

5. BAYARAN PEMBELIAN BANGUNAN

Suruhanjaya Syarikat Malaysia Kementerian Perdagangan Dalam Negeri dan Kos Sara Hidup

1. LATAR BELAKANG

1.1. Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM) merupakan sebuah badan berkanun di bawah Kementerian Perdagangan Dalam Negeri dan Kos Sara Hidup. SSM telah ditubuhkan secara rasmi pada 16 April 2002 di bawah Akta Suruhanjaya Syarikat Malaysia 2001 [Akta 614]. Aktiviti utama SSM adalah sebagai sebuah agensi pemerbadanan syarikat dan pendaftaran perniagaan di samping membekalkan maklumat syarikat serta perniagaan kepada orang awam. Selain itu, SSM juga berfungsi sebagai pengawal selia pematuhan perundangan korporat dan pendaftaran perniagaan melalui aktiviti penguatkuasaan dan pemantauan yang komprehensif bagi memastikan perkembangan positif sektor korporat dan perniagaan untuk negara.

1.2. Bagi menyokong aktivitinya, SSM telah membuat pembelian empat bangunan bagi tempoh tahun 2016 hingga 2019 berjumlah RM94.40 juta. Tujuan pembelian bangunan tersebut adalah untuk kegunaan pejabat dan operasi SSM demi memberikan keselesaan dan meningkatkan mutu perkhidmatan kepada para pelanggannya semasa berurusan di kaunter. Selain itu, bangunan tersebut juga dijadikan sebagai pelaburan hartanah bagi menjana pendapatan kepada SSM. Antara komponen yang terlibat dalam pembelian bangunan ini adalah termasuk petak tempat letak kereta (parkir). Butiran bangunan yang dibeli oleh SSM adalah seperti dalam **Jadual 5.1**.

JADUAL 5.1
SENARAI BANGUNAN YANG DIBELI OLEH
SURUHANJAYA SYARIKAT MALAYSIA BAGI TEMPOH TAHUN 2016 HINGGA 2019

BIL.	LOKASI BANGUNAN	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI	KOS PEMBELIAN (RM Juta)	JENIS BANGUNAN
1.	Menara SSM Perak, Ipoh, Perak	21.11.2016	70.00	Menara 10 Tingkat
2.	Menara SSM Sarawak, Kuching, Sarawak	23.05.2017	18.00	Menara 10 Tingkat
3.	Pejabat Cawangan SSM Miri, Sarawak	14.08.2018	3.50	Kedai Tiga Tingkat
4.	Pejabat SSM Melaka Ayer Keroh, Melaka	18.04.2019	2.90	Kedai Tiga Tingkat
JUMLAH			94.40	

Sumber: Bahagian Kewangan & Akaun SSM

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menentukan sama ada bayaran pembelian bangunan telah dilaksanakan dengan teratur dan mematuhi terma perjanjian, peraturan kewangan serta manual perolehan yang berkuat kuasa.

3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini dijalankan di Ibu Pejabat SSM yang meliputi bayaran pembelian empat bangunan SSM bagi tempoh tahun 2016 hingga 2019.

3.2. Pengauditan dijalankan dengan menyemak perjanjian jual beli, rekod dan dokumen kewangan serta baucar bayaran bagi pembelian empat bangunan yang berjumlah RM94.40 juta.

3.3. Selain itu, temu bual dengan pegawai SSM yang terlibat dan pemeriksaan fizikal juga telah dijalankan di tiga bangunan terlibat masing-masing pada 12 Ogos 2022 dan 1 Mac 2023 bagi Menara SSM Perak, 15 Ogos 2022 di Menara SSM Sarawak manakala 23 Ogos 2022 di Pejabat SSM Melaka.

4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan pada bulan Ogos hingga September 2022. Pihak Audit mendapati terdapat kelemahan dalam bayaran satu daripada empat pembelian bangunan SSM. Perkara yang ditemui serta maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup yang diadakan pada 26 Oktober 2022. Penjelasan lanjut seperti di perenggan 4.1.

