

**KEMENTERIAN KESIHATAN AWAM,
PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
SARAWAK**

**PERBADANAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
SARAWAK**

**2. PENGURUSAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT
DIMILIKI DAN RUMAH MESRA RAKYAT**



PENGURUSAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT DIMILIKI (PPRM) DAN RUMAH MESRA RAKYAT (RMR)

KEMENTERIAN KESIHATAN AWAM, PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN SARAWAK (MPHLG)

PERBADANAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SARAWAK (HDC)

RUMUSAN

“PPRM tidak mencapai objektif yang ditetapkan sepenuhnya kerana tidak dapat memenuhi permintaan rumah dan rumah yang disediakan tidak mencukupi bagi golongan berpendapatan rendah B40.”

PENCAPAIAