen guna tanah adalah memuaskan. Perubahan penggunaan tanah telah diluluskan secara prinsip dalam Mesyuarat Jemaah Menteri.**

5.1.1.2. Bangunan Kerajaan

- a. Para 2.13 PIP 1995 menyatakan ruang lantai kasar pejabat Kerajaan dianggarkan sebanyak 1.50 juta meter persegi (16.15 juta kaki persegi) berdasarkan kepada keperluan yang telah disyorkan dalam kajian pada tahun 1993. Ruang lantai kasar pejabat tersebut telah disemak semula dan ditingkatkan kepada 3.40 juta meter persegi (36.60 juta kaki persegi) seperti dinyatakan dalam Para 4.5.3 PIP 1997 iaitu kesemuanya akan dibangunkan di Presint 1, 2, 3, 4 dan 5.
- b. Pada 8 Jun 1999, GBCA telah ditandatangani antara PjHSB dan Kerajaan. Pembinaan tersebut adalah secara berfasa dan menggunakan kaedah Inisiatif Pembiayaan Swasta/*Private Financing Initiative*. Pembinaan bangunan Kerajaan di Putrajaya dibiayai sendiri oleh PjHSB dan manfaat yang diterima Kerajaan adalah dari segi penggunaan ruang bagi pentadbiran Kerajaan. Sebagai balasan, PjHSB mengenakan sewaan kepada Kerajaan untuk tempoh 25 tahun. Selepas tamat tempoh tersebut, bangunan berkenaan akan diserahkan kepada Kerajaan. Selain daripada perjanjian utama, terdapat empat perjanjian tambahan ditandatangani iaitu pada 1 Jun 2005, 29 April 2011, 11 Oktober 2012 dan 26 Ogos 2015.
- c. Merujuk kepada perjanjian tambahan keempat GBCA bertarikh 26 Ogos 2015, pembinaan Parcel F telah dikeluarkan daripada senarai *Unascertained Government Buildings* atas persetujuan Jemaah Menteri pada 12 Disember 2012. Lanjutan daripada keputusan tersebut, perjanjian konsesi projek pembinaan Parcel F telah ditandatangani pada 26 Ogos 2015 antara Kerajaan dan anak syarikat PjHSB. Berdasarkan GBCA dan perjanjian konsesi pembinaan Kompleks Parcel F, sebanyak 28 bangunan Kerajaan dengan ruang lantai kasar berjumlah 41.65 juta kaki persegi akan dibangunkan di Putrajaya.

- d. Semakan Audit mendapati kesemua 28 bangunan Kerajaan telah siap dibina antara 30 September 1999 hingga 30 Jun 2019. Projek pembinaan Parcel F merupakan projek terakhir melibatkan GBCA di Putrajaya. Sehingga 31 Disember 2021, kesemua kementerian telah berpindah ke Putrajaya kecuali tiga kementerian iaitu Kementerian Pertahanan (MINDEF), Kementerian Perdagangan Antarabangsa dan Industri (MITI) dan Kementerian Kerja Raya (KKR) yang masih kekal di Kuala Lumpur.
- e. Selaras dengan pewujudan Kementerian Wilayah Persekutuan (KWP) pada tahun 2004, semakan Audit juga mendapati Kerajaan telah membeli bangunan komersial seluas 692,389 kaki persegi di Lot 2C1, Putrajaya pada 27 Mei 2010 untuk dijadikan bangunan KWP. Pembelian ini menjadikan ruang lantai kasar bangunan Kerajaan meningkat kepada 42.34 juta kaki persegi. **Jumlah ini telah mencapai 115.7% berbanding yang disasarkan dalam PIP 1997 iaitu 3.40 juta meter persegi (36.60 juta kaki persegi).**

Maklum balas BPH yang diterima pada 7 Oktober 2022

BPH mendapati tiga Kementerian iaitu MINDEF, MITI dan KKR kekal di Kuala Lumpur melibatkan keputusan bersama pelbagai Agensi dan Jawatankuasa seperti UPE, JPM, Kementerian Kewangan, PPj dan PjHSB.

Maklum balas UKAS yang diterima pada 28 September 2022

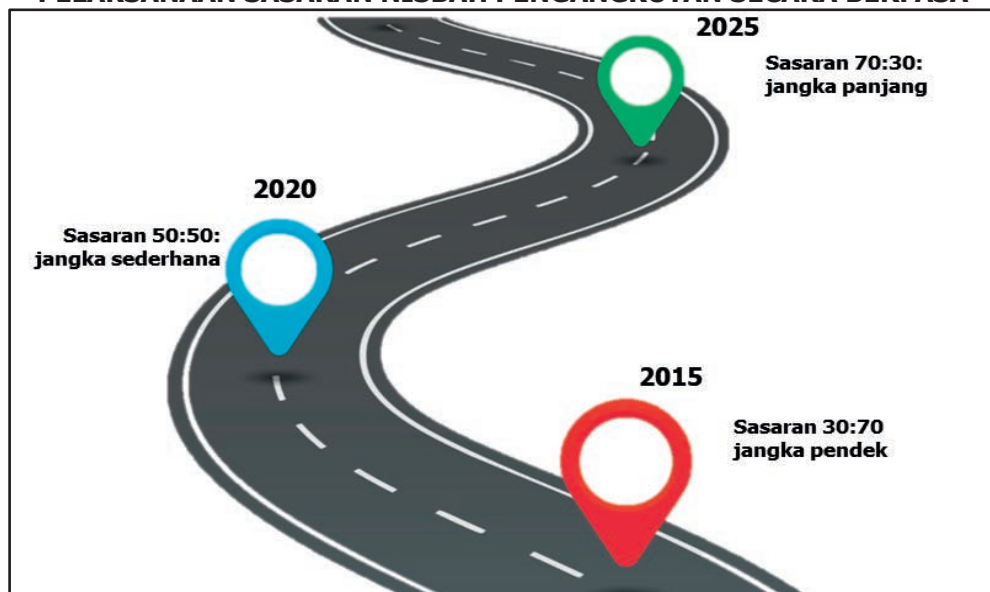
Mesyuarat Jemaah Menteri pada 29 Disember 2009 bersetuju bangunan baharu MITI dapat diintegrasikan dengan skop projek Pusat Pameran Perdagangan dan Konvensyen MATRADE Kuala Lumpur. Selain itu, berdasarkan Memorandum Jemaah Menteri pada 9 Januari 2012, Jemaah Menteri telah bersetuju dengan pembinaan bangunan pejabat MITI di Lot P.T 11099, Mukim Batu, Wilayah Persekutuan secara *Built-Lease-Maintain and Transfer*.

Pendapat Audit	Objektif mewujudkan sebuah Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan telah tercapai dengan terbinanya 28 bangunan Pejabat Kerajaan, kecuali tiga kementerian masih kekal di Kuala Lumpur atas kepentingan perkhidmatan.
-----------------------	---

5.1.1.3. Sistem Pengangkutan

- a. Para 2.17.1 PIP 1995 menetapkan pembangunan Putrajaya yang bebas dari kesesakan, pencemaran udara dan bunyi melalui sistem pengangkutan yang komprehensif. Putrajaya juga telah dirancang sebagai sebuah bandar dengan sistem pengangkutan yang cekap, efisien dan efektif bagi mencapai nisbah penggunaan pengangkutan awam sebanyak 70 peratus berbanding 30 peratus pengangkutan persendirian (70:30) menjelang tahun 2025. RSP 2025 menggariskan pelaksanaan sasaran tersebut dibuat secara berfasa seperti dalam **Rajah 11**.

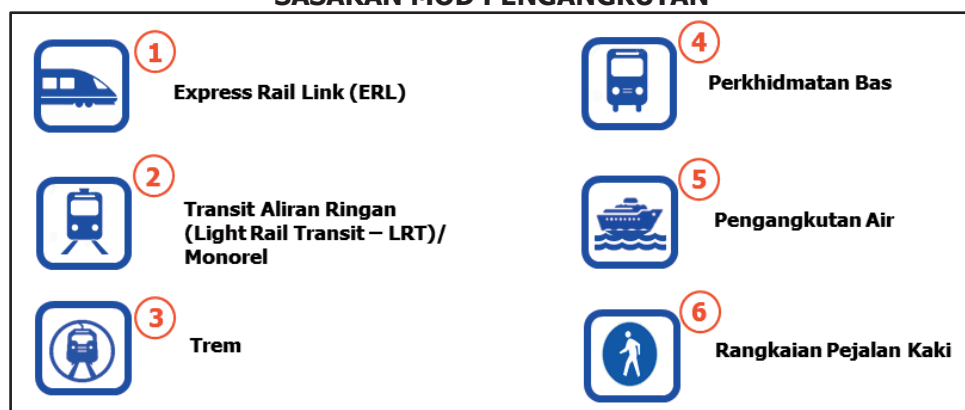
RAJAH 11
PELAKSANAAN SASARAN NISBAH PENGANGKUTAN SECARA BERFASA



Sumber: RSP 2025

- b. Strategi ini akan dicapai melalui enam mod pengangkutan yang dirancang seperti dalam **Rajah 12**.

RAJAH 12
SASARAN MOD PENGANGKUTAN



Sumber: PIP 1995

- c. Para 4.14.4 PIP 1997 pula menggariskan reka bentuk sistem pengangkutan yang dirancang diintegrasikan sepenuhnya untuk menggalakkan penggunaan optimum dan memudahkan pemindahan antara mod.
- d. Sehingga 31 Disember 2021, semakan Audit mendapati **penilaian pencapaian sasaran 50:50 bagi jangka sederhana sistem pengangkutan di Putrajaya masih belum dilaksanakan.**
- e. Selain itu, semakan Audit selanjutnya mendapati perkara seperti berikut:
- i. Status penyediaan infrastruktur dan mod pengangkutan awam yang dirancang adalah seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
RINGKASAN PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR DAN PENGGUNAAN
PENGANGKUTAN AWAM MENGIKUT SASARAN MOD YANG DITETAPKAN

BIL.	SASARAN MOD PENGANGKUTAN	STATUS INFRASTRUKTUR			STATUS MOD PENGANGKUTAN		
		A	B	C	D	E	F
1.	ERL	✓			✓		
2.	Monorel (Perancangan asal LRT)		✓				✓
3.	Trem			✓			✓
4.	Perkhidmatan Bas	✓			✓		
5.	Pengangkutan Air	✓				✓	
6.	Rangkaian Pejalan Kaki dan Basikal	✓			✓		

Sumber: Jabatan Audit Negara

Nota:

A	Telah dibangunkan	B	Telah dibangunkan tetapi belum siap sepenuhnya/ditangguhkan	C	Belum dibangunkan
D	Telah digunakan	E	Belum digunakan sepenuhnya	F	Belum digunakan

- ii. Berdasarkan **Jadual 5**, analisis Audit mendapati perkara seperti berikut:
- Infrastruktur bagi **empat daripada enam mod pengangkutan telah siap dibangunkan** manakala penyediaan infrastruktur bagi LRT/monorel masih belum dibangunkan sepenuhnya dan telah ditangguhkan. **Selain itu, infrastruktur bagi trem masih belum dibangunkan.**
 - Tiga daripada empat mod pengangkutan yang telah disediakan iaitu ERL, perkhidmatan bas dan rangkaian pejalan kaki telah digunakan. Walaupun infrastruktur pengangkutan air telah dibangunkan, namun mod pengangkutan tersebut **masih belum digunakan seperti yang dirancang. Sehingga 31 Disember 2021, penggunaan mod pengangkutan air hanya untuk tujuan pelancongan.**

f. Monorel

- i. Sistem berasaskan rel yang dicadangkan adalah sistem LRT dengan laluan bawah tanah. **Bagaimanapun, pada Jun 1997 cadangan mod pengangkutan LRT telah ditukar kepada monorel.** Namun, pihak Audit tidak dapat mengesahkan justifikasi pertukaran projek LRT kepada monorel kerana tiada dokumen sokongan diperolehi.
- ii. Pelaksanaan projek monorel ini meliputi dua laluan iaitu Laluan 1 sepanjang 13.2km manakala Laluan 2 sepanjang 6km. Terdapat juga stesen monorel telah dibina di Terminal Putrajaya Sentral Presint 7 tetapi masih belum siap sepenuhnya.
- iii. Lawatan fizikal Audit pada 16 Ogos 2022 **mengesahkan bahawa sebahagian infrastruktur seperti kerangka asas bagi terowong, tiang-tiang bagi landasan dan jambatan untuk monorel telah dibina.** Butiran lanjut adalah seperti dalam **Gambar 1** hingga **Gambar 4**.

GAMBAR 1



Infrastruktur Monorel Yang Dibina Telah Terbiar di Presint 7
(16.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



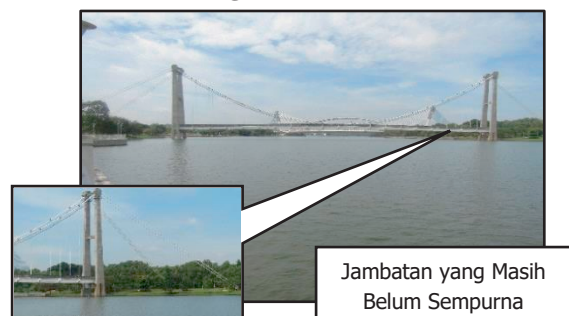
Terowong Monorel Telah Dibina Tetapi Belum Dilengkapkan Dengan Rel
(16.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 3



Infrastruktur Tangga Ke Stesen Monorel Yang Telah Dibina
(16.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



Pembinaan Jambatan Laluan Monorel di Presint 4 Belum Sempurna
(16.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- iv. **Kerja-kerja pembinaan infrastruktur monorel tersebut ditangguhkan pada tahun 2004.** Bagaimanapun, pihak Audit tidak dapat mengesahkan justifikasi penangguhan projek monorel tersebut kerana tiada dokumen sokongan diperoleh.

g. Trem

- i. Berdasarkan PIP 1995 dan PIP 1997, satu sistem laluan trem dicadangkan sebagai mod pengangkutan antara presint dan dalam presint di kawasan *core* bagi menyokong sistem LRT yang dirancang. Selain itu, LPRS 2008 mencadangkan kaedah pengangkutan Trem Bandaraya Putrajaya (Putrajaya City Tram) bagi menggalakkan pelancongan Putrajaya Tour and Sightseeing untuk pengunjung dan pelancong.
- ii. Kronologi perancangan pembangunan pengangkutan trem adalah seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
KRONOLOGI PERANCANGAN PEMBANGUNAN PENGANGKUTAN TREM

TAHUN	PERINCIAN
2014	Cadangan pelaksanaan projek Putrajaya LRT Tramway telah dibincangkan di UKAS, JPM pada 11 Mac 2014. Suruhanjaya Pengangkutan Awam Darat (SPAD) menjalankan kajian pengangkutan bagi kawasan Putrajaya dan Cyberjaya.
2016	Hasil kajian SPAD telah dibincangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pemandu Projek (JPP) pada 13 April 2016 dan seterusnya dilaporkan dalam Mesyuarat JPP pada 7 Februari 2017.
2017	Lima jajaran trem di Putrajaya dan Cyberjaya telah diperakukan. Tiga daripadanya melibatkan jajaran trem di Putrajaya sepanjang 32km.

Sumber: Analisis Audit

- iii. Sehingga akhir tahun 2021, penyediaan infrastruktur untuk **mod pengangkutan trem masih belum dimulakan menyebabkan sasaran mod trem tidak dapat dicapai.** Bagaimanapun, keputusan penangguhan projek ini tidak dapat disahkan kerana tiada dokumen sokongan diperoleh.

h. Pengangkutan Air

- i. Mod pengangkutan yang dirancang dalam PIP 1995 dan PIP 1997 kemudiannya diteruskan dalam RSP 2025 untuk memperkenalkan teksi air sebagai mod pengangkutan alternatif terutamanya ke kawasan-kawasan perkhidmatan di dalam Nusa Perdana, presint kediaman dan pelbagai taman yang boleh diakses.
- ii. **Sehingga 31 Disember 2021, mod pengangkutan air masih belum digunakan seperti yang dirancang.** Pengangkutan air yang disediakan kini digunakan sebagai tujuan pelancongan sahaja seperti dalam **Gambar 5** dan **Gambar 6**.

GAMBAR 5



Cruise Tasik Putrajaya
(Sumber: PPj)

GAMBAR 6



Jeti Bagi Pengangkutan Air
(Sumber: PPj)

- i. Selain itu, PIP 1995, PIP 1997 dan RSP 2025 menetapkan kemudahan sokongan melibatkan dua terminal pengangkutan bersepadu dan tujuh *Park & Ride* perlu disediakan di Putrajaya. Bagaimanapun sehingga tarikh pengauditan, pihak Audit mendapati hanya satu daripada dua terminal pengangkutan bersepadu dan dua daripada tujuh *Park & Ride* yang telah dibangunkan.
- j. Sehingga 31 Disember 2021, pihak Audit mendapati **mod pengangkutan awam di Putrajaya masih belum diintegrasikan sepenuhnya disebabkan penangguhan projek monorel yang merupakan tulang belakang sistem pengangkutan di Putrajaya**. Penangguhan projek ini telah menyebabkan pengangkutan awam yang bersepadu tidak dapat dilaksanakan dengan cekap dan berkesan serta fasiliti lain yang berkaitan iaitu kemudahan *Park & Ride* dan depoh bas tidak dapat dioptimumkan penggunaannya. Perincian mengenai fasiliti lain yang tidak digunakan secara optimum adalah seperti dalam **Perenggan 5.2.2.1.(c)**. Sehubungan dengan itu, matlamat menjadikan pengangkutan awam sebagai pengangkutan utama dengan nisbah 70:30 menjelang tahun 2025 sukar dicapai.

Maklum balas PPj yang diterima pada 14 dan 21 September 2022 serta 6 Oktober 2022

Model pecahan mod untuk pengangkutan awam bagi jangka sederhana dan jangka panjang masih tidak dapat dilaksanakan kerana Putrajaya masih belum melaksanakan sistem perkhidmatan pengangkutan rel sebagai tulang belakang sistem pengangkutan awam. Permohonan peruntukan untuk monorel telah dibuat dua kali tetapi tidak diluluskan.

Bagi mod pengangkutan air, mesyuarat bersama YB Menteri Wilayah Persekutuan bertarikh 24 Disember 2020 telah bersetuju dengan cadangan pelaksanaan teksi air. PPj sedang melaksanakan perolehan teksi air dan dijangka mula beroperasi pada sukuan ketiga tahun 2023. Pada peringkat awal pelaksanaan pengangkutan air, teksi

air akan ditumpukan sebagai tarikan pelancongan berbanding sebagai pengangkutan awam.

Terminal dan *Park & Ride* ini akan disepadukan dengan perkhidmatan bas dan rel. Memandangkan sistem pengangkutan rel masih belum dilaksanakan, maka Terminal Pengangkutan Timur (Presint 17) dan lima *Park & Ride* tersebut tidak dibangunkan pada masa kini.

Maklum balas MOT yang diterima pada 19 September 2022

Kajian Pengangkutan Awam di Putrajaya, Cyberjaya, Kajang dan Bangi sedang dilaksanakan untuk mengkaji dan mengenal pasti pilihan pengangkutan awam yang paling sesuai dan berdaya maju (viable) bagi Putrajaya, Cyberjaya, Kajang dan Bangi.

Pendapat Audit | Pencapaian output bagi komponen sistem pengangkutan adalah kurang memuaskan. Penangguhan projek pembinaan monorel sebagai tulang belakang sistem pengangkutan menyebabkan mod pengangkutan yang dirancang tidak dapat diintegrasikan.

5.1.1.4. Sasaran Penduduk

- Bilangan penduduk Putrajaya menjelang tahun 2025 yang ditetapkan dalam RSP 2025 adalah seramai 350,000 orang dengan peningkatan secara berperingkat.
- Semakan Audit terhadap Laporan Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia yang dilaporkan oleh Jabatan Statistik Malaysia (DOSM) mendapati **jumlah penduduk di Putrajaya adalah 109,202 orang (38.8%) pada tahun 2020 berbanding 281,500 yang disasarkan.** Pencapaian bilangan penduduk Putrajaya setakat tahun 2020 adalah masih rendah berbanding sasaran seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
PENCAPAIAN BILANGAN PENDUDUK PUTRAJAYA

BIL.	SASARAN PENDUDUK RSP 2025		PENCAPAIAN	
	BUTIRAN	BIL. PENDUDUK (Orang)	DATA BANCİ 2020 (Orang)	%
1.	Menjelang tahun 2020	281,500	109,202	38.8
2.	Menjelang tahun 2023	320,000	TB	TB
3.	Menjelang tahun 2025	350,000	TB	TB

Sumber: RSP 2025, Laporan Banci Penduduk dan Perumahan 2020 (DOSM) serta Analisis Audit

Nota: TB – Tidak Berkenaan

- c. Berdasarkan RSP 2025, sebanyak 63,351 unit rumah diperlukan bagi menempatkan penduduk seramai 281,500 orang yang disasarkan pada tahun 2020. Namun, Laporan Banci Penduduk dan Perumahan Malaysia oleh DOSM menunjukkan sehingga tahun 2020 hanya sebanyak 38,056 unit rumah telah siap dibina. Kekurangan rumah yang boleh ditawarkan untuk diduduki di Putrajaya merupakan antara faktor yang menyebabkan bilangan sasaran penduduk tidak dapat dicapai.

Maklum balas PPj yang diterima pada 6 Oktober 2022

PPj merancang meningkatkan *mix population* melalui pembangunan perumahan awam seperti Rumah Mampu Milik Residensi Prihatin, Residensi Wilayah, Rumah Wilayah Keluarga Malaysia, *council home* dan perumahan awam di bawah PjHSB. Selain itu, sasaran penduduk akan disemak dalam kajian semula RSP 2025.

Pendapat Audit | **Jumlah penduduk Putrajaya masih rendah (38.8%) berbanding sasaran pada tahun 2020 disebabkan tawaran rumah juga masih rendah. Sehubungan dengan itu, sasaran penduduk Putrajaya seramai 350,000 orang menjelang tahun 2025 adalah sukar dicapai.**

5.1.1.5. Perumahan

Komponen perumahan di Putrajaya terdiri daripada Kuarters Kerajaan dan Perumahan komersial. Perumahan komersial merangkumi Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM), Rumah Mampu Milik Residensi Prihatin (RMMRP) dan Lain-lain projek perumahan swasta yang dibangunkan oleh pemaju swasta.

a. Kuarters Kerajaan

- i. Klausula 13 LTA menetapkan PjHSB perlu membangunkan 35,000 unit kuarters Kerajaan di Putrajaya. Kuarters yang telah dibina akan diserahkan kepada Bahagian Pengurusan Hartanah (BPH), JPM untuk diuruskan.
- ii. Semakan Audit terhadap dokumen kontrak pembangunan kuarters di Putrajaya mendapati sebanyak tiga kontrak melalui kaedah reka dan bina (design & build) telah ditandatangani antara Kerajaan dengan PjHSB seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
MAKLUMAT KONTAK PEMBINAAN KUARTERS KERAJAAN DI PUTRAJAYA

BIL.	BUTIRAN	TARIKH PERJANJIAN	UNIT
1.	<i>Government Quarters Design & Build Agreement Supplemental Government Quarters Design & Build Agreement</i>	15.08.2000 06.05.2008	5,792
2.	<i>Government Quarters Design & Build Agreement Supplemental Government Quarters Phase II Design & Build Agreement.</i>	10.04.2003 06.05.2008	5,809
3.	<i>Design & Build Agreement For Government Quarters Phase 3.</i>	27.11.2006	10,851
JUMLAH			22,452

Sumber: PjHSB

- iii. Berdasarkan maklumat yang dikemukakan oleh PPj dan PjHSB, **kesemua 22,452 unit kuarters bagi ketiga-tiga fasa pembangunan telah siap dibina. Setakat 31 Disember 2021, pembinaan kuarters ini adalah 64.1% daripada 35,000 yang disasarkan.** Bagaimanapun, **status pembinaan baki 12,548 unit kuarters yang belum dibangunkan masih belum ditetapkan oleh Kerajaan.**
- iv. Semakan Audit terhadap senarai tanah kosong milik BPH mendapati tanah untuk pembinaan kuarters hanya berbaki tiga lot. Pengurangan baki lot tanah bagi kegunaan kuarters adalah disebabkan tanah yang diperuntukkan telah digunakan untuk pembinaan bangunan Kerajaan serta pembinaan PPAM dan RMMRP di Putrajaya. Semakan Audit juga mendapati ada dua permohonan pembinaan kuarters baharu di bawah *Rolling Plan* Ketiga RMKe-12 iaitu di Presint 4 dan Presint 6. Bagaimanapun, kedua-dua projek tersebut tidak diluluskan.
- v. Semakan Audit selanjutnya telah dijalankan terhadap rekod penawaran kuarters yang diselenggarakan oleh BPH dan Memorandum Jemaah Menteri bertarikh 9 Februari 2011. Semakan Audit mendapati 484 unit kuarters telah ditukar fungsi sebagai rumah transit, dijual atau diserahkan kepada KKM untuk dijadikan pusat kesihatan. Susulan penukaran fungsi tersebut, bilangan unit rumah yang diuruskan oleh BPH sebagai kuarters penjawat awam setakat 31 Disember 2021 adalah sebanyak 21,968 unit. Butirannya seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
STATUS KUARTERS YANG TELAH DIBINA DI PUTRAJAYA
SEHINGGA 31 DISEMBER 2021

BIL.	BUTIRAN	BIL. KUARTERS (Unit)	CATATAN
1.	Unit Kuarters yang ditawarkan untuk diduduki penjawat awam	21,968	Diuruskan oleh BPH.
2.	Rumah Transit Putrajaya	34	Rumah transit adalah tempat penginapan sementara bagi kegunaan pegawai dan kakitangan Perkhidmatan Awam Persekutuan dan Negeri.

BIL.	BUTIRAN	BIL. KUARTERS (Unit)	CATATAN
3.	Pusat Kesihatan Mental Masyarakat (MENTARI) di Presint 11	8	Diserahkan kepada KKM untuk dijadikan Pusat MENTARI.
4.	Pusat Bersalin Risiko Rendah Hospital Putrajaya di Presint 8	126	Diserahkan kepada KKM berdasarkan Mesyuarat Cadangan Membina Kedai Harga Patut dan Klinik Rakyat Bil. 3/2011 bertarikh 5 Ogos 2011.
5.	Penjualan Rumah Semi-D di Presint 15	316	Penjualan kuarters ini telah diputuskan dalam Memorandum Jemaah Menteri bertarikh 9 Februari 2011 setelah mengambil kira kuarters Semi-D di Putrajaya pada masa tersebut melebihi permintaan.
JUMLAH		22,452	

Sumber: BPH, PPj, PjHSB dan Analisis Audit

- vi. Berdasarkan rekod BPH, sebanyak 21,041 (95.8%) daripada 21,968 unit kuarters telah diduduki manakala baki 927 unit kosong (4.2%) disebabkan berlaku kerosakan dan sedang dibaiki. Semakan Audit terhadap permohonan kuarters mendapati bilangan menunggu bagi pengisian kuarters adalah seramai 17,847 orang berbanding 927 unit yang kosong.
- vii. Ketiadaan pembangunan semasa kuarters, perubahan fungsi kuarters dan keadaan kuarters yang perlu dibaiki menyebabkan BPH tidak dapat memenuhi permintaan penjawat awam menduduki kuarters.

Maklum balas BPH yang diterima pada 14 September 2022 dan 7 Oktober 2022

Mengambil kira permintaan yang tinggi ini, terdapat beberapa cadangan pembangunan kuarters baharu di bawah Rancangan Malaysia Lima Tahun antaranya cadangan pembinaan kuarters gunasama di Presint 4 dan Presint 6 Putrajaya.

Bagaimanapun, perkara ini memerlukan penelitian lanjut oleh pelbagai agensi. Sekiranya terdapat keperluan baki unit kuarters yang perlu dibina oleh pihak PjHSB, ianya perlu diteliti di peringkat Kerajaan melalui pelbagai Kementerian dan Agensi khususnya mengambil kira kapasiti kewangan Kerajaan buat masa kini.

BPH juga sedang mengenal pasti dan mengambil pendekatan alternatif seperti pembangunan secara penswastan atau pertukaran tanah (landswap).

Maklum balas JKPTG yang diterima pada 20 September 2022

Terdapat permohonan pembermilikan bagi satu daripada tiga lot tanah kuarters bagi tujuan pembinaan bangunan Kerajaan pada 13 Jun 2022 tetapi masih belum mendapat kelulusan.

Maklum balas PjHSB yang diterima pada 30 September 2022

Perjanjian pembinaan untuk baki kuarters kerajaan masih belum dimeterai.

Pendapat Audit Berdasarkan baki tanah yang diperuntukkan untuk pembinaan kuarters dan perancangan pembangunan yang belum ditetapkan, sasaran pembinaan 35,000 unit kuarters menjelang tahun 2025 adalah sukar dicapai. Perkara ini akan menjejaskan peluang penjawat awam di Putrajaya untuk menduduki kuarters.

b. Perumahan Komersial

Perumahan komersial di Putrajaya merangkumi PPAM, RMMRP dan lain-lain projek perumahan yang dibangunkan oleh pemaju swasta. Berdasarkan RSP 2025, sebanyak 30,127 unit rumah komersial akan dibangunkan di Putrajaya. Bagaimanapun, sasaran semasa pembinaan perumahan komersial telah meningkat kepada 45,321 unit berikutan penetapan dasar-dasar semasa Kerajaan yang terdiri daripada 9,480 unit PPAM, 12,384 unit RMMRP dan 23,457 unit perumahan komersial yang dibangunkan oleh pemaju swasta.

i. Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM)

- PPAM merupakan satu skim rumah mampu milik untuk penjawat awam yang sebelum ini dikenali sebagai Perumahan Penjawat Awam 1Malaysia. Program ini dilancarkan pada 18 April 2013 melibatkan 11 Projek PPAM di Putrajaya dengan sasaran penawaran sebanyak 9,480 unit.
- Berdasarkan maklumat daripada Unit PPAM PPj, setakat 31 Disember 2021, sebanyak 8,576 (90.5%) unit telah siap dan 904 unit dalam fasa pembinaan yang dijangka siap pada tahun 2022. Sebanyak 8,408 (98%) daripada unit yang siap telah dijual. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
RINGKASAN STATUS PROJEK PPAM SETAKAT 31 DISEMBER 2021

BUTIRAN	BIL. PPAM	BIL. PEMAJU	JUMLAH (Unit)	PEMBINAAN (Unit)		PENJUALAN (Unit)	
				JUMLAH SIAP DIBINA	JUMLAH DALAM PEMBINAAN	JUMLAH TELAH DIJUAL	BAKI BELUM DIJUAL
JUMLAH	11*	7	9,480	8,576	904	8,408	168
%				90.5	9.5	98.0	2.0

Sumber: Unit PPAM, PPj

Nota: (*) - Dua Projek iaitu PPAM Kasturi dan Dalur dalam Fasa Pembinaan oleh Pemaju Melibatkan 904 Unit

- Mesyuarat Hala Tuju PPAM pada 11 Jun 2018 yang dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Negara telah memutuskan hanya 11 daripada 21 projek PPAM di Putrajaya akan diteruskan. Sebanyak 9,480 unit rumah PPAM sahaja yang akan dibangunkan di Putrajaya manakala 10 projek melibatkan pembinaan 11,222 unit rumah ditangguhkan. Jemaah Menteri yang bermesyuarat pada 11 Disember 2020 telah memutuskan projek PPAM di Putrajaya ditukarkan kepada RMMRP kerana tiada lagi Dana Mudahcara yang melibatkan peruntukan Kerajaan disediakan.

ii. Rumah Mampu Milik Residensi Prihatin (RMMRP)

- RMMRP di bawah KWP diperkenalkan bertujuan untuk menyediakan rumah dengan harga jualan yang mampu dibeli oleh golongan berpendapatan rendah. Berdasarkan maklumat daripada Unit PPAM PPj, sasaran pembinaan RMMRP adalah sebanyak 12,384 unit rumah yang dijangka siap pada tahun 2026.
- **Sehingga 31 Disember 2021, tiada projek RMMRP yang telah siap.** Sebanyak enam projek melibatkan pembinaan 7,552 unit rumah dalam fasa prapembinaan manakala empat projek dalam peringkat perancangan. Ringkasan status pelaksanaan projek RMMRP adalah seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
RINGKASAN STATUS PELAKSANAAN PROJEK RMMRP
SETAKAT 31 DISEMBER 2021

BIL.	STATUS PELAKSANAAN	BIL. PROJEK RMMRP	BIL. PEMAJU	JUMLAH (Unit)
1.	Prapembinaan	6	5	7,552
2.	Dalam Perancangan	4	-	4,832
JUMLAH		10	5	12,384

Sumber: Unit PPAM, PPj

Maklum balas PPj yang diterima pada 14 September 2022

Rumah Mampu Milik Residensi Prihatin (RMMRP) telah ditukar nama kepada Rumah Residensi Prihatin Keluarga Malaysia (RPKM).

Maklum balas KWP yang diterima pada 15 September 2022

Sebanyak 10,000 unit telah disasarkan untuk dibina dalam tempoh lima tahun bermula tahun 2021 sehingga tahun 2026. Bagaimanapun, pada 11 Februari 2022, sebanyak 10 projek RPKM melibatkan 12,349 unit kediaman telah dikenal pasti untuk dilaksanakan. Sehingga 31 Ogos 2022, sembilan daripada 10 projek RPKM tersebut yang melibatkan 11,725 unit kediaman kini di peringkat prapembinaan.

iii. Perumahan Komersial Dibangunkan oleh Pemaju Swasta

- Berdasarkan LTA, PjHSB telah menerima 56 lot tanah seluas 1,256.64 hektar bagi tujuan pembangunan perumahan komersial di Putrajaya. Perumahan komersial sebanyak 23,457 unit disasarkan pembinaannya oleh pemaju swasta.
- Berdasarkan maklumat daripada PPj dan PjHSB, setakat 31 Disember 2021, sebanyak 9,009 (38.4%) unit rumah daripada 23,457 unit yang disasarkan pada tahun 2025 telah siap dibina meliputi projek perumahan yang dibangunkan oleh PjHSB dan pemaju-pemaju lain. Sebanyak 2,454 (10.5%) unit rumah masih di peringkat pembinaan. Ringkasan pembangunan perumahan komersial adalah seperti dalam **Jadual 12**.

JADUAL 12
PEMBANGUNAN PERUMAHAN KOMERSIAL DI PUTRAJAYA
SETAKAT 31 DISEMBER 2021

BUTIRAN	SASARAN PEMBANGUNAN SEMASA	TELAH SIAP	DALAM PEMBINAAN	BAKI
Jumlah unit rumah	23,457	9,009	2,454	11,994
Peratus (%)	100	38.4	10.5	51.1

Sumber: PPj dan PjHSB

- Semakan Audit mendapati sebanyak 5,693 unit (63.2%) daripada 9,009 unit rumah siap dibina telah dibangunkan oleh PjHSB. Baki sebanyak 3,316 unit (36.8%) dibangunkan oleh lain-lain pemaju. **Sebanyak 5,364 (94.2%) daripada 5,693 unit rumah tersebut telah terjual.** Maklumat lanjut berkaitan perumahan komersial yang dibangunkan oleh PjHSB adalah seperti dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
PERUMAHAN KOMERSIAL YANG DIBANGUNKAN OLEH PjHSB
SETAKAT 31 DISEMBER 2021

BIL.	JENIS	JUMLAH DIBINA (Unit)	JUMLAH TERJUAL (Unit)	BAKI BELUM DIJUAL (Unit)	PERATUS UNIT SUDAH DIJUAL (%)
1.	Rumah Banglo	64	64	-	100
2.	Semi-D	553	509	44	92.0
3.	Teres	953	936	17	98.2
4.	Kondominium/Pangsapuri	1,025	758	267	74.0
5.	Rumah Mampu Milik	2,538	2,538	-	100
6.	PRIMA	560	559	1	99.8
JUMLAH		5,693	5,364	329	94.2

Sumber: PjHSB

- Semakan Audit mendapati secara keseluruhannya, **sebanyak 40,037 unit (49.8%) perumahan meliputi kuarters Kerajaan dan komersial telah dibangunkan di Putrajaya berbanding sasaran pembangunan semasa sebanyak 80,321 unit rumah.** Ringkasan pencapaian output bagi komponen perumahan di Putrajaya setakat 31 Disember 2021 adalah seperti dalam **Jadual 14.**

JADUAL 14
SASARAN DAN PENCAPAIAN PERUMAHAN DI PUTRAJAYA
SETAKAT 31 DISEMBER 2021

BIL.	JENIS PERUMAHAN	SASARAN PEMBANGUNAN SEMASA (Unit)	TELAH SIAP DIBINA (Unit)	%
1.	Kuarters Kerajaan	35,000	22,452	64.1
2.	Komersial:			
	PPAM	9,480	8,576	90.5
	RMMRP	12,384	-	-
	Awam	23,457	9,009	38.4
	Jumlah Kecil	45,321	17,585	38.8
JUMLAH KESELURUHAN		80,321	40,037	49.8

Sumber: PPj, PjHSB dan Analisis Audit

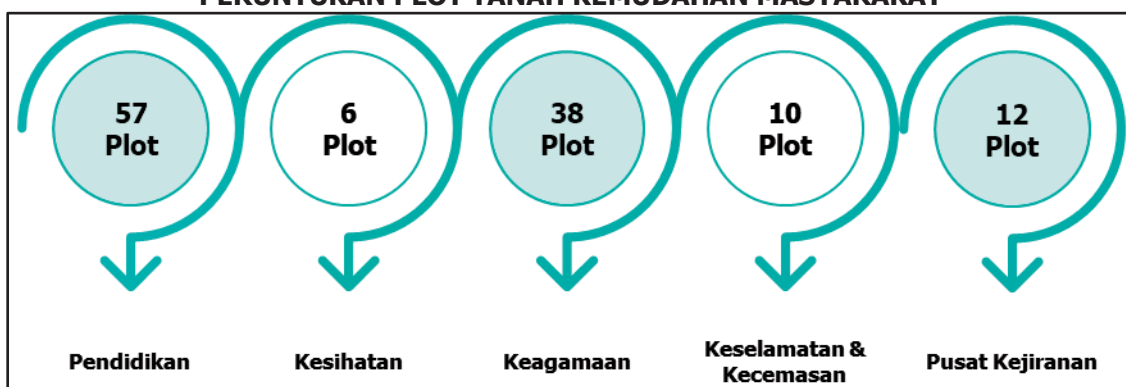
Nota: Terdapat Pembangunan PPAM dan RMMRP Melibatkan Tanah Yang Diperuntukkan Untuk Pembinaan Kuarters Kerajaan

Pendapat Audit | **Pencapaian output bagi komponen perumahan adalah kurang memuaskan. Bilangan kuarters Kerajaan yang ditawarkan masih belum mampu menampung permintaan semasa penjawat awam. Selain itu, bilangan perumahan komersial juga masih belum mencapai sasaran.**

5.1.1.6. Kemudahan Masyarakat

- Dasar 3, RSPSS 1995 menetapkan setiap unit kehiranan berkeluasan lebih kurang 142 hektar (350 ekar) perlu mempunyai kemudahan masyarakat yang mencukupi. Berdasarkan PIP 1997, pembangunan kemudahan masyarakat merangkumi kemudahan pendidikan, kesihatan, kecemasan & keselamatan, keagamaan, perkuburan dan lain-lain kemudahan.
- Penyediaan kemudahan masyarakat mengikut presint telah diperincikan dalam rancangan tempatan yang diwartakan antara 16 Mac 2000 hingga 23 Februari 2017. Perincian peruntukan plot tanah kemudahan masyarakat adalah seperti dalam **Rajah 13.**

RAJAH 13
PERUNTUKAN PLOT TANAH KEMUDAHAN MASYARAKAT



Sumber: Rancangan Tempatan Mengikut Presint, PPj

- c. Semakan Audit terhadap laporan status penyediaan kemudahan masyarakat yang dikemukakan oleh PPj bagi lima skop yang dinilai mendapati **sehingga 31 Disember 2021, secara keseluruhan pencapaian pembangunan kemudahan masyarakat adalah pada tahap 43.1%**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 15**.

JADUAL 15
STATUS PENYEDIAAN KEMUDAHAN MASYARAKAT DI PUTRAJAYA
SETAKAT 31 DISEMBER 2021

BIL.	JENIS KEMUDAHAN MASYARAKAT	PERUNTUKAN PLOT TANAH (Bil. Plot)	PENCAPAIAN SEBENAR (Bil. Plot)	%
1.	Pendidikan (Sekolah)	57	28	49.1
2.	Kesihatan (Hospital dan Klinik Kesihatan)	6	3	50.0
3.	Keagamaan (Rumah Ibadat)	38	12	31.6
4.	Keselamatan & Kecemasan	10	6	60.0
5.	Pusat Kejiranan	12	4	33.3
JUMLAH		123	53	43.1

Sumber: Rancangan Tempatan Mengikut Presint, PPj dan Analisis Audit

- d. Semakan Audit mendapati penyediaan kemudahan masyarakat bagi keagamaan, keselamatan dan kecemasan serta pusat kejiranan adalah rendah. Namun, berdasarkan LPRS 2008, kemudahan yang disediakan masih mencukupi untuk menampung keperluan semasa. Bagaimanapun, **kemudahan masyarakat bagi pendidikan dan kesihatan sedia ada tidak mencukupi untuk menampung keperluan semasa susulan pertambahan bilangan penduduk**.
- e. Semakan Audit selanjutnya mendapati pembangunan kemudahan pendidikan dan kesihatan yang tidak selaras dengan pertambahan penduduk telah menyebabkan perkara seperti berikut:

i. Kemudahan Pendidikan

- Analisis Audit mendapati bilangan murid Sekolah Kebangsaan (SK) di Putrajaya menunjukkan peningkatan seramai 4,722 orang iaitu daripada 16,505 orang pada tahun 2018 kepada 21,227 orang pada tahun 2021.
- Bagi tempoh tahun 2018 hingga 2021, hanya satu projek pembinaan sekolah baharu diluluskan di bawah RMKe11 iaitu SK Putrajaya Presint 8(3). Sekolah baharu ini dianggarkan hanya boleh menampung seramai 1,080 orang murid berbanding peningkatan bilangan murid seramai 4,722 orang.
- SK Putrajaya Presint 8 (3) dijangka siap pada tahun 2021 namun sehingga 31 Disember 2021 projek tersebut masih belum disiapkan. **Kelewatan penyiapan projek menyebabkan seramai 335 orang murid yang didaftarkan di sekolah tersebut telah ditempatkan secara sementara di SMK Putrajaya Presint 11(2) bermula tahun 2019 sehingga sekolah siap dibina.**
- Selain itu, bermula bulan Mac 2022, **SK Putrajaya Presint 5(1) telah beroperasi secara dua sesi iaitu sesi pagi dan sesi petang bagi menampung pertambahan bilangan pelajar.** Purata bilangan murid di dalam satu kelas bagi sekolah tersebut adalah 45 orang murid. Bilangan ini adalah tidak selaras dengan Pelan Pembangunan Pendidikan Malaysia 2013 – 2025 yang telah menetapkan bilangan maksimum murid dalam setiap bilik darjah ialah seramai 35 orang.

ii. Kemudahan Kesihatan

- **Sebanyak 126 unit kuarters di Presint 8 telah ditukar fungsi kepada Pusat Bersalin Berisiko Rendah. Perubahan fungsi kuarters kepada fasiliti kesihatan ini adalah bagi mengatasi masalah kesesakan di Hospital Putrajaya** sebagaimana dibincangkan dalam mesyuarat bertarikh 19 Julai 2011 yang dipengerusikan oleh Timbalan Ketua Setiausaha Kanan, JPM. Selain itu, sebanyak lapan unit kuarters dan sebuah ruang bacaan kuarters telah ditukar fungsi kepada Pusat Kesihatan Mental Masyarakat (MENTARI) dan dua buah Klinik Kesihatan (KK). Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 16**.

JADUAL 16
MAKLUMAT KUARTERS KERAJAAN YANG DIJADIKAN FASILITI KESIHATAN

BIL.	FASILITI KESIHATAN	LOKASI	BIL. UNIT	KELUASAN GFA* (m ²)	JENIS PERKHIDMATAN DITAWARKAN
1.	Pusat Bersalin Berisiko Rendah	Kuarters Kerajaan Presint 8	126	20,000.00	<i>Obstetrics and Gynaecology</i>
2.	Pusat MENTARI	Kuarters Kerajaan P11, Presint 11	8	100.60	Psikiatri
3.	KK Presint 11	Kuarters Kerajaan P11, Presint 11		490.00	Pusat Rawatan Harian
4.	KK Presint 14	Ruang Bacaan Kuarters Kerajaan P14, Presint 14	1	287.00	Pusat Rawatan Harian
JUMLAH			135	20,877.60	

Sumber: Jabatan Kesihatan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Putrajaya

Nota : (*) - Gross Floor Area (GFA)

- Perubahan fungsi kuarters kepada fasiliti kesihatan ini adalah disebabkan plot yang disediakan untuk kemudahan kesihatan masih belum dibangunkan kerana pembangunannya tertakluk kepada kelulusan peruntukan Kerajaan. Klinik kesihatan yang terakhir dibina adalah pada tahun 2013.

Maklum balas PPj yang diterima pada 14 September 2022

Pembinaan kemudahan masyarakat adalah tertakluk kepada perancangan Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) yang akan membangunkannya dan kelulusan peruntukan oleh UPE.

Pendapat Audit | **Pencapaian output bagi komponen kemudahan masyarakat melibatkan lima skop yang diaudit adalah rendah disebabkan sebahagian besar plot yang diperuntukkan masih belum dibangunkan.**

5.1.1.7. Komersial

- Pembangunan komersial telah dirancang untuk menjadi komponen utama penggerak ekonomi Putrajaya. Berdasarkan PIP 1997, sasaran penyediaan ruang lantai komersial di Putrajaya adalah berjumlah 3.42 juta meter persegi. Sejumlah 1.95 juta meter persegi daripadanya diperuntukkan di kawasan Nusa Perdana dan 1.47 juta meter persegi di luar kawasan Nusa Perdana. Selanjutnya, Dasar 2 RSP 2025 menetapkan pembangunan ekonomi bandar yang progresif dan pelbagai.
- Berdasarkan data ruang komersial yang dikemukakan oleh PPj dan PjHSB, **sejumlah 1.33 juta meter persegi (38.9%) ruang komersial telah dibangunkan di Putrajaya** sehingga tahun 2021 berbanding

3.42 juta meter persegi yang disasarkan. Sejumlah 2.09 juta meter persegi (61.1%) ruang komersial masih belum dibangunkan. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 17**.

JADUAL 17
RINGKASAN MAKLUMAT RUANG KOMERSIAL DI PUTRAJAYA
SETAKAT 31 DISEMBER 2021

BIL.	JENIS KOMERSIAL	*RUANG KOMERSIAL DITETAPKAN (Juta m ²)	PENCAPAIAN OUTPUT			BAKI BELUM DIBANGUNKAN	
			BIL. PREMIS	JUMLAH LOT / GFA (Juta m ²)	%	JUMLAH LOT / GFA (Juta m ²)	%
1.	Pusat Utama Komersial (Nusa Perdana)	1.95	25	0.74	37.9	1.21	62.1
2.	Pusat Separa Komersial (Luar Nusa Perdana)	1.47	53	0.59	40.1	0.88	59.9
JUMLAH		3.42	78	1.33	38.9	2.09	61.1

Sumber: PjHSB, PPj dan Analisis Audit

Nota: (*) - Ruang Komersial Ditetapkan dalam PIP 1997 /GFA

- c. Pihak Audit mendapati **jumlah GFA ruang komersial yang sedia ada masih belum digunakan sepenuhnya dengan aktiviti perdagangan**. Berdasarkan LPRS 2008, sektor komersial kurang membangun berpunca daripada penekanan kepada pembangunan sektor Kerajaan, saiz penduduk yang kecil, ketiadaan hab komersial utama dan kurang penyertaan sektor swasta.
- d. Perkara ini menyebabkan hasrat untuk membangunkan ekonomi bandar yang progresif dan pelbagai di Putrajaya belum dapat dicapai.

Maklum balas PPj yang diterima pada 14 September 2022

Pembangunan komersial di Putrajaya dirancang dan dibangunkan oleh PjHSB berdasarkan kepada pelan perancangan pembangunan komersial oleh pemaju.

Maklum balas PjHSB yang diterima pada 30 September 2022

PjHSB mempunyai perancangan jangka panjang dan pembinaan lot komersial adalah berdasarkan permintaan dan situasi pasaran semasa. Sehingga 31 Disember 2021, sejumlah 0.10 juta meter persegi ruang komersial sedang dibina melibatkan tiga projek.

Pendapat Audit | **Pembangunan komersial di Putrajaya masih belum mencapai sasaran dan dasar yang ditetapkan kerana ia dirancang dan dibangunkan oleh pemaju yang bergantung kepada permintaan dan keadaan pasaran semasa.**

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

Pencapaian keberhasilan bagi pembangunan Putrajaya dinilai berdasarkan pencapaian objektif rancangan pemajuan, kemampuan bandar serta sumbangan pembangunan Putrajaya kepada sektor ekonomi dan pelancongan, kelestarian alam sekitar (Bandar Hijau) dan kesejahteraan komuniti.

5.1.2.1. Pencapaian Objektif Rancangan Pembangunan Putrajaya

- a. Berdasarkan Subseksyen 11 (1) Akta 172, menyatakan suatu rancangan struktur yang telah mula dikuat kuasa tertakluk kepada kajian semula tiap-tiap lima tahun seiring dengan penyediaan rancangan pembangunan lima tahun negeri. Selain itu, Manual Pemantauan dan Penilaian *Outcome* Rancangan Pemajuan 2013 oleh PLANMalaysia menyatakan Laporan Pemantauan dan Penilaian *Outcome* Rancangan Pemajuan perlu disediakan setiap dua tahun sekali dalam melaksana aktiviti pemantauan dan penilaian keberhasilan rancangan pemajuan.
- b. Berdasarkan RSPSS 1995, objektif pembangunan Putrajaya adalah mewujudkan sebuah Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan yang unggul dan dapat mencerminkan kecemerlangan sistem pentadbiran negara, berharmoni dengan alam sekitar dan moden serta futuristik, bistari dan unik. Objektif pemajuan ini dikaji semula dalam RSP 2025 kepada Putrajaya Mampan 2025 iaitu Bandar Dalam Taman ke Arah Bandar Hijau dan dilaksanakan melalui lapan polisi, 32 inisiatif dan 120 program.
- c. **Semakan Audit mendapati PPj tidak melaksanakan penilaian keberhasilan setiap dua tahun sekali seperti ditetapkan dalam manual PLANMalaysia.** Semakan Audit selanjutnya mendapati PPj telah melaksanakan bengkel bagi menilai pencapaian objektif rancangan pemajuan yang disasarkan dalam RSP 2025. Bagaimanapun, PPj hanya membuat penilaian output dengan melaporkan status pencapaian polisi dan dasar RSP 2025. Berdasarkan pelaporan status pencapaian polisi dan dasar RSP 2025 yang dibentangkan dalam Mesyuarat Pengurusan PPj Bil. 39 Tahun 2019 pada 25 November 2019, sebanyak 61% (103 program) telah dilaksanakan dan sebanyak 39% (66 program) sedang dilaksanakan bagi kelapan-lapan polisi.
- d. Selain itu, **penilaian keberhasilan terhadap tiga kontrak utama pembangunan Putrajaya melibatkan GBCA, LIA dan kuarters tidak dilaksanakan oleh mana-mana pihak sama ada di peringkat kementerian/jabatan/bahagian/PBT.** Perkara ini disebabkan Kementerian/Jabatan/Bahagian/PBT yang bertanggungjawab

untuk melaksanakan **pemantauan keseluruhan termasuk aspek penilaian pencapaian keberhasilan tidak ditetapkan dengan jelas oleh Kerajaan**. Tiada jawatankuasa khas ditubuhkan untuk membuat pemantauan keseluruhan pembangunan Putrajaya.

- e. Perkara ini menyebabkan aspek pemantauan rancangan pemajuan Putrajaya dan kontrak pembangunan utama tidak dibuat secara komprehensif melibatkan Kementerian/Jabatan/Bahagian/PBT. Selain itu, penilaian objektif dan keberhasilan juga tidak dilaksanakan secara menyeluruh dan pencapaian keberhasilan sebenar pembangunan Putrajaya tidak dapat diukur.

Maklum balas PPj yang diterima pada 14 September 2022

PPj telah melaksanakan bengkel pencapaian RSP 2025 pada tahun 2018 dan 2022 sebanyak tiga siri.

Maklum balas UKAS yang diterima pada 28 September 2022

Menurut Surat Pekeliling Am Bil. 1 Tahun 2012, penilaian keberhasilan wajar dilaksanakan oleh Kementerian/Agensi pemilik projek atau Unit Penyelarasan Pelaksanaan, JPM setelah projek siap dan digunakan oleh golongan sasaran. Fungsi teras UKAS adalah merancang, menilai, menyelaraskan dan merunding pelaksanaan projek PPP.

Maklum balas KWP yang diterima pada 3 Oktober 2022

KWP akan membawa perkara ini untuk dibincangkan di peringkat Mesyuarat Ketua Setiausaha Kementerian dan Ketua Pengarah Perkhidmatan.

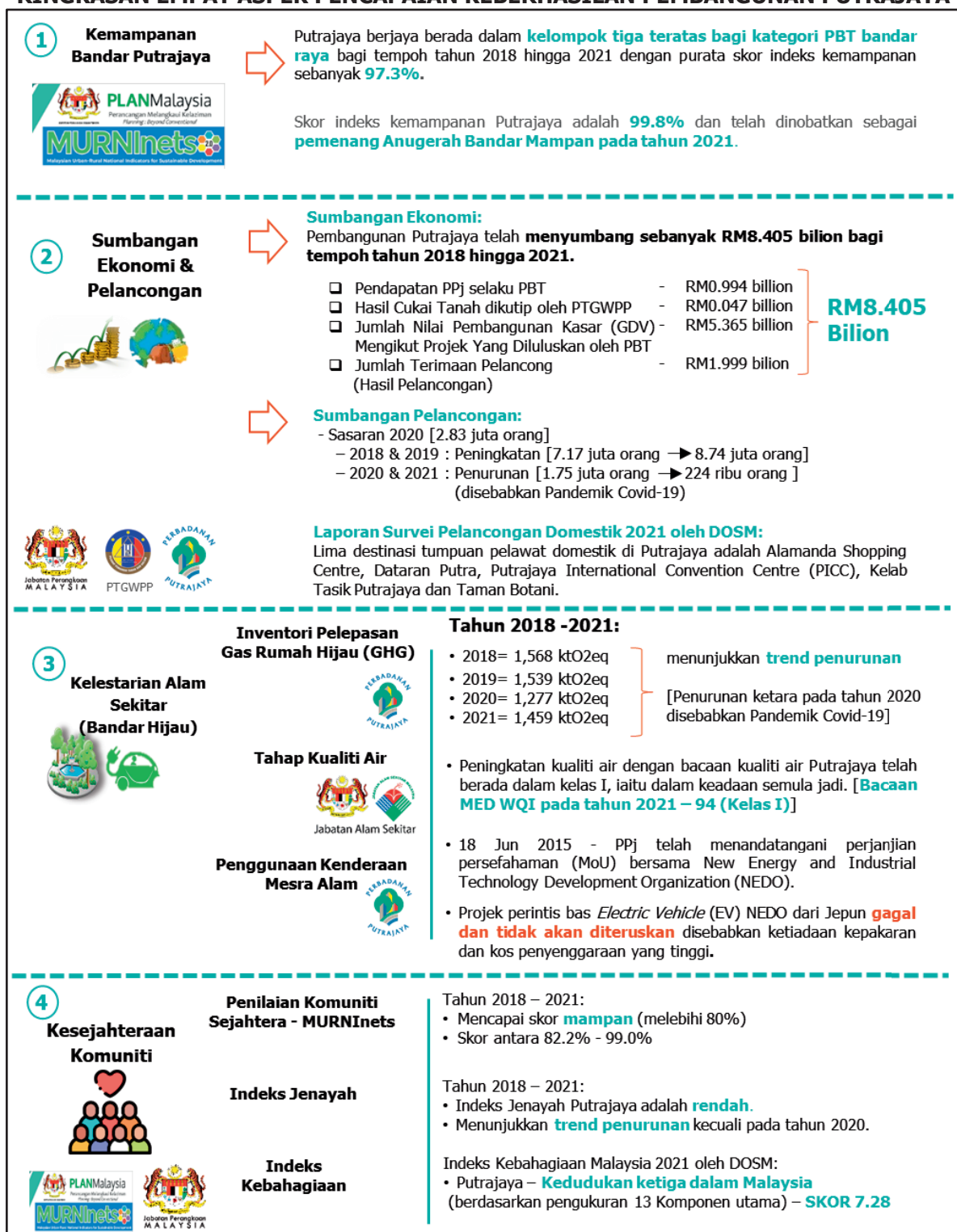
Pendapat Audit	Pencapaian keberhasilan Pembangunan Putrajaya secara keseluruhannya belum dapat diukur kerana pihak yang sepatutnya melaksanakan penilaian masih belum ditetapkan. Penilaian yang dibuat hanya terhadap status pelaksanaan program.
-----------------------	--

- f. Semakan Audit selanjutnya telah dijalankan terhadap rekod dan laporan-laporan kajian mengenai pembangunan Putrajaya yang telah dilaksanakan oleh PPj, Pejabat Tanah Galian Wilayah Persekutuan Putrajaya (PTGWPP), PLANMalaysia, DOSM dan Jabatan Alam Sekitar. Ringkasan pencapaian bagi empat aspek keberhasilan iaitu kemampanan bandar, sumbangan pembangunan Putrajaya kepada sektor ekonomi dan pelancongan, kelestarian

alam sekitar (Bandar Hijau) dan kesejahteraan komuniti adalah seperti dalam **Rajah 14**.

RAJAH 14

RINGKASAN EMPAT ASPEK PENCAPAIAN KEBERHASILAN PEMBANGUNAN PUTRAJAYA



Sumber: Analisis Audit

Pendapat Audit | Berdasarkan hasil kajian oleh beberapa agensi Kerajaan, secara keseluruhannya pembangunan Putrajaya telah menyumbang kepada perkembangan ekonomi, peningkatan aktiviti pelancongan dan kesejahteraan komuniti di samping menjaga kelestarian alam sekitar.

5.2. Pengurusan Pembangunan

Pengurusan pembangunan meliputi dua perkara iaitu prestasi kewangan dan pelaksanaan projek pembangunan.

5.2.1. Prestasi Kewangan

- a. Berdasarkan Rancangan Malaysia Ketujuh (RMK7), Putrajaya akan dibangunkan dengan anggaran kos RM20.090 bilion.
- b. Semakan Audit terhadap Memorandum Jemaah Menteri bertarikh 30 Ogos 2000 mendapati Kerajaan Persekutuan telah bersetuju untuk membayar kepada Kerajaan Negeri Selangor seperti berikut:
 - i. RM200 juta wang pampasan tanah pada tahun 2000;
 - ii. RM7.5 juta bayaran tahunan untuk tempoh selama-lamanya; dan
 - iii. RM800 juta disalurkan di bawah Rancangan Malaysia Kelapan (RMK8) bagi tujuan pembangunan kawasan seluas 10,380 hektar yang terletak dalam daerah Sepang khususnya pembangunan di sekitar Putrajaya.
- c. Semakan Audit selanjutnya terhadap dokumen kontrak dan rekod kos projek pembangunan di PPj mendapati sehingga 31 Disember 2021, kos pembangunan Putrajaya adalah berjumlah RM26.357 bilion. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 18**.

JADUAL 18
PRESTASI KEWANGAN PEMBANGUNAN PUTRAJAYA

BIL.	BUTIRAN	KOS PEMBANGUNAN (RM Bilion)
1.	Projek pembinaan bangunan Kerajaan (GBCA)	12.462
2.	Projek pembinaan infrastruktur (LIA)	*2.277
3.	Projek pembinaan kuarters Kerajaan	5.918
4.	Lain-lain projek pembangunan berdasarkan rekod PPj*	
	- Taman Awam	1.095
	- Kemudahan Awam (Pendidikan, Kesihatan, Keselamatan, Keagamaan dan Lain-lain)	1.902
	- Sistem Pengangkutan	0.860
	- Pelbagai Projek	1.843
JUMLAH		26.357

Sumber: Perjanjian GBCA, Perjanjian Pembinaan Kuarters Kerajaan, UKAS, PPj dan Analisis Audit

Nota : (*) - Tertakluk Kepada Semakan Akhir *Statement of Final Account* LIA oleh Jabatan Audit Negara

- d. Berdasarkan Klausa 4, LIA, Kerajaan telah bersetuju dengan mekanisme semakan ke atas Akaun Muktamad (Final Account) PjHSB bagi kos pembangunan infrastruktur dilaksanakan oleh Jabatan Audit Negara. Bagi tempoh tahun 2008 sehingga tahun 2020, Jabatan Audit Negara telah mengesahkan sejumlah RM2.119 bilion daripada RM2.277 bilion kos pembangunan infrastruktur.

5.2.2. Pelaksanaan Projek Pembangunan

Penemuan Audit bagi pengurusan pembangunan Putrajaya mengikut komponen adalah seperti berikut:

5.2.2.1. Sistem Pengangkutan

- a. Putrajaya telah dirancang sebagai sebuah bandar raya dengan sistem pengangkutan yang cekap, efisien dan efektif seperti dinyatakan dalam RSP 2025. Strategi ini akan dicapai melalui enam mod pengangkutan yang dirancang yang mana pengangkutan rel merupakan tulang belakang sistem pengangkutan awam di Putrajaya.
- b. Penggunaan mod pengangkutan yang dicadangkan pada peringkat awal adalah LRT yang kemudiannya ditukar kepada monorel. Bagaimanapun kerja-kerja pembinaan infrastruktur monorel telah ditangguhkan pada tahun 2004. Semakan Audit selanjutnya mendapati perkara seperti berikut:
 - i. Semasa projek ini ditangguhkan, tiga infrastruktur utama iaitu terowong, stesen monorel di Terminal Putrajaya Sentral dan jambatan rel masih belum siap sepenuhnya. Setakat semakan Audit terhadap dokumen yang dikemukakan, kos keseluruhan projek yang telah dibelanjakan adalah berjumlah RM797.18 juta. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 19**.

JADUAL 19
MAKLUMAT PROJEK PEMBINAAN MONOREL

BIL.	TARIKH	PERKARA	KOS PROJEK (RM Juta)	CATATAN
1.	Jun 1997	<i>The Study Preliminary Design of Putrajaya Light Rail Transit (LRT)</i>	-	Cadangan tempoh pembinaan Monorel Laluan 1 & Laluan 2 mulai 1997 hingga 2005.
2.	Ogos 1997 hingga April 2004	Pembinaan Terowong sepanjang 19.2km iaitu: • Laluan 1 (13.2 km) • Laluan 2 (6.0 km)	700.00	Peruntukan Kerajaan Persekutuan di bawah MOT.
3.	November 2000 hingga Januari 2003	Pembinaan Terminal Putrajaya Sentral*	57.18	Peruntukan Kerajaan Persekutuan di bawah MOT.
4.	November 2000 hingga Disember 2002	Pembinaan Jambatan Rel (Cable stayed)	40.00	Peruntukan Kerajaan Persekutuan di bawah MOT.
JUMLAH			797.18	

Sumber: PPj

Nota: (*) - Antara Komponen Terminal Putrajaya Sentral Adalah Stesen Monorel.

- ii. Bermula dari tahun 2008 hingga 2021 (tidak termasuk tahun 2015 hingga 2017 disebabkan tiada rekod diperoleh untuk pengesahan), **sejumlah RM2.16 juta telah dibelanjakan untuk menyenggara infrastruktur terowong.** Penyelenggaraan tersebut dilaksanakan oleh PPj untuk memastikan infrastruktur sedia ada berada dalam keadaan yang baik. **Penyelenggaraan bagi tempoh 2004 hingga 2007 juga tidak dapat disahkan kerana dokumen mengenainya tidak diperoleh.** Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 20.**

JADUAL 20
BAYARAN INDEN KERJA PENYENGGARAAN
TEROWONG MONOREL

TAHUN	KOS PENYENGGARAAN (RM Juta)
2004 hingga 2007	*
2008 hingga 2010	0.71
2011 hingga 2014	0.94
2015 hingga 2017	*
2018	0.12
2019	0.11
2020	0.13
2021	0.15
JUMLAH	2.16

Sumber: PPj

Nota: (*) - Tiada dokumen diperoleh untuk pengesahan pihak Audit

- iii. Secara keseluruhan sehingga 31 Disember 2021, Kerajaan telah membelanjakan sejumlah RM799.34 juta untuk kerja-kerja pembangunan infrastruktur dan kos penyelenggaraan terowong monorel.
- c. **Penangguhan pembangunan mod pengangkutan monorel yang merupakan tulang belakang sistem pengangkutan awam di Putrajaya juga telah memberi kesan kepada perkhidmatan bas dan penggunaan fasiliti berkaitan.** Butiran lanjut adalah seperti berikut:
- i. **Perkhidmatan Bas**
- Perkhidmatan bas di Putrajaya disasarkan sebagai *feeder services* kepada pengangkutan berasaskan rel yang menjadi pengangkutan awam utama di Putrajaya.
 - Setakat 31 Disember 2021, **sejumlah RM118.10 juta telah dibelanjakan** bagi tujuan penyediaan perkhidmatan bas di Putrajaya.

- Pada peringkat awal, perkhidmatan bas di Putrajaya diuruskan oleh syarikat 483956-P yang dimiliki sepenuhnya oleh PPj. Bagaimanapun, berlaku pengambilalihan saham syarikat berkenaan antara tahun 2016 hingga 2018. Setakat 31 Disember 2021, PPj memiliki hanya 20% pegangan saham syarikat pengendali bas tersebut.
- Semakan Audit terhadap Laporan Jumlah Penumpang yang disediakan oleh syarikat 483956-P bagi tempoh tahun 2018 hingga 2021 **mendapati tahap penawaran perkhidmatan bas adalah rendah**. Perkara ini berlaku **disebabkan bas sedia ada tidak boleh beroperasi/mengalami kerosakan dan tiada penggantian bas yang baharu**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 21**.

JADUAL 21
PERKHIDMATAN BAS BAGI TEMPOH TAHUN 2018 HINGGA 31 DISEMBER 2021

BIL.	BUTIRAN	2018	2019	2020	2021
1.	Bilangan Laluan	31	25	23	15
2.	Bilangan bas yang disediakan pada setiap bulan	24	9 hingga 24	9 hingga 31	9 hingga 31
3.	Bilangan penumpang (ridership)	1,620,840	425,985	184,927	133,056

Sumber: PPj dan Syarikat 483956-P

Nota: Bilangan bas pada tahun 2018 dan 2019 adalah berdasarkan data purata bas

Bilangan bas pada tahun 2020 dan 2021 pula adalah berdasarkan Laporan Jumlah Penumpang

- Pengurangan bilangan bas yang beroperasi menyebabkan berlakunya pengurangan laluan bas dan perkara ini telah memberi kesan kepada jumlah penumpang. Selain itu, pelaksanaan kawalan pergerakan semasa tempoh pandemik Covid-19 turut menjejaskan operasi perkhidmatan bas.
- Lawatan fizikal Audit pada 6 Julai 2022 mendapati bas yang rosak dan tidak beroperasi telah diletakkan di kawasan bersebelahan Depoh Bas Presint 7 seperti dalam **Gambar 7** dan **Gambar 8**.

GAMBAR 7



Keadaan Bas Yang Rosak dan Terbiar Bersebelahan Depoh Bas Presint 7, Putrajaya (06.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 8



Keadaan Bas Yang Rosak dan Terbiar Bersebelahan Depoh Bas Presint 7, Putrajaya (06.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

ii. Penggunaan Depoh Bas Presint 14

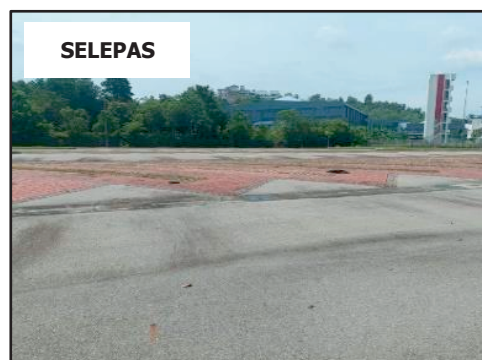
- Lawatan fizikal Audit bersama wakil PPj pada 6 Julai 2022 mendapati Depoh Bas Presint 14 tidak digunakan dan hanya digunakan untuk menyimpan bas yang rosak. Berdasarkan rekod kos projek di PPj, depoh ini telah dibangunkan dengan **kos berjumlah RM12.21 juta**. Butiran lanjut seperti dalam **Gambar 9** dan **Gambar 10**.

GAMBAR 9



Empat Buah Bas Rosak di Depoh Bas
Presint 14, Putrajaya
(06.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 10



Empat Buah Bas Rosak Telah Dikeluarkan
Selepas Teguran Audit
(07.10.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

iii. Penggunaan Infrastruktur *Park & Ride*

- Mengikut perancangan dalam RSP 2025, sebanyak tujuh *Park & Ride* akan dibangunkan bagi memudahkan pengguna meletakkan kenderaan dan seterusnya menggunakan pengangkutan awam yang disediakan.
- Setakat 31 Disember 2021, sebanyak dua *Park & Ride* telah siap dibina dengan **kos berjumlah RM58.54 juta** iaitu *Park & Ride* Presint 7 (RM57.18 Juta) dan *Park & Ride* Presint 14 (RM1.36 Juta).
- *Park & Ride* Presint 7 yang terletak di Terminal Putrajaya Sentral dengan kapasiti 1,407 tempat letak kereta (TLK) mula beroperasi pada Ogos 2008. Bagaimanapun, TLK di tapak *Park & Ride* Presint 14 yang telah siap **dibina tidak digunakan dan sebahagiannya telah ditukar fungsi sebagai tapak pasar malam** seperti dalam **Gambar 11** dan **Gambar 12**.

GAMBAR 11



Park & Ride Presint 14
- TLK Yang Disediakan Tidak Digunakan
(06.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 12



Park & Ride Presint 14
- TLK Telah Ditukar Fungsi Sebagai
Tapak Pasar Malam
(06.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- d. Semakan Audit selanjutnya mendapati **kelemahan sistem pengangkutan di Putrajaya telah menimbulkan masalah kesesakan lalu lintas dan TLK terutamanya pada waktu puncak** di kawasan *core*. Selain itu, berlaku kekurangan TLK di kawasan kediaman. Butiran lanjut adalah seperti berikut:

i. Pelaksanaan Projek Pembinaan *Ramp/Flyover* Bagi Tujuan Penyuraian Trafik

- *Ramp/flyover* sepanjang 300 meter dari Jalan P15H ke Persiaran Timur sedang dibina dengan **kos berjumlah RM20.66 juta** bagi tujuan penyuraian trafik.
- Keadaan trafik menghala ke Persiaran Timur pada waktu puncak adalah seperti dalam **Gambar 13** dan lokasi pembinaan *ramp/flyover* adalah seperti dalam **Gambar 14**.

GAMBAR 13



Lokasi Lebuh Perdana ke
Persimpangan Pesiaran Timur
- Lalu Lintas yang Sesak pada Waktu Puncak
(22.08.2022)
(Sumber: Putrajaya Command Centre, PPj)

GAMBAR 14



Lokasi Pembinaan *Ramp/Flyover* di Jalan P15H
(16.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

ii. Penyediaan TLK Tambahan di Kawasan *Core* oleh PPj

- Sebanyak 3,582 petak TLK telah ditambah oleh PPj bagi mengatasi masalah TLK di kawasan *core*. Butiran terperinci adalah seperti dalam **Jadual 22**.

JADUAL 22
PENYEDIAAN TLK TAMBAHAN DI KAWASAN *CORE* OLEH PPj

BIL.	BUTIRAN	LOKASI	BIL. PETAK
1.	TLK	Presint 1 (Kompleks E2)	162
2.	TLK	Presint 1 (Kompleks E1)	500
3.	TLK	Presint 1 (Kompleks B)	108
4.	TLK	Presint 1 (Kompleks C)	111
5.	TLK Bertingkat	Presint 1 (JPM)	790
6.	Kiblat Walk	Presint 3	162
7.	TLK Bertingkat	Presint 4	949
8.	TLK Bertingkat	Presint 2 (MoF)	800*
JUMLAH			3,582

Sumber: Bahagian Trafik dan Pengangkutan Awam, PPj dan KWP

Nota: (*) - Dalam pembinaan

iii. Penyediaan TLK Tambahan di Kawasan *Core* oleh PjHSB

- Sebanyak tujuh tapak TLK berbayar telah dibina di Presint 2 dan Presint 3 yang mana sebanyak 1,681 petak TLK disediakan. Pembinaan TLK ini melibatkan lima lot komersial dan empat lot kegunaan bercampur milik PjHSB. Senarai TLK berbayar berkenaan dan maklumat guna tanah *zoning* berdasarkan rancangan tempatan adalah seperti dalam **Jadual 23**. **Gambar 15** dan **Gambar 16** menunjukkan TLK tersebut.

JADUAL 23
SENARAI TLK TAMBAHAN DI KAWASAN *CORE* OLEH PjHSB

BIL.	PRESINT	PLOT	GUNATANAH <i>ZONING</i> BERDASARKAN RANCANGAN TEMPATAN	LOKASI	BIL. PETAK
1.	Presint 2	Lot 2C3	Komersial -Pusat Komersial Utama	TLK berdekatan Menara PjHSB	177
2.	Presint 2	Lot 2C8		TLK berdekatan Jabatan Pendaftaran Negara(JPN)	197
3.	Presint 3	Lot 3C1	Komersial -Pusat Komersial Utama	TLK Berdekatan dengan PPj	278
4.	Presint 3	Lot 3C10		TLK berdekatan Istana Kehakiman	201
	Presint 3	Lot 3C11			
5.	Presint 3	Lot 3M1	Kegunaan Bercampur -30% Komersial 70% Perumahan dari GFA Plot	TLK berhadapan Hotel Dorset	150
6.	Presint 3	Lot 3M4	Kegunaan Bercampur -50% Komersial 50% Perumahan dari GFA Plot	TLK berdekatan Mahkamah Syariah	407
	Presint 3	Lot 3M5	Kegunaan Bercampur -50% Komersial 50% Perumahan dari GFA Plot		
7.	Presint 3	Lot 3M6	Kegunaan Bercampur -50% Komersial 50% Perumahan dari GFA Plot	TLK berdekatan Suruhanjaya Tenaga	271
JUMLAH					1,681

Sumber: PjHSB

GAMBAR 15



TLK di Lot 3C10 dan 3C11 Berdekatan
Istana Kehakiman di Presint 3
(Sumber: PjHSB)

GAMBAR 16



TLK di Lot 2C8 Berdekatan JPN di Presint 2
(Sumber: PjHSB)

iv. Penyediaan TLK Tambahan di Kawasan Kuarters Kerajaan

- Terdapat dua projek pembinaan TLK bertingkat sedang dilaksanakan di kawasan kuarters jenis pangsapuri di Presint 8 dan 9 dengan **kos kontrak berjumlah RM18.60 juta**. Projek tersebut diuruskan oleh PPj bagi mengatasi masalah TLK di kawasan kuarters jenis pangsapuri berkenaan. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 24** serta **Gambar 17** dan **Gambar 18**.

JADUAL 24
PROJEK TLK BERTINGKAT DI KAWASAN KUARTERS PANGSAPURI
SETAKAT 31 DISEMBER 2021

BIL.	PROJEK	LOKASI	KOS KONTRAK (RM Juta)	STATUS PELAKSANAAN
1.	Projek TLK Bertingkat di Kawasan Pangsapuri Fasa 4B	Presint 8	4.99	Dalam pelaksanaan
2.	Projek TLK Bertingkat di Kawasan Pangsapuri Fasa 5 & 6	Presint 9	13.61	Dalam pelaksanaan
JUMLAH			18.60	

Sumber: KWP

GAMBAR 17



Ilustrasi TLK Bertingkat
di Kawasan Pangsapuri Fasa 4B, Presint 8
(Sumber: KWP)

GAMBAR 18



Ilustrasi TLK Bertingkat
di Kawasan Pangsapuri Fasa 5&6, Presint 9
(Sumber: KWP)

Maklum balas PPj yang diterima pada 14 dan 21 September 2022

Perkhidmatan bas henti-henti tidak dapat dilaksanakan dengan cekap disebabkan bas yang berusia sering mengalami kerosakan dan memerlukan kos penyenggaraan yang tinggi. Bagi mengatasi masalah ini serta meningkatkan kecekapan operasi bas henti-henti di Putrajaya, PPj telah melaksanakan tender terbuka untuk melantik pengendali (operator) perkhidmatan bas dijangka bermula November 2022.

Tempoh penggunaan untuk tapak Pasar Malam yang dibenarkan adalah bersifat sementara. Hala tuju perlaksanaan *Park & Ride* juga akan diselaraskan berdasarkan hasil kajian yang sedang dilaksanakan oleh MOT.

Maklum balas MOT yang diterima pada 19 September 2022

MoF dan UPE telah memberikan pandangan supaya MOT menjalankan kajian kebolehlaksanaan (feasibility study) terlebih dahulu bagi mengkaji daya maju (viability) dan kelestarian (sustainability) projek, analisis kewangan terhadap kedudukan kewangan negara, selain keperluan teknikal pembinaan infrastruktur, rel dan *rolling stock* sebelum *Request for Proposal* dilaksanakan. Ini adalah kerana dikhuatiri Kerajaan akan terpaksa menanggung subsidi dan membuat suntikan dana kepada projek ini, sekiranya jumlah penumpang tidak mencapai sasaran yang dianggarkan dan pendapatan syarikat tidak berupaya menanggung kos operasi.

Pemeriksaan integriti struktur (structure integrity test) terhadap infrastruktur monorel sedia ada juga perlu dilaksanakan sekiranya terdapat perancangan untuk menggunakan infrastruktur ini pada masa hadapan bagi memastikan ianya selamat digunakan.

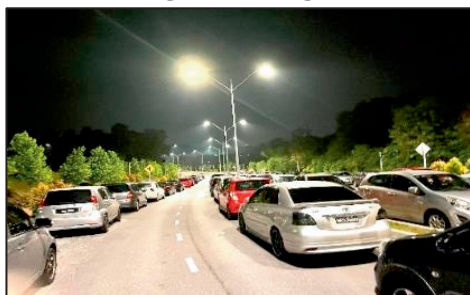
Status terkini kajian Pengangkutan Awam di Putrajaya/Cyberjaya/Bangi/Kajang adalah dalam peringkat pembentangan draf laporan akhir. Kajian ini dijangka siap sepenuhnya pada November 2022. Antara perkara yang dikaji adalah kebarangkalian untuk menukar fungsi (repurpose) infrastruktur yang telah dibangunkan.

Pendapat Audit | **Penangguhan projek monorel ini merupakan satu pembaziran sekiranya infrastruktur tersebut tidak dimanfaatkan. Perubahan dasar dan penangguhan projek monorel juga telah menyebabkan perancangan menjadikan Putrajaya sebagai sebuah bandar raya dengan sistem pengangkutan bersepadu yang cekap dan efisien belum tercapai. Sebaliknya, Kerajaan terpaksa menyediakan TLK bagi mengatasi kesesakan lalu lintas di kawasan *core* dan perumahan.**

5.2.2.2. Kemudahan TLK Tidak Selaras dengan Pembangunan Perumahan Penjawat Awam Malaysia (PPAM) Berdensiti Tinggi

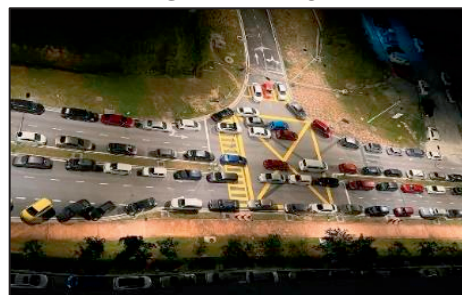
- a. Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat yang dikeluarkan oleh PLANMalaysia menetapkan Pihak Berkuasa Negeri, PBT, agensi pelaksana dan pemaju perlu menyediakan kemudahan masyarakat yang secukupnya dalam membangunkan sesuatu kawasan ke arah mewujudkan komuniti sejahtera.
- b. Jemaah Menteri pada 30 Januari 2013 telah bersetuju supaya dikaji inisiatif atau pendekatan untuk membolehkan penjawat awam membeli rumah setelah mengambil kira kos sara hidup dan kemampuan penjawat awam. Susulan daripada keputusan tersebut, sebanyak 9,480 unit PPAM telah dan sedang dibina di Putrajaya sebagai inisiatif bagi membolehkan penjawat awam membeli rumah.
- c. Mesyuarat Jawatankuasa Khas PPAM bertarikh 10 April 2014 telah membenarkan cadangan pembangunan projek-projek PPAM di Putrajaya dengan densiti sehingga 150 unit kediaman per ekar dengan kepadatan penduduk 600 orang bagi setiap ekar. Perkara ini telah menyebabkan berlaku peningkatan densiti dan pindaan terhadap ketinggian maksimum bagi plot tanah yang dibangunkan PPAM. Pembangunan PPAM yang berskala besar ini telah menyumbang kepada peningkatan bilangan penduduk di Putrajaya. Tiga projek PPAM yang terawal siap dibina adalah pada tahun 2017.
- d. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati **perancangan pembangunan perumahan berdensiti tinggi ini tidak diselaraskan dengan perancangan penyediaan kemudahan TLK**. Peningkatan penduduk di kawasan berdensiti tinggi telah memberi kesan terhadap masalah TLK di kawasan tersebut.
- e. Semakan Audit mendapati penyediaan TLK bagi perumahan berdensiti tinggi kategori pangsapuri di Putrajaya adalah berdasarkan polisi satu TLK untuk satu rumah dan 20% untuk pelawat [TLK 1:1+20%]. Ini adalah selaras dengan dasar penyediaan TLK yang ditetapkan dalam rancangan tempatan berkaitan.
- f. Bagaimanapun, pemeriksaan fizikal Audit di dua lokasi PPAM mendapati TLK adalah tidak mencukupi. Kesannya, kenderaan penduduk telah diletakkan di bahu jalan yang boleh menghalang lalu lintas. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Gambar 19** dan **Gambar 20**.