4.1. Pembayaran Sejumlah RM1.04 Juta Bagi 52 Petak Parkir Yang Masih Belum Disediakan

4.1.1. SSM telah memeterai Perjanjian Jual Beli (SPA) dengan syarikat 108378-X bagi pembelian bangunan pejabat 10 tingkat berserta 62 petak parkir berbumbung percuma dengan harga belian RM18 juta pada 23 Mei 2017. Berdasarkan klausa 1.2 kepada SPA, 62 petak parkir tersebut merangkumi 10 petak parkir aras bawah tanah bangunan pejabat 10 tingkat dan 52 petak parkir yang berada dalam Blok C bangunan *serviced apartment* yang akan dibina.

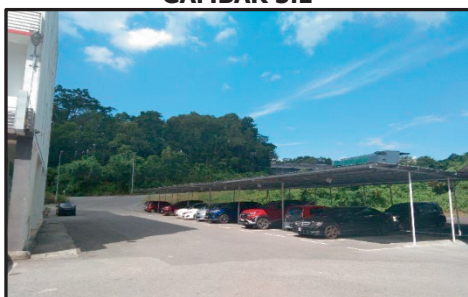
4.1.2. Bagaimanapun, pemeriksaan Audit mendapati hanya 10 daripada 62 petak parkir telah disediakan. Manakala baki **52 petak parkir belum disediakan** berikutan Blok C bangunan *serviced apartment* masih belum dibina. Semakan Audit terhadap baucar bayaran juga mendapati **SSM telah membuat pembayaran penuh bagi pembelian Menara SSM Sarawak.**

4.1.3. Berdasarkan Subseksyen 38(1) Akta Kontrak 1950 antaranya menyatakan "*The parties to a contract must either perform, or offer to perform, their respective promises, unless the performance is dispensed with or excused under this Act, or of any other law.*" Walaupun terma 'tempat letak kereta percuma' digunakan dalam SPA, **syarikat 108378-X tetap mempunyai obligasi untuk menyediakan 52 parkir tersebut kerana ianya telah dijanjikan pada peringkat tawaran selain diperuntukkan secara khusus dalam SPA.**

4.1.4. Semakan lanjut Audit terhadap Laporan Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Negeri Sarawak (JPPH Sarawak) bertarikh 8 September 2016 mendapati **nilai bagi 52 petak parkir tersebut adalah berjumlah RM1.04 juta atau RM20,000 seunit.**

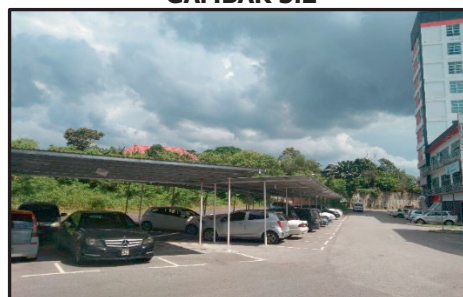
4.1.5. Hasil lawatan fizikal Audit yang dijalankan pada 15 dan 16 Ogos 2022 mendapati **sebanyak 52 petak parkir berbumbung sementara telah disediakan oleh syarikat 108378-X berhampiran Menara SSM Sarawak. Bagaimanapun, parkir ini merupakan parkir awam terbuka yang turut digunakan oleh pelanggan untuk ke premis perniagaan bersebelahan Menara SSM Sarawak.** Parkir sementara yang disediakan oleh syarikat 108378-X adalah seperti dalam **Gambar 5.1** dan **Gambar 5.2**.

GAMBAR 5.1



Menara SSM Sarawak
- Tapak Parkir Sementara
(15.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 5.2



Menara SSM Sarawak
- Tapak Parkir Sementara
(15.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

4.1.6. Perkara ini terjadi berpunca daripada **penyediaan dokumen kontrak SPA yang tidak teliti dan tidak menjaga kepentingan SSM** kerana butiran

seperti tarikh penyerahan 52 petak parkir berkenaan serta kaedah/peringkat bayaran kemajuan bagi komponen yang belum dibina tidak dinyatakan dalam perjanjian tersebut. Selain itu, klausa penalti tidak dapat dikuatkuasakan kerana tempoh penyerahan 52 petak parkir tersebut tidak dinyatakan dalam SPA.

4.1.7. Kesannya, **pembayaran sejumlah RM1.04 juta bagi nilai 52 petak parkir** di Blok C bangunan *serviced apartment* yang masih belum dibina telah dilaksanakan walaupun syarikat 108378-X belum memenuhi sepenuhnya obligasi yang dinyatakan dalam SPA.

Maklum balas SSM yang diterima pada 26 Oktober 2022 dan 24 Julai 2023

SSM sedang menyediakan Perjanjian Tambahan. Antara inti pati perjanjian tersebut, syarikat 108378-X akan membeli semula 52 petak tempat letak kereta seperti yang telah dinyatakan dalam SPA pada harga RM20,000 seunit sekiranya syarikat 108378-X tidak membina dan menyerahkan kesemua tempat letak kereta tersebut dalam tempoh 10 tahun daripada tarikh Perjanjian Tambahan ditandatangani.

Perjanjian Tambahan SSM dengan syarikat 108378-X telah ditandatangani oleh kedua-dua pihak dan dimatikan setem hasil pada 8 Disember 2022. Klausa berhubung penyerahan 52 petak parkir dan penalti bagi kelewatan penyerahan 52 petak parkir telah dinyatakan dengan jelas dalam perkara 1.1 dan 1.2 dalam Perjanjian Tambahan tersebut.

Pernyataan Audit | Kelemahan dalam penyediaan dokumen perjanjian telah mengakibatkan berlaku potensi kerugian sejumlah RM1.04 juta bagi nilai 52 petak parkir yang masih belum disediakan.

5. RUMUSAN AUDIT

Secara keseluruhannya, berdasarkan skop Audit, pembelian bangunan tersebut telah mencapai tujuan untuk digunakan sebagai pejabat dan operasi SSM. Bagaimanapun, terdapat potensi kerugian berjumlah RM1.04 juta bagi nilai 52 petak parkir yang masih belum disediakan. Perkara ini berlaku disebabkan kelemahan dalam aspek ketelitian dalam penyediaan dan semakan dokumen kontrak perjanjian jual beli kerana butiran penting seperti tarikh penyerahan 52 petak parkir berkenaan serta kaedah/peringkat bayaran kemajuan bagi komponen yang belum dibina tidak dinyatakan dalam perjanjian tersebut.

6. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pembelian bangunan SSM dilaksanakan dengan teratur dan mematuhi terma perjanjian, peraturan kewangan serta Manual Perolehan SSM yang berkuat kuasa, SSM disyorkan mengambil tindakan seperti berikut:

- 6.1. memastikan hak SSM terhadap 52 petak parkir di Menara SSM Sarawak dipenuhi oleh syarikat 108378-X dengan segera bagi menarik minat bakal penyewa;
- 6.2. SSM perlu lebih teliti dalam penyediaan dan semakan dokumen perjanjian tambahan dengan memastikan butiran penting seperti klausa penyerahan 52 petak parkir oleh syarikat 108378-X dinyatakan dengan jelas dan klausa penalti bagi kelewatan penyerahan 52 petak parkir tersebut dikuatkuasakan; dan
- 6.3. memastikan cadangan pembelian semula 52 petak parkir pada harga RM20,000 seunit dalam tempoh 10 tahun oleh syarikat 108378-X dalam perjanjian tambahan dikuatkuasakan bagi menjamin kepentingan SSM.