

RUMUSAN AUDIT

“Dasar Kerajaan Negeri Sabah bagi pembangunan hartanah perumahan yang dilaksanakan melalui KKTP dan LPPB belum tercapai sepenuhnya”

FAKTA UTAMA

KEMENTERIAN KERAJAAN TEMPATAN DAN PERUMAHAN (KKTP)

- Kementerian bertanggungjawab sebagai pengawal pembangunan perumahan di Sabah.



PELAN STRUKTUR SABAH 2033

Dasar perumahan Sabah untuk menangani keperluan perumahan bandar & luar bandar dengan mengutamakan pembinaan rumah mampu milik.

DASAR 30% RUMAH MAMPU MILIK

Diluluskan pada tahun 2012, dilaksanakan terhadap setiap pembangunan perumahan swasta yang melebihi 30 unit.



Pembangunan Perumahan Oleh LPPB

Rumah Kos Rendah (RKR)

RM42,000 – RM47,000	64,017	183 Unit
Harga seunit	Permohonan dari tahun 2020 - Jun 2022	Rumah siap & sedang dibina



Pembangunan Perumahan Secara Usaha sama

Jenis/Butiran	Harga seunit	Rumah yang dirancang	Rumah siap / sedang bina
Rumah Mampu Milik (RMM)	RM150,000 – RM250,000	2,452 Unit	1,130 Unit
Rumah Kos Tinggi (RKT)	RM250,000 ke atas	9,405 Unit	4,177 Unit

LEMBAGA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN BANDAR (LPPB)

- Badan Berkanun Negeri yang diberi mandat daripada Kerajaan Negeri Sabah untuk melaksanakan pembangunan hartanah perumahan di atas tanah Kerajaan.

PRESTASI PEMBANGUNAN HARTANAH PERUMAHAN

Pencapaian Output

PENAWARAN RUMAH

RKR
 64,017 permohonan
 vs
 183 unit
 (0.3%)

RMM & RKT Rancang

RMM **2,452 Unit**
 RKT **9,405 Unit**
 vs
 Sebenar
 RMM **1,130 Unit**
 RKT **4,177 Unit**

PRESTASI FIZIKAL

RKR

1. Fasa 1A, Sook, Keningau, 24 unit (2 EOT) – Siap & jual
2. Fasa 1B, Sook, Keningau, 32 unit (4 EOT) – Siap & menunggu
3. Fasa 1, Merotai Tawau, 100 unit (4 EOT) – 91% siap
4. Fasa 1, Ulu Dusun Sandakan, 27 unit (2 EOT) – 92% siap

RMM & RKT

1. Siap – 3 projek, 1,059 unit (Lewat 1 – 3 tahun)
2. Dalam Pembinaan – 8 projek, 4,248 unit (Lewat 1 – 11 tahun)
3. Belum Dibangunkan – 15 projek, 6,550 unit (Lewat 1 – 9 tahun)

Pencapaian Keberhasilan



Dasar 30% RMM

- **4 projek (554 unit)** – rumah dijual melebihi RM250,000 seunit.
- **1 projek (253 unit)** – harga belum ditetapkan dan berisiko dijual pada harga melebihi RM250,000 seunit.



Penggunaan Tanah

- **RKR** – 20.15 ekar tanah (2.6%)
- **RMM & RKT** – 756.84 ekar tanah (97.4%)



Soal Selidik: Kemampuan Memiliki Rumah

- **RKR** – 102 responden (30%)
- **RMM** – 185 responden (54%)
- **RKT** – 55 responden (16%)



Pembangunan perumahan di LPPB tidak mencapai objektif LPPB & dasar kerajaan untuk memenuhi keperluan rakyat memiliki rumah.

PENGURUSAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Pembinaan Perumahan yang Dilaksanakan oleh LPPB

- 24 unit siap – 15 unit belum serah kunci
- **Sebab:** Pembeli belum menjelaskan harga jualan rumah sepenuhnya
- **Kesan:** Pembeli lewat memiliki rumah dan LPPB tanggung kos pembaikan bagi rumah yang rosak.

Pembinaan Perumahan yang Dilaksanakan Secara Usaha sama



Kelulusan cagaran tanah yang tidak teratur melibatkan 6 projek usaha sama berjumlah RM534.2 juta.

SYOR AUDIT



Mengutamakan penggunaan tanah milik Kerajaan untuk projek-projek perumahan kos rendah dan mampu milik.



Memantau pelaksanaan dasar 30% rumah mampu milik bagi projek perumahan swasta yang melebihi 30 unit bagi memenuhi keperluan pemilihan rumah oleh rakyat di negeri Sabah.



Meningkatkan pemantauan terhadap kontraktor dan rakan usaha sama supaya pelaksanaan kerja dibuat dengan teratur mengikut perjanjian bagi memastikan rumah disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan serta menjaga kepentingan Kerajaan.

KEMENTERIAN KERAJAAN TEMPATAN DAN PERUMAHAN

LEMBAGA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN BANDAR

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH PERUMAHAN KERAJAAN OLEH AGENSI NEGERI DI SABAH

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan (KKTP) Negeri Sabah bertanggungjawab memastikan dasar perumahan negeri Sabah tercapai melalui pengawalan industri perumahan secara cekap dan berkesan. Lembaga Pembangunan Perumahan dan Bandar (LPPB), agensi utama di bawah KKTP merupakan pemaju Kerajaan untuk pembinaan perumahan awam terutamanya rumah kos rendah selaras dengan Enakmen LPPB No. 20 Tahun 1981.
- Pelan Struktur Sabah 2033 (PSS 2033) antaranya menyatakan komitmen Kerajaan bagi menangani keperluan perumahan bandar dan luar bandar dengan mengutamakan pembinaan RMM. Dasar RMM yang diluluskan oleh Kabinet Negeri Sabah pada tahun 2012 menetapkan pembinaan RMM sebanyak 30% dalam setiap projek perumahan swasta yang melebihi 30 unit.
- Pembangunan hartanah perumahan LPPB merangkumi tiga kategori rumah iaitu Rumah Kos Rendah (RKR), Rumah Mampu Milik (RMM) dan Rumah Kos Tinggi (RKT). Pembangunan perumahan RKR dilaksanakan sendiri oleh LPPB selaku pemaju perumahan, manakala pembangunan RMM dan RKT dibangunkan secara usaha sama dengan pelbagai pihak swasta.
- Prestasi pembangunan hartanah perumahan dinilai berdasarkan dua perkara iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pencapaian output dinilai berdasarkan penawaran rumah dan prestasi fizikal pembinaan rumah. Pencapaian keberhasilan melihat kepada pencapaian dasar Kerajaan negeri untuk memenuhi keperluan pemilikan rumah. Aspek pengurusan dinilai terhadap pembangunan hartanah perumahan yang dilaksanakan oleh LPPB dan pembangunan hartanah perumahan yang dilaksanakan secara usaha sama.

- Pengauditan dilaksanakan di pejabat LPPB melibatkan empat projek yang diurus sendiri oleh LPPB dan 26 projek secara usaha sama dalam tempoh 11 tahun dari tahun 2011 hingga 2021. Pengauditan turut dijalankan di KKTP serta Jabatan Perancang Bandar dan Wilayah (JPBW).

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Pengauditan dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan pembangunan hartanah perumahan kerajaan melalui LPPB dilaksanakan dengan cekap dan berkesan selaras dengan dasar yang ditetapkan bagi memenuhi keperluan perumahan rakyat di negeri Sabah.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya, dasar Kerajaan Negeri Sabah bagi pembangunan hartanah perumahan yang dilaksanakan melalui KKTP dan LPPB belum tercapai sepenuhnya. Penawaran rumah masih belum dapat menampung keperluan rakyat di negeri Sabah. Dasar 30% RMM bagi setiap projek perumahan swasta belum dipatuhi dan tidak dipantau.
- Terdapat beberapa kelemahan dalam pengurusan pembangunan hartanah yang perlu diberi perhatian seperti berikut:
 - a) Pembangunan Hartanah Perumahan yang Dilaksanakan oleh LPPB
 - projek lewat disiapkan berbanding jadual asal dengan kelulusan lanjutan masa antara dua dan empat kali.
 - rumah yang siap belum dapat diserahkan kepada pembeli selagi harga jualan rumah belum dijelaskan sepenuhnya kepada LPPB.
 - b) Pembangunan Hartanah Perumahan Secara Usaha Sama
 - projek lewat/belum siap antara satu hingga 11 tahun.
 - tiada peruntukan dasar 30% RMM dalam projek perumahan yang dibangunkan.
 - kelulusan cagar tanah yang tidak teratur.

Apa yang disyorkan Audit?

- Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang pada masa hadapan, pihak Audit mengesyorkan tindakan seperti berikut:
 - mengutamakan penggunaan tanah milik Kerajaan untuk projek-projek perumahan RKR dan RMM;

- memantau pelaksanaan dasar 30% RMM bagi projek perumahan swasta yang melebihi 30 unit bagi memenuhi keperluan pemilikan rumah oleh rakyat di negeri Sabah; dan
- meningkatkan pemantauan terhadap kontraktor dan rakan usaha sama supaya pelaksanaan kerja dibuat dengan teratur mengikut perjanjian bagi memastikan rumah disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan serta menjaga kepentingan Kerajaan.

KEMENTERIAN KERAJAAN TEMPATAN DAN PERUMAHAN LEMBAGA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN BANDAR

1. PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH PERUMAHAN KERAJAAN OLEH AGENSI NEGERI DI SABAH

FAKTA UTAMA

Rumah Kos Rendah (RKR)		
RM42,000 – RM47,000 Harga seunit	64,017 Permohonan Tahun 2020 hingga Jun 2022	183 Unit Rumah siap dan sedang dibina
Rumah Mampu Milik (RMM)		
RM150,000 – RM250,000 Harga seunit	2,452 Unit Rumah yang dirancang dari tahun 2011 hingga 2021	1,130 Unit Rumah siap dan sedang dibina
Rumah Kos Tinggi (RKT)		
RM250,000 ke atas Harga seunit	9,405 Unit Rumah yang dirancang dari tahun 2011 hingga 2021	4,177 Unit Rumah siap dan sedang dibina
Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan (KKTP)	Kementerian bertanggungjawab sebagai pengawal pembangunan perumahan di Sabah.	
Lembaga Pembangunan Perumahan dan Bandar (LPPB)	Mendapat mandat daripada Kerajaan Negeri Sabah untuk melaksanakan pembangunan hartanah perumahan di atas tanah Kerajaan yang diperuntukkan kepada LPPB.	
Pelan Struktur Sabah 2033	Menyatakan dasar perumahan Sabah untuk menangani keperluan perumahan bandar dan luar bandar dengan mengutamakan pembinaan RMM.	
Dasar 30% Rumah Mampu Milik	Dasar yang diluluskan oleh Kabinet Negeri pada tahun 2012 terhadap setiap pembangunan perumahan swasta yang melebihi 30 unit.	

1. LATAR BELAKANG

1.1. Kerajaan Negeri Sabah komited untuk memastikan setiap rakyat di negeri Sabah mempunyai peluang untuk memiliki rumah sendiri yang berkualiti. KKTP Negeri Sabah bertanggungjawab memastikan dasar perumahan negeri Sabah tercapai melalui pengawalan industri perumahan secara cekap dan berkesan. LPPB, agensi di bawah KKTP merupakan pemaju Kerajaan untuk pembinaan perumahan awam terutamanya RKR selaras dengan Enakmen LPPB No. 20 Tahun 1981.

1.2. Pelan Struktur Sabah (PSS) 2033 menyatakan bahawa antara komitmen kerajaan bagi menangani keperluan perumahan bandar dan luar bandar adalah dengan mengutamakan pembinaan RMM. Dasar RMM yang diluluskan oleh Kabinet Negeri Sabah pada tahun 2012 menetapkan pembinaan RMM adalah sebanyak 30% dalam setiap projek perumahan swasta yang melebihi 30 unit.

1.3. Bagi melaksanakan komitmen kerajaan dalam memastikan setiap rakyat di negeri Sabah memiliki rumah sendiri, kerajaan melalui LPPB bertanggungjawab membangunkan perumahan awam di atas tanah milik Kerajaan Negeri Sabah. Pembangunan perumahan RKR merupakan salah satu objektif LPPB dilaksanakan sendiri oleh LPPB selaku pemaju perumahan. Pembangunan RMM dan RKT pula dibangunkan secara usaha sama antara LPPB dan pihak swasta dengan mematuhi dasar pembinaan 30% RMM. Tiga kategori rumah yang dibangunkan di negeri Sabah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
KATEGORI PERUMAHAN YANG DIBANGUNKAN

BIL.	KATEGORI	BUTIRAN
1.	Rumah Kos Rendah (RKR)	• Harga dalam lingkungan RM42,000 hingga RM47,000 seunit. • Keluasan rumah 678 kaki persegi untuk 3 bilik tidur. • Pembeli dalam golongan yang berpendapatan antara RM750 hingga RM3,000.
2.	Rumah Mampu Milik (RMM)	• Harga dalam lingkungan RM150,000 hingga RM250,000. • Keluasan rumah a) 850 – 1000 kaki persegi untuk perumahan bertingkat b) 1200 kaki persegi untuk rumah atas tanah • Pembeli dalam golongan yang berpendapatan antara RM2,500 hingga RM4,000.
3.	Rumah Kos Tinggi (RKT)	Harga dari RM250,000 ke atas.

Sumber : KKTP dan LPPB

1.4. Sehingga 31 Disember 2021, LPPB mempunyai tanah seluas 4,501.68 ekar di seluruh negeri Sabah yang telah diperuntukkan oleh kerajaan untuk tujuan pembangunan perumahan dan bandar baharu. Bagi tempoh 11 tahun mulai dari tahun 2011 hingga 2021, LPPB telah melaksanakan pembangunan hartanah perumahan seluas 776.99 ekar tanah. Bagi tempoh tersebut sebanyak 12,056 unit rumah dirancang untuk dibangunkan terdiri daripada 199 unit RKR melalui empat projek serta 2,452 unit RMM dan 9,405 unit RKT melalui 26 projek usaha sama di 11 daripada 26 daerah seluruh negeri Sabah.

1.5. Pembinaan RKR dibiayai sepenuhnya oleh kerajaan melalui peruntukan negeri atau Persekutuan serta pinjaman daripada Kerajaan negeri atau Persekutuan. Pembinaan RKR diuruskan oleh Bahagian Pembangunan Perumahan dan Bandar, LPPB. Kos pembangunan perumahan secara usaha sama pula ditanggung sepenuhnya oleh rakan usaha sama, manakala tanah untuk pembangunan disediakan oleh LPPB. Pulangan usaha sama yang diterima oleh LPPB adalah antara 40% hingga 50% daripada keuntungan kasar projek. Pengurusan pembangunan perumahan secara usaha sama adalah di bawah tanggungjawab Bahagian Pembangunan Komersil, LPPB.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan pembangunan hartanah perumahan kerajaan melalui LPPB telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan selaras dengan objektif LPPB dan dasar 30% pembinaan RMM dalam pembangunan perumahan swasta bagi memenuhi keperluan perumahan rakyat di negeri Sabah.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Skop pengauditan meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan pembangunan hartanah perumahan. Prestasi pembangunan hartanah perumahan dinilai berdasarkan dua perkara iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pencapaian output dinilai berdasarkan penawaran rumah dan prestasi fizikal pembinaan rumah. Tahap keberhasilan dinilai kepada pencapaian objektif LPPB dan dasar kerajaan negeri untuk memenuhi keperluan pemilikan rumah. Aspek pengurusan dinilai terhadap pembangunan hartanah perumahan yang dilaksanakan oleh LPPB dan pembangunan hartanah perumahan yang dilaksanakan secara usaha sama.

3.2. Skop pengauditan adalah untuk tempoh 11 tahun, iaitu dari tahun 2011 hingga 2022 yang meliputi 30 projek pembangunan hartanah perumahan yang diurus sendiri oleh LPPB dan secara usaha sama. Pemeriksaan dokumen telah dilaksanakan terhadap 30 (100%) projek pembangunan hartanah perumahan manakala pemeriksaan fizikal dilaksanakan terhadap 14 (46.7%) projek. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
SAMPEL PENGAUDITAN PEMBANGUNAN HARTANAH PERUMAHAN LPPB

BIL.	KAEDAH PEMBANGUNAN	BIL. PROJEK	BIL. RUMAH (Unit)	PERATUS SAMPEL	
				PEMERIKSAAN DOKUMEN	LAWATAN FIZIKAL
1.	Dibangunkan sendiri oleh LPPB	4	199	4 (100%)	2 (50%)
2.	Secara usaha sama	26	11,857	26 (100%)	12 (46%)
JUMLAH		30	12,056	30 (100%)	14 (46.7%)

Sumber : LPPB

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod, dokumen dan fail yang berkaitan serta menganalisis data pembangunan hartanah perumahan yang dibangunkan sendiri oleh LPPB dan secara usaha sama. Lawatan fizikal Audit turut dijalankan ke lokasi pembangunan hartanah perumahan bagi melihat prestasi pelaksanaan di lapangan. Perbincangan dan temu bual dengan pegawai terlibat juga dijalankan untuk mendapatkan penjelasan dan maklum balas. Pengauditan dijalankan di pejabat KKTP, LPPB serta Jabatan Perancang Bandar dan Wilayah (JPBW).

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan antara bulan Januari hingga Ogos 2022. Perkara yang ditemui dan maklum balas daripada KKTP dan LPPB yang diterima pada 30 September 2022 telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 4 Oktober 2022. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Projek

5.1.1. Pencapaian Output

a. Penawaran Rumah

i. Penawaran RKR

- Di bawah Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMKe-10) dan RMKe-11, LPPB memohon untuk melaksanakan masing-masing 25 projek (1,455 unit) dan 17 projek (2,966 unit) RKR. Bagaimanapun, hanya empat projek (199 unit) atau 4.5% RKR sahaja telah diluluskan. Setakat bulan Julai 2022, hanya 183 unit atau 4.1% RKR yang diluluskan telah dibina seperti butiran dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
PEMBANGUNAN PERUMAHAN RKR OLEH LPPB

RMKe	JUMLAH PROJEK YANG DIMOHON	BIL. RUMAH (Unit)	JUMLAH PROJEK YANG DILULUSKAN	BIL. RUMAH PATUT DIBINA (Unit)	BIL. RUMAH SEBENAR DIBINA (Unit)
RMKe-10	25	1,455	2	56	56
RMKe-11	17	2,966	2	143	127
JUMLAH	42	4,421	4	199	183
PENCAPAIAN (%)				4.5	4.1

Sumber : LPPB

- Berdasarkan sistem pendaftaran terbuka LPPB yang bermula pada tahun 2020, sehingga bulan Jun 2022, sebanyak 64,017 permohonan RKR telah diterima. Semakan Audit mendapati **LPPB hanya dapat menawarkan sebanyak 183 (0.3%) unit RKR sahaja di seluruh negeri Sabah** seperti butiran dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
PERMOHONAN RKR
BERBANDING RUMAH YANG DITAWARKAN
BAGI TAHUN 2020 HINGGA JUN 2022

BIL.	DAERAH	BIL. PEMOHON (Orang)	BIL. RUMAH DITAWARKAN (Unit)
1.	Kota Kinabalu	25,067	0
2.	Papar	9,225	0
3.	Sandakan	6,344	27
4.	Tawau	4,650	100
5.	Lahad Datu	3,461	0
6.	Kudat	1,664	0
7.	Tenom	1,567	0
8.	Kinabatangan	1,414	0
9.	Keningau	1,408	56
10.	Beaufort	1,079	0
11.	Tuaran	1,062	0
12.	Ranau	1,038	0
13.	Penampang	1,035	0
14.	Semporna	1,029	0
15.	Beluran	974	0
16.	Putatan	846	0
17.	Kota Marudu	659	0
18.	Kunak	546	0
19.	Pitas	313	0
20.	Kuala Penyu	304	0
21.	Nabawan	165	0
22.	Tambunan	87	0
23.	Sipitang	41	0
24.	Kota Belud	39	0
25.	Tongod	0	0
26.	Telupid	0	0
JUMLAH		64,017	183

Sumber: LPPB

- Analisis Audit berdasarkan **Jadual 4**, terdapat permohonan terhadap RKR dari seluruh daerah di negeri Sabah kecuali bagi daerah Tongod dan Telupid. Permohonan paling tinggi adalah di daerah Kota Kinabalu iaitu sebanyak 25,067 permohonan diikuti oleh daerah Papar sebanyak 9,225 permohonan dan Sandakan sebanyak 6,344 permohonan. Permohonan RKR diterima bagi 21 daerah yang lain adalah antara 39 permohonan sehingga 4,650 permohonan. Bagaimanapun, RKR yang ditawarkan hanya melibatkan tiga daerah sahaja iaitu Sandakan, Tawau dan Keningau.

- Perkara ini disebabkan terdapat kekangan peruntukan yang diterima oleh LPPB daripada Kerajaan negeri dan Kerajaan Persekutuan untuk pembinaan rumah kos rendah. LPPB memohon sejumlah RM1.056 bilion untuk membina 4,421 unit RKR di bawah RMKe-10 dan RMKe-11. Bagaimanapun, peruntukan yang diluluskan hanya berjumlah RM29.6 juta untuk membina 183 unit RKR yang dibiayai sepenuhnya oleh Kerajaan Negeri Sabah setelah Kerajaan Persekutuan menghentikan penyaluran peruntukan setakat RMKe-9.
- Kesannya pembinaan RKR tidak dapat dilaksanakan untuk memenuhi jumlah permohonan.

ii. Penawaran RMM dan RKT

- LPPB turut menawarkan RMM dan RKT melalui pembangunan perumahan secara usaha sama dengan syarikat swasta. Maklumat penawaran RMM dan RKT adalah berdasarkan jumlah pembangunan yang dirancang. Maklumat permintaan RMM dan RKT tidak dapat ditentukan kerana LPPB dan rakan usaha sama tidak menjalankan kaji selidik mengenai keperluan tersebut.
- Bagi tempoh 11 tahun bermula tahun 2011 hingga tahun 2022, sebanyak 11,857 unit yang dirancang terdiri daripada 2,452 unit RMM dan 9,405 unit RKT untuk dibangunkan secara usaha sama.
- Semakan Audit mendapati **setakat bulan Julai 2022, sebanyak 5,307 unit (44.8%) RMM dan RKT ditawarkan berbanding 11,857 unit yang dirancang** iaitu 1,130 unit (21.3%) RMM dan 4,177 unit (78.7%) RKT. Penawaran rumah yang rendah adalah disebabkan terdapat projek yang dirancang belum dapat diteruskan kerana pelan pembangunan projek belum diluluskan. Maklumat lanjut seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
RMM DAN RKT YANG DIRANCANG DAN SEBENAR
BAGI TAHUN 2011 HINGGA 2021

BIL.	DAERAH	RMM		RKT	
		RANCANG	SEBENAR	RANCANG	SEBENAR
1.	Lahad Datu	624	0	228	228
2.	Tuaran	622	622	1,652	1,452
3.	Papar	302	302	2,792	872
4.	Penampang	218	0	1,936	0
5.	Kunak	217	0	0	0
6.	Beaufort	206	206	479	479
7.	Pitas	107	0	249	0
8.	Kota Kinabalu	78	0	899	899
9.	Semporna	78	0	181	0

BIL.	DAERAH	RMM		RKT	
		RANCANG	SEBENAR	RANCANG	SEBENAR
10.	Sandakan	0	0	540	0
11.	Kinabatangan	0	0	202	0
12.	Tenom	0	0	170	170
13.	Sipitang	0	0	77	77
14.	Beluran	0	0	0	0
15.	Keningau	0	0	0	0
16.	Kota Belud	0	0	0	0
17.	Kota Marudu	0	0	0	0
18.	Kuala Penyu	0	0	0	0
19.	Kudat	0	0	0	0
20.	Nabawan	0	0	0	0
21.	Putatan	0	0	0	0
22.	Ranau	0	0	0	0
23.	Tambunan	0	0	0	0
24.	Tawau	0	0	0	0
25.	Telupid	0	0	0	0
26.	Tongod	0	0	0	0
JUMLAH		2,452	1,130	9,405	4,177

Sumber : LPPB

- Secara keseluruhan, **pembangunan RMM dan RKT hanya dirancang dan dilaksanakan di 13 daerah sahaja manakala tiada pembangunan dirancang dan dilaksanakan di 13 daerah yang lain.** Perkara ini disebabkan isu berkenaan pelan pembangunan yang belum diselesaikan. Ini menyebabkan projek perumahan lewat disiapkan mengikut tempoh yang telah ditetapkan.

Maklum Balas KKTP/LPPB pada 30 September 2022 dan Mesyuarat Penutup pada 4 Oktober 2022

LPPB memerlukan peruntukan yang lebih tinggi bagi memenuhi permintaan RKR. LPPB mengambil inisiatif untuk meneruskan usaha memohon lebih banyak peruntukan di dalam RMKe-13 dan akan datang sama ada melalui Kerajaan negeri atau Kerajaan Persekutuan.

Bagi projek usaha sama, LPPB telah menetapkan setiap rakan usaha sama menyediakan kajian untuk menentukan permintaan serta harga dan keadaan tapak untuk pertimbangan dan kelulusan LPPB.

Pendapat Audit | **Penawaran rumah yang rendah berbanding permohonan dan perancangan menjejaskan peluang rakyat memiliki rumah.**

b. Prestasi Fizikal Pembinaan Rumah

i. Pembinaan RKR oleh LPPB

- Bagi tempoh 11 tahun iaitu dari tahun 2011 hingga 2022, empat projek pembinaan RKR telah diluluskan untuk dibangunkan melibatkan 183 unit rumah. Berdasarkan syarat kontrak yang ditandatangani oleh LPPB dengan kontraktor, tempoh penyiapan projek adalah antara 16 hingga 32 bulan. Mengikut Klausula 43 syarat kontrak, tempoh lanjutan masa (EOT) boleh diberikan oleh Pegawai Penguasa (PP) sekiranya berlaku kelewatan dalam penyiapan projek yang bukan berpunca daripada kelemahan kontraktor.
- Semakan Audit mendapati setakat bulan Ogos 2022, projek Fasa 1A, Kg. Sook, Keningau telah siap dan dijual sepenuhnya melibatkan 24 (13.1%) unit rumah. Projek Fasa 1B, Kg. Sook, Keningau telah siap melibatkan 32 unit rumah tetapi belum dijual. Projek Fasa 1, Merotai, Tawau (100 unit) dan Fasa 1, Ulu Dusun, Sandakan (27 unit) pula belum disiapkan dengan kemajuan kerja antara 91% dan 92%.
- Kesemua empat projek telah diberikan EOT. Semakan Audit terhadap EOT tersebut mendapati justifikasi kelulusan EOT adalah wajar disebabkan oleh perubahan Pelan Pembangunan (DP), kerja pengalihan utiliti awam, faktor cuaca, kekurangan bahan binaan, kenaikan harga bahan binaan, kekurangan tenaga buruh, masalah setinggan dan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) pada tahun 2020 dan 2021. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
STATUS PENYIAPAN RKR YANG
DILAKSANAKAN OLEH LPPB SETAKAT BULAN OGOS 2022

BIL.	NAMA PROJEK	KOS (RM Juta)	BIL. RUMAH (Unit)	TARIKH MULA	TARIKH SIAP (Asal)	TARIKH SIAP (Sebenar/ Dipinda Selepas EOT)	EOT	
							BIL.	HARI
1.	Fasa 1A, Kg. Sook, Keningau (Rumah berkembar dua tingkat)	3.36	24	24.02.2014	24.06.2015	03.02.2018 (Siap)	2	954
2.	Fasa 1B, Kg. Sook, Keningau (Rumah berkembar dua tingkat)	4.39	32	15.03.2017	15.03.2019	31.01.2020 (Siap)	4	488
3.	Fasa 1, Merotai, Tawau (Rumah teres dua tingkat)	14.09	100	27.03.2017	26.11.2019	30.10.2022 (91%)	4	1,090

BIL.	NAMA PROJEK	KOS (RM Juta)	BIL. RUMAH (Unit)	TARIKH MULA	TARIKH SIAP (Asal)	TARIKH SIAP (Sebenar/ Dipinda Selepas EOT)	EOT	
							BIL.	HAR
4.	Fasa 1, Ulu Dusun, Sandakan (Rumah teres dua tingkat)	5.80	27	15.03.2018	15.03.2019	26.11.2022 (92%)	2	67
	JUMLAH	27.64	183				12	3,20

Sumber: LPPB

- Semakan Audit mendapati **projek Fasa 1B di Kg. Sook, Keningau telah siap pada 31 Januari 2020 tetapi belum dijual kerana belum mendapat *Occupation Certificate* (OC)**. Permohonan OC telah dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) pada 28 April 2021. OC belum diluluskan kerana ulasan teknikal daripada Sabah Electricity Sdn. Bhd. (SESB) mengenai Cas Sambungan Pengguna belum diterima.
- Lawatan fizikal Audit pada 8 Ogos 2022 ke lokasi projek berkenaan mendapati **keadaan rumah telah mengalami kerosakan seperti cermin pecah, pintu hilang dan cat pudar**. Butiran lanjut seperti dalam **Gambar 1** dan **Gambar 2**.

GAMBAR 1



Fasa 1B, Kg. Sook, Keningau, Sabah
- Cermin Tingkap Pecah, Rumah Siap Tetapi Masih Menunggu OC
(08.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



Fasa 1B, Kg. Sook, Keningau, Sabah
- Cermin Tingkap Pecah dan Tiada Pintu, Rumah Siap Tetapi Masih Menunggu OC
(08.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

ii. Pembangunan RMM dan RKT Secara Usaha Sama

- Perkara 2 perjanjian usaha sama menjelaskan rakan usaha sama hendaklah memulakan kerja dalam tempoh 12 bulan dari tarikh perjanjian. Kelulusan lanjutan masa memulakan kerja boleh diberikan oleh LPPB sehingga tiga bulan tertakluk kepada cadangan teknikal dan kewangan. Perjanjian usaha sama menyatakan tanggungjawab syarikat untuk

mengemukakan laporan kemajuan kerja sekurang-kurangnya sekali pada setiap suku tahun. Perkara 14 perjanjian usaha sama menjelaskan rakan usaha sama hendaklah menyiapkan kerja dalam tempoh satu hingga 11 tahun dari tarikh mula kerja. Bagi tahun 2011 hingga 2022, sebanyak 26 perjanjian usaha sama telah ditandatangani melibatkan 11,857 unit rumah.

- Semakan Audit terhadap 26 projek usaha sama mendapati setakat bulan Julai 2022, hanya tiga projek melibatkan 1,059 (8.9%) unit rumah telah siap. Bagaimanapun, sebanyak lapan projek usaha sama melibatkan 4,248 (35.8%) unit rumah masih dalam pembinaan dan 15 projek usaha sama melibatkan 6,550 (55.3%) unit rumah belum dimulakan. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
STATUS PELAKSANAAN PROJEK USAHA SAMA SETAKAT BULAN JULAI 2022

BIL.	SYARIKAT USAHA SAMA	DAERAH	PERJANJIAN USAHA SAMA		TARIKH MULA KERJA	TARIKH SIAP	TEMPOH LEWAT DARI TARIKH MULA KERJA (Tahun)	NO. GAMBAR
			TARIKH PERJANJIAN	TEMPOH PEMBANGUNAN MENGIKUT PERJANJIAN (Tahun)				
1.	78837-V	Papar	20.05.2011	5	12.03.2012	10.06.2020	3	-
2.	908829-V	Papar	20.07.2011	2	25.02.2015	15.09.2017	-	-
3.	345060-P	Papar	01.09.2015	3	22.06.2017	15.12.2021	1	-
4.	325477-W	Kota Kinabalu	03.02.1997	8	15.01.2003	Dalam pembinaan	11	3
5.	650349-H	Lahad Datu	22.10.2007	11	18.10.2010	Dalam pembinaan	1	-
6.	908829-V	Sipitang	31.12.2012	2	01.02.2018	Dalam pembinaan	2	-
7.	777161-D	Tenom	24.01.2014	3	06.05.2016	Dalam pembinaan	3	-
8.	125931-U	Kota Kinabalu	22.04.2015	5	23.09.2019	Dalam pembinaan	-	4
9.	125931-U	Tuaran	21.12.2016	9	05.12.2019	Dalam pembinaan	-	-
10.	125931-U	Papar	21.12.2016	3	02.01.2021	Dalam pembinaan	-	-
11.	1246070-A	Beaufort	20.09.2019	5	20.02.2022	Dalam pembinaan	-	-
12.	113258-K	Semporna	31.12.2012	6	-	Belum mula	-	5
13.	1149265-W	Kota Kinabalu	09.07.2011	2	-	Belum mula	-	6
14.	1258998-T	Kunak	16.04.2012	2	-	Belum mula	-	-
15.	219148-A	Tuaran	21.05.2012	2	-	Belum mula	-	-
16.	952995-P	Kota Kinabalu	31.12.2012	2	-	Belum mula	-	-
17.	872381-U	Papar	21.12.2015	11	-	Belum mula	-	-

BIL.	SYARIKAT USAHA SAMA	DAERAH	PERJANJIAN USAHA SAMA		TARIKH MULA KERJA	TARIKH SIAP	TEMPOH LEWAT DARI TARIKH MULA KERJA (Tahun)	NO. GAMBAR
			TARIKH PERJANJIAN	TEMPOH PEMBANGUNAN MENGIKUT PERJANJIAN (Tahun)				
18.	1029985-U	Kota Kinabalu	12.01.2017	2	-	Belum mula	-	-
19.	1118975-D	Penampang	15.12.2017	4	-	Belum mula	-	-
20.	756770-H	Pitas	18.05.2018	7	-	Belum mula	-	-
21.	1091118-M	Kota Kinabalu	31.12.2018	5	-	Belum mula	-	-
22.	1031095-H	Kota Kinabalu	31.12.2018	4	-	Belum mula	-	-
23.	671281-M	Kinabatangan	31.12.2018	2	-	Belum mula	-	7
24.	78837-V	Sandakan	07.01.2019	5	-	Belum mula	-	-
25.	1161281-M	Papar	20.02.2019	2	-	Belum mula	-	-
26.	791124-V	Lahad Datu	11.10.2021	3	-	Belum mula	-	8

Sumber : Perjanjian Usaha Sama

GAMBAR 3



Likas Ridge, Kota Kinabalu, Sabah
- Rumah Masih Dalam Pembinaan oleh Rakan Usaha sama 325477-W
(19.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



Luyang Off Jalan Lintas, Kota Kinabalu, Sabah
- Rumah Masih Dalam Pembinaan oleh Rakan Usaha sama 125931-U
(19.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 5



Jalan Bubul, Semporna, Sabah
- Projek Perumahan Belum Dibangunkan oleh Rakan Usaha sama 113258-K
(06.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 6



Kepayan Ridge, Kota Kinabalu, Sabah
- Projek Perumahan Belum Dibangunkan oleh Rakan Usaha sama 1149265-W
(22.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 7



Pekan Baru Kinabatangan, Sandakan, Sabah
- Projek Perumahan Belum Dibangunkan oleh Rakan
Usaha sama 671281-M
(07.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 8



Pekan Baharu Tungku, Lahad Datu, Sabah
- Projek Perumahan Belum Dibangunkan oleh Rakan
Usaha sama 791124-V
(07.07.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- Analisis Audit mendapati tiga projek siap tetapi lewat antara satu hingga tiga tahun dari tarikh mula kerja. Lapan projek masih dalam pembinaan melibatkan tempoh kelewatan antara satu hingga 11 tahun. Sebanyak 15 projek masih belum mula antara tempoh satu hingga sembilan tahun dari tarikh perjanjian. Semakan Audit selanjutnya mendapati antara sebab kelewatan penyiapan projek dan projek belum dimulakan adalah perubahan skop pembangunan dan belum mendapat kelulusan DP serta masalah setinggan.
- **Pembangunan perumahan yang tidak disiapkan/dibina dalam tempoh perjanjian menjejaskan jumlah penawaran rumah untuk dimiliki oleh golongan sasaran.**

Maklum Balas KKTP/LPPB pada 30 September 2022 dan Mesyuarat Penutup pada 4 Oktober 2022

Pihak LPPB mengambil perhatian ke atas isu kelewatan penyiapan projek daripada jadual asal dan sedang mencari jalan terbaik bagi menyelesaikan masalah kelewatan berkenaan. Salah satu alternatif yang sedang diusahakan oleh pihak LPPB ialah menggunakan *Industrialised Building System (IBS)* bagi mempercepatkan pelaksanaan projek perumahan di masa hadapan.

Bagi projek usaha sama, LPPB akan bekerjasama dengan Pihak Berkuasa Tempatan dan agensi berkaitan bagi menyelesaikan isu-isu berkaitan kelulusan DP.

Pendapat Audit | Prestasi penyiapan rumah adalah kurang memuaskan menyebabkan objektif dan dasar kerajaan terhadap pemilikan rumah oleh golongan sasaran tidak tercapai.

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

- Dasar 30% rumah mampu milik yang diluluskan pada tahun 2012, menjelaskan setiap pembangunan oleh pihak swasta yang melebihi 30 unit hendaklah menyediakan 30% rumah mampu milik iaitu dalam lingkungan harga RM150,000 hingga RM250,000 seunit. Pelaksanaan dasar ini berkuatkuasa mulai 1 April 2013 terhadap semua pembangunan perumahan yang mengemukakan DP selepas tarikh tersebut.
- Sebanyak lima projek usaha sama yang melibatkan 1,239 unit rumah telah ditetapkan harga jualan. Semakan Audit mendapati **empat projek usaha sama melibatkan pembinaan 554 unit rumah tidak memperuntukkan 30% rumah mampu milik dalam projek perumahan yang dibangunkan** kerana semua rumah dijual melebihi RM250,000 iaitu pada harga RKT. Sebanyak satu projek pula melibatkan kelulusan pembinaan 685 unit rumah yang terdiri daripada 432 RKT dan 253 unit RMM (36.9%) yang mematuhi dasar 30% pembinaan RMM. Bagaimanapun, pematuhan sebenar terhadap dasar ini masih tidak dapat ditentukan kerana 253 unit RMM berkenaan belum dibina yang mempunyai risiko dijual pada harga melebihi RM250,000. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
RUMAH DIJUAL MELEBIHI HARGA RM250,000

BIL.	SYARIKAT USAHA SAMA	TARIKH DP	BUTIRAN PROJEK		HARGA JUALAN RUMAH (RM)		STATUS
			JENIS RUMAH	UNIT	PERJANJIAN	SEBENAR	
1.	908829-V	22.02.2017	Teres 2 tingkat	55	258,800 – 335,898	557,888	Siap
2.	325477-W	03.10.2018	• Rumah Berkembar 2 Tingkat	10	260,000 – 600,000	646,000 – 1,200,000	Dalam pembinaan
			• Apartmen	204			
3.	777161-D	29.10.2015	• Teres 2 tingkat (C)	56	176,250 – 213,350	277,875 – 355,800	Dalam pembinaan
			• Teres 2 tingkat (I)	114			
4.	125931-U	24.06.2020	• Blok A Kondominium (30 tingkat)	240	657,000 – 930,000	657,000 – 930,000	Dalam pembinaan
			• Blok B Kondominium (24 tingkat)	192	678,000 – 804,000	678,000 – 804,000	
			• Blok C RMM (23 tingkat)	253	250,000	Belum ditetapkan	
5.	125931-U	10.05.2021	Teres 2 tingkat	115	250,000 – 339,000	298,000 – 458,000	Dalam pembinaan
JUMLAH				1,239			

Sumber : LPPB

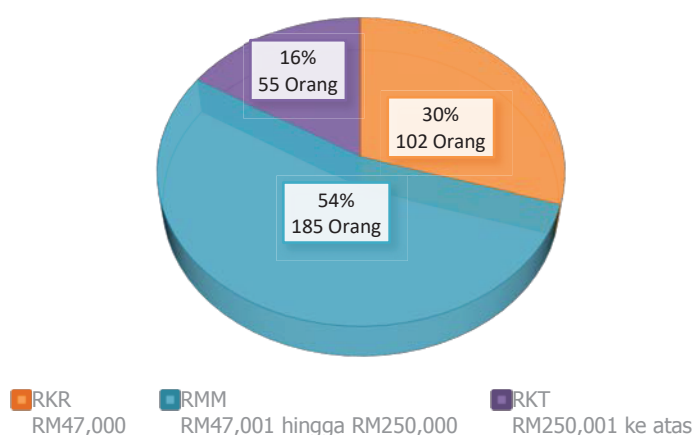
- c. **Dasar 30% RMM dalam pembangunan perumahan swasta secara usaha sama tidak tercapai disebabkan dasar ini tidak dimasukkan sebagai syarat dalam perjanjian. Selain itu, pemantauan terhadap penguatkuasaan dasar kurang berkesan dari pihak KKTP dan LPPB.**
- d. Semakan Audit selanjutnya mendapati dalam tahun 2011 hingga 2021 sebanyak 776.99 ekar tanah Kerajaan Negeri Sabah telah dibangunkan untuk pembangunan perumahan melibatkan 5,490 unit rumah. Pihak Audit mendapati seluas 756.84 ekar tanah (97.4%) telah dibangunkan untuk RMM dan RKT manakala hanya seluas 20.15 ekar tanah (2.6%) dibangunkan untuk RKR. Perkara ini memberikan risiko penggunaan tanah yang terhad untuk pembinaan RKR bagi mencapai objektif LPPB.
- e. Pihak Audit telah mengedarkan soal selidik secara dalam talian bagi menilai tahap kemampuan rakyat Sabah untuk memiliki rumah. Tahap kemampuan pemilikan rumah dikategorikan kepada tiga iaitu RKR, RMM dan RKT. Seramai 342 responden telah menjawab soal selidik tersebut. Maklum balas responden seperti dalam **Jadual 9** dan **Carta 1**.

JADUAL 9
MAKLUM BALAS RESPONDEN TERHADAP
SOAL SELIDIK KEMAMPUAN MEMILIKI RUMAH

KATEGORI RUMAH	HARGA RUMAH	BIL. RESPONDEN	PERATUS (%)
RKR	RM47,000	102	30
RMM	RM47,001 hingga RM250,000	185	54
RKT	250,001 ke atas	55	16
JUMLAH		342	100

Sumber: Soal Selidik Jabatan Audit Negara Negeri Sabah

CARTA 1
MAKLUM BALAS RESPONDEN TERHADAP
SOAL SELIDIK KEMAMPUAN MEMILIKI RUMAH



Sumber: Soal Selidik Jabatan Audit Negara Negeri Sabah

- f. Analisis Audit terhadap maklum balas responden mendapati 185 (54%) responden mempunyai kemampuan untuk memiliki RMM yang berharga dalam lingkungan RM47,001 hingga RM250,000. Seramai 102 (30%) responden mempunyai kemampuan untuk memiliki RKR dan 55 (16%) responden berkemampuan memiliki RKT. Berdasarkan maklum balas responden, pihak Audit mendapati pematuhan dasar 30% RMM perlu dikuatkuasakan bagi memenuhi permintaan rakyat di Sabah terhadap pemilikan rumah.
- g. Selain itu, responden juga mengemukakan cadangan supaya kerajaan menawarkan RMM yang berkualiti serta mengawal harga rumah terutama di kawasan bandar. Responden juga mencadangkan kawasan perumahan dilengkapi dengan kemudahan asas seperti sekolah, klinik kesihatan, tempat beribadat, kawasan riadah dan kedai.

Maklum Balas KKTP/LPPB pada 30 September 2022 dan Mesyuarat Penutup pada 4 Oktober 2022

KKTP/LPPB akan memastikan tanah yang diperuntukkan untuk pembangunan RKR tidak akan digunakan untuk kegunaan lain sehingga peruntukan diperolehi untuk tujuan tersebut.

Bagi projek usaha sama, LPPB akan memastikan dasar 30% RMM dalam pembangunan perumahan swasta yang melebihi 30 unit dinyatakan dalam perjanjian usaha sama. Pemantauan terhadap kemajuan pembangunan projek usaha sama juga dipertingkatkan.

Pendapat Audit | **Pembangunan perumahan di LPPB tidak mencapai objektif LPPB dan dasar kerajaan untuk memenuhi keperluan rakyat memiliki rumah.**

5.2. Pengurusan Pembangunan Perumahan

5.2.1. Pembinaan Perumahan yang Dilaksanakan oleh LPPB

a. Penyerahan Unit RKR

- i. Surat Tawaran daripada LPPB kepada pembeli menyatakan penyerahan kunci rumah akan dibuat apabila pembayaran rumah telah dijelaskan sepenuhnya. Projek Fasa 1A di Kg. Sook, Keningau telah disiapkan pada 3 Februari 2018.
- ii. Semakan Audit mendapati perjanjian jual beli 24 unit rumah bagi Fasa 1A di Kg. Sook, Keningau telah ditandatangani antara bulan Oktober 2021 hingga Mac 2022. Seramai sembilan pembeli telah membayar penuh dan menerima kunci rumah. Bagaimanapun, seramai 15 pembeli belum menerima kunci rumah kerana belum menjelaskan harga jualan rumah sepenuhnya kepada LPPB.

- iii. Lawatan fizikal Audit pada 8 Ogos 2022 ke projek Fasa 1A di Kg. Sook, Keningau mendapati cermin tingkap telah pecah bagi rumah yang belum diserahkan kunci kepada pembeli seperti dalam **Gambar 9** dan **Gambar 10**.

GAMBAR 9



Fasa 1A, Kg. Sook, Keningau, Sabah
- Cermin Tingkap Pecah
(08.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 10



Fasa 1A, Kg. Sook, Keningau, Sabah
- Cermin Tingkap Pecah
(08.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- iv. Perkara ini berlaku disebabkan pembeli yang berjaya telah gagal mendapatkan pinjaman daripada institusi kewangan untuk membuat pembayaran penuh harga jualan rumah bagi memenuhi syarat mendapatkan kunci rumah daripada LPPB.
- v. Kegagalan mendapatkan sumber kewangan memberi kesan kepada pembeli memiliki rumah yang ditawarkan dan LPPB perlu menanggung kos pembaikan kerosakan rumah.

Maklum Balas KKTP/LPPB pada 30 September 2022 dan Mesyuarat Penutup pada 4 Oktober 2022

LPPB telah menyediakan inisiatif dengan memberikan pinjaman untuk dibayar secara ansuran kepada pembeli yang gagal mendapat pinjaman dari institusi kewangan. Ini bagi memastikan pembeli dapat diberikan kunci dan rumah dapat didiami segera.

Pendapat Audit	Sumber pembiayaan perumahan yang terhad bagi golongan berpendapatan rendah menjadi kekangan kepada pembeli untuk memiliki RKR.
-----------------------	---

5.2.2. Pembinaan Perumahan yang Dilaksanakan Secara Usaha Sama

- a. Enakmen Badan-badan Berkanun (Peruntukan-peruntukan Tambahan 1997) 10(c) menjelaskan tiada badan berkanun boleh, tanpa kelulusan bertulis daripada Kabinet menggerenti atau memberikan apa-apa bentuk sekuriti bagi apa-apa pinjaman, tanggungan atau obligasi, kontraktual atau sebaliknya, mana-mana syarikat pemegang atau subsidiari atau berkaitannya. Merujuk kepada Surat

Pekeliling Kementerian Kewangan Bilangan 2 Tahun 2005 menyatakan bagi amaun RM5 juta ke bawah, boleh diluluskan oleh Pihak Berkuasa Kewangan Negeri.

- b. Semakan Audit mendapati **rakan usaha sama telah mencagarkan tanah kepada institusi kewangan bagi membiayai kos enam projek usaha sama dengan nilai cagaran antara RM6 juta hingga RM300 juta** berjumlah RM534.2 juta. Bagaimanapun, cagaran tanah hanya diluluskan di peringkat KKTP dan LPPB. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
CAGARAN TANAH SETAKAT 31 DISEMBER 2021

BIL.	SYARIKAT USAHA SAMA	TARIKH MOC	BUTIRAN CAGARAN	AMAUN (RM Juta)	TEMPOH CAGARAN (Tahun)	BAKI TERKINI (RM Juta)
1.	650349-H	Disember 2011	<i>3rd Party Legal Charge on CL117508684 at Kg. Bakau, Lahad Datu in favour of Bank Muamalat Malaysia Berhad in respect of banking facilities granted to Renofajar Sdn. Bhd</i>	77.35	5	77.35
2.	908829-V	Mei 2015	<i>3rd Party 1st legal charge on CL195311105 at Kg. Lumut, Sipitang in favour of Hap Seng Credit Sdn. Bhd, Kota Kinabalu (Second Loan) in respect of banking facilities granted to Besta Wijaya Sdn. Bhd</i>	7.8	4	2.09
3.	777161-D	Januari 2017	<i>3rd Party 1st legal charge on CL165321666 at Phase 3, stage 2A Kallang, Tenom in favour of Malayan Banking Berhad, Karamunsing Branch, Kota Kinabalu in respect of banking facilities granted to Supreme Rank Sdn. Bhd</i>	6.00	TM	6.00
4.	125931-U	September 2021	<i>a. 3rd party charges 1st Legal Charge on CL015721276 at Luyang, Kota Kinabalu, Sabah in favour of Hong Leong Bank Berhad, Kota Kinabalu in respect of banking facilities granted to K.T.I Sdn. Bhd</i>	120.00	15	120.00
			<i>b. 3rd party charges 1st Legal Charge on CL015721276 at Luyang, Kota Kinabalu, Sabah in favour of Sabah Development Bank Berhad, Kota Kinabalu in respect of banking facilities granted to K.T.I Sdn. Bhd</i>	300.00	8	300.00
5.	78837-V	Disember 2021	<i>3rd party 1st Legal Charge on CL025346507 at Kg. Nagapas, Papar Sabah in favour of Hong Leong Islamic Bank Berhad, Kota Kinabalu in respect of banking facilities granted to Landmark Property Sdn. Bhd</i>	10.00	5	10.00
6.	1246070-A	April 2022	<i>3rd party 1st Legal Charge on CL175336080 at Beaufort, Sabah in favour of Borneo Housing Mortgage Finance Berhad, Kota Kinabalu in respect of banking facilities granted to Eco Cascade Sdn. Bhd</i>	13.00	4	TM
JUMLAH				534.15		

Sumber : LPPB

Nota: MOC – Memorandum of Charge, TM – Tiada maklumat

- c. Pihak Audit mendapati cagaran bagi rakan usaha sama 908829-V telah tamat tempoh cagaran tetapi cagaran masih berbaki sebanyak RM2.1 juta. Cagaran bagi rakan usaha sama 650349-H berjumlah RM77.4 juta pula telah melebihi tempoh cagaran selama lima tahun dan menunjukkan baki terkini tiada pergerakan. Selain itu, tiga cagaran berjumlah RM436 juta masih dalam tempoh cagaran namun tidak menunjukkan pergerakan baki. Maklumat baki terkini cagaran bagi rakan usaha sama 1246070-A tidak dapat ditentukan kerana maklumat tidak dikemukakan.

Maklum Balas KKTP/LPPB pada 30 September 2022 dan Mesyuarat Penutup pada 4 Oktober 2022

Sebanyak tiga rakan usaha sama telah menyelesaikan bayaran balik pada tahun 2021 dan 2022 manakala tiga rakan usaha sama belum menyelesaikan cagaran. LPPB akan memantau pembayaran bagi tiga rakan usaha sama sehingga selesai.

Pendapat Audit

Kelulusan cagaran tanah tidak mematuhi peraturan yang ditetapkan. Cagaran yang diluluskan memberikan risiko kehilangan tanah dan implikasi kerugian kepada LPPB dan Kerajaan Negeri Sabah.

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya, dasar Kerajaan Negeri Sabah bagi pembangunan hartanah perumahan yang dilaksanakan melalui KKTP dan LPPB belum tercapai sepenuhnya. Penawaran rumah masih belum dapat menampung keperluan rakyat di negeri Sabah. Dasar 30% RMM bagi setiap projek perumahan swasta belum dipatuhi dan tidak dipantau. Selain itu, terdapat kelemahan dalam pengurusan pembangunan hartanah perumahan iaitu kelewatan penyediaan projek, kelewatan penyerahan rumah, dan kelulusan cagaran tanah untuk tujuan pembiayaan projek yang tidak teratur.

7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang pada masa hadapan dan dasar/objektif pemilikan rumah oleh rakyat dapat dicapai, adalah disyorkan kepada KKTP dan LPPB mengambil tindakan seperti berikut:

- 7.1. mengutamakan penggunaan tanah milik Kerajaan untuk projek-projek perumahan RKR dan RMM;
- 7.2. memantau pelaksanaan dasar 30% RMM bagi projek perumahan swasta yang melebihi 30 unit bagi memenuhi keperluan pemilikan rumah oleh rakyat di negeri Sabah; dan
- 7.3. meningkatkan pemantauan terhadap kontraktor dan rakan usaha sama supaya pelaksanaan kerja dibuat dengan teratur mengikut perjanjian bagi memastikan rumah disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan serta menjaga kepentingan Kerajaan.