GAMBAR 19



PPAM Selasih Presint 16
- Kenderaan Diletakkan di Bahu Jalan
dan Menghalang Lalu Lintas
(10.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 20



PPAM Pudina Presint 17
- Kenderaan Diletakkan di Bahu Jalan
dan Menghalang Lalu Lintas
(10.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- g. **Semakan Audit mendapati PPj juga telah menyediakan enam tapak TLK sementara untuk kegunaan penduduk di kawasan PPAM dengan kos berjumlah RM1.83 juta.** Pembinaan TLK sementara ini dibuat di atas tanah yang melibatkan pelbagai *zoning* guna tanah di mana sekiranya terdapat perancangan pembangunan pada masa hadapan, tapak sementara tersebut tidak lagi dapat digunakan sebagai TLK. Maklumat penyediaan TLK sementara bagi kawasan berdensiti tinggi melibatkan PPAM adalah seperti dalam **Jadual 25**.

JADUAL 25
PENYEDIAAN TLK SEMENTARA BAGI KAWASAN BERDENSITI TINGGI PPAM
SEHINGGA 31 DISEMBER 2021

BIL.	PPAM	LOKASI	GUNA TANAH <i>ZONING</i> MENGIKUT RANCANGAN TEMPATAN	STATUS TANAH	BIL. PETAK
1.	Seruling	Presint 5	Zon Penampakan	Lesen Pendudukan Sementara (TOL)	610
2.	Larai	Presint 6	Kawasan Lapang-Taman Kejiranan	TOL	124
3.	Palma	Presint 11	Utiliti – Rezab Longkang	TOL	218*
	Melinjau	Presint 11			
4.	Jintan	Presint 16	Utiliti – Rezab TNB	TOL	120**
	Saderi	Presint 16			
5.	Selasih	Presint 17	Kawasan Lapang-Taman Kejiranan	TOL	131
6.	Pudina	Presint 17	Komersial	Tanah Milik PjHSB	500
JUMLAH					1,703

Sumber: Unit PPAM, PPj dan Analisis Audit

Nota: (*) - TLK Sementara Dibuat Berhadapan Tanah Kosong antara PPAM Palma, PPM Melinjau dan PRIMA Kasturi
(**) - Kebenaran Penggunaan Kawasan TLK di Alamanda Sebanyak 100 Petak oleh KLCC Parking Management Sdn. Bhd. Secara *Seasonal Parking* untuk Penduduk

Maklum balas PPj yang diterima pada 14 September 2022

Perancangan kemudahan masyarakat berdasarkan RSP 2025 adalah mencukupi pada masa kini dan sehingga penduduk mencapai sasaran maksima 350,000 orang. Pembinaan kemudahan masyarakat tersebut adalah tertakluk kepada perancangan

Kementerian/Jabatan Pengguna (KJP) yang akan membangunkannya dan tertakluk kepada kelulusan peruntukan oleh UPE bagi tujuan pembinaannya.

Penyelesaian masalah TLK di kawasan perumahan berdensiti tinggi untuk jangka masa panjang:

- a. Cadangan membina dan menyiapkan satu blok TLK Bertingkat, terdiri daripada 4 tingkat (980 petak TLK) berserta kemudahan lain di Plot 17KL5 (PPAM Selasih), Presint 17 – peruntukan bajet di bawah RMK12 (RP3).
- b. MOT sedang melaksanakan Kajian Pengangkutan Awam di Putrajaya, Cyberjaya, Bangi dan Kajang yang berakhir 31 Disember 2022. Inisiatif ini merupakan usaha kerajaan bagi mengenal pasti mod pengangkutan terbaik demi kepentingan rakyat dan penyelesaian jangka panjang terhadap kesesakan lalu lintas kenderaan yang berlaku.

Pendapat Audit	Penyelarasan penyediaan kemudahan TLK dan pembangunan perumahan berdensiti tinggi adalah kurang memuaskan dan boleh memberi kesan kepada perubahan <i>zoning</i> guna tanah dan menghalang lalu lintas.
---------------------------	--

5.2.2.3. Komersial - Nusa Perdana sebagai Pusat Bandar Putrajaya

- a. Berdasarkan Para 4.6 PIP 1997, menyatakan Nusa Perdana berfungsi sebagai pusat bandar yang padat dengan penggunaan tanah komersial dan bercampur. Selain itu, RSP 2025 menyatakan selepas infrastruktur dan pejabat Kerajaan dibangunkan, fokus seterusnya adalah membina sebuah ekonomi yang lebih progresif dan pelbagai. Subseksyen 4 (1) (b) Akta 536 menyatakan Fungsi PPj memajukan, menggalakkan, memudahkan dan mengusahakan pembangunan ekonomi dan sosial di dalam Putrajaya.
- b. Secara keseluruhan, sebanyak 1.33 juta meter persegi ruang komersial telah dibangunkan di Putrajaya sehingga tahun 2021 merangkumi **ruang lantai komersial di sepanjang Nusa Perdana yang berkeluasan 0.74 juta meter persegi**. Keluasan ini menunjukkan peningkatan sejumlah 0.64 juta meter persegi berbanding 0.10 juta meter persegi yang telah dilaporkan dalam LPRS 2008. Sejumlah 0.10 juta meter persegi daripada jumlah tersebut telah dijual kepada pihak Kerajaan untuk kegunaan pejabat. Baki 0.64 juta meter persegi adalah dimiliki oleh PjHSB (0.13 juta meter persegi), PPj (0.01 juta meter persegi) dan lain-lain pihak swasta (0.50 juta meter persegi).

- c. Analisis Audit terhadap tahap pengisian bagi 0.13 juta meter persegi ruang komersial di Nusa Perdana (core island) yang dimiliki oleh PjHSB dan 0.01 juta meter persegi milik PPj **menunjukkan peratus kekosongan ruang komersial tersebut adalah sebanyak 50%**. Butiran terperinci adalah seperti dalam **Jadual 26**.

JADUAL 26
RUANG KOMERSIAL DI NUSA PERDANA YANG DIMILIKI OLEH PPj DAN PjHSB
SEHINGGA 31 DISEMBER 2021

BIL.	PEMILIK PREMIS	JUMLAH KESELURUHAN LOT / GFA (Juta m ²)	JUMLAH KESELURUHAN LOT YANG DISEWA / GFA (Juta m ²)	JUMLAH KESELURUHAN LOT YANG KOSONG / GFA (Juta m ²)	KADAR SEWAAN SETIAP METER PERSEGI (RM)
1.	PjHSB	0.13	0.06	0.07	10 - 117
2.	PPj	0.01	0.01	0.00	5.03 – 63.90
JUMLAH		0.14	0.07 (50%)	0.07 (50%)	

Sumber: PjHSB, PPj dan Analisis Audit

Nota: Tidak Termasuk Ruang Komersial Sebanyak 0.50 Juta m² yang Telah Dijual kepada Pihak Swasta

- d. Lawatan fizikal Audit pada 28 Jun 2022 ke bangunan Suasana PjH, Presint 2 dan Galeria PjH, Presint 4 yang dimiliki PjHSB **mendapati masih terdapat banyak ruang komersial yang belum terjual/disewa dan terbiar kosong seperti dalam Gambar 21 dan Gambar 22**.

GAMBAR 21



Galeria PjH, Presint 4
- Ruang Komersial yang Masih Belum Digunakan
(07.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 22



Suasana PjH, Presint 2
- Ruang Komersial yang Masih Belum Digunakan
(07.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- e. Berdasarkan LPRS 2008, antara faktor yang menyebabkan sektor komersial di Nusa Perdana kurang berkembang adalah seperti berikut:
- Kekurangan promosi bagi ruangan yang tersedia;
 - Kekurangan kemudahan TLK;
 - Kadar sewa yang tinggi berbanding hasil jualan serta keuntungan yang rendah; dan

- iv. Penduduk serta pengunjung di Putrajaya lebih cenderung untuk berbelanja di luar kawasan Putrajaya.
- f. Keadaan ruang komersial yang kosong kerana belum terjual/disewa telah menyebabkan peranan Nusa Perdana sebagai pusat bandar yang menyumbang kepada ekonomi bandar yang progresif dan pelbagai belum dapat dicapai.
- g. Semakan Audit juga mendapati PPj telah merancang untuk melaksanakan Pelan Pembangunan Komprehensif di kawasan Nusa Perdana. Pelan ini dirancang untuk mengenal pasti isu dan cabaran pembangunan komersial di Nusa Perdana serta sebagai langkah untuk merancang semula pembangunan di kawasan tersebut. **Bagaimanapun sehingga 31 Disember 2021, didapati pelan ini masih belum dilaksanakan.**

Maklum balas PPj yang diterima pada 14 September 2022

- a. Pada tahun 2021, PPj telah menjalankan Kajian Awal Penyediaan Pelan Pembangunan Komprehensif bagi Kawasan Boulevard. Kajian awal ini melibatkan empat siri *engagement* dengan semua *stakeholder* yang terlibat dan hasil sesi *engagement* ini telah dibentangkan kepada Pengurusan Tertinggi PPj pada 4 Januari 2022.
- b. PPj akan melaksanakan Kajian Penyediaan Pelan Tindakan Pembangunan Komprehensif Bagi Kawasan Boulevard pada tahun 2023 berdasarkan penemuan kajian awal ini.

Maklum balas PjHSB yang diterima pada 18 Oktober 2022

PjHSB mengunjurkan jumlah keluasan lantai telah disewakan atau dijual mencapai 75% pada tahun 2025. Kumpulan sasaran bagi tujuan penyewaan ini adalah dari agensi Kerajaan, badan korporat dan lain-lain. Strategi pemasaran dan penyewaan adalah kadar sewa yang kompetitif dan penyediaan perkhidmatan "ID Fit Out".

Pendapat Audit	Peranan Nusa Perdana sebagai pusat bandar yang menyumbang kepada aktiviti ekonomi masih belum tercapai kerana sebahagian besar unit yang telah dibina masih belum diguna/disewakan.
-----------------------	--

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dapat dirumuskan bahawa pengurusan pembangunan Putrajaya adalah memuaskan dari aspek mewujudkan Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan yang berpusat, pelaksanaan konsep Bandar Dalam Taman serta peningkatan ekonomi dan sektor pelancongan. Selain itu, Putrajaya juga telah diiktiraf sebagai Bandar Mampan oleh PLANMalaysia selama tiga tahun berturut-turut.

Bagaimanapun, disebabkan oleh perubahan dasar Kerajaan, pembangunan yang dirancang sebelumnya tidak dilaksanakan sepenuhnya. Polisi untuk melaksanakan sistem pengangkutan bersepadu tidak berjaya dilaksanakan kerana penangguhan projek monorel yang merupakan tulang belakang sistem pengangkutan di Putrajaya. Penangguhan ini telah menyebabkan kenderaan persendirian menjadi pengangkutan utama yang menyumbang kepada kesesakan lalu lintas dan meningkatkan keperluan TLK. Kemudahan perumahan, pendidikan dan kesihatan yang telah dibangunkan juga tidak dapat menampung permintaan dan keperluan semasa. Selain itu, tiada penilaian dibuat secara keseluruhan oleh mana-mana pihak bagi menentukan pencapaian objektif pembangunan Putrajaya.

7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan objektif rancangan pembangunan Putrajaya dapat dicapai, adalah disyorkan kepada pihak yang terlibat mengambil tindakan terhadap perkara berikut:

7.1. KWP dan PPj mengkaji semula pelan pembangunan agar dapat diselaraskan dengan perubahan konsep pembangunan Putrajaya supaya kemudahan infrastruktur yang bersesuaian dapat disediakan dan berfungsi mengikut perancangan;

7.2. KWP dan PPj mewujudkan mekanisme pemantauan melalui jawatankuasa berpusat bagi memastikan penyelarasan perancangan dan pembangunan di Putrajaya adalah lebih cekap terutama sekiranya berlaku perubahan dasar Kerajaan. Jawatankuasa tersebut perlu dianggotai oleh kementerian/jabatan/agensi yang terlibat supaya sasaran setiap komponen pembangunan dapat diselaraskan dan dicapai; dan

7.3. KWP, MOT dan PPj perlu menetapkan hala tuju penggunaan infrastruktur yang telah dibangunkan bagi memberi manfaat kepada rakyat dan mengelakkan pembaziran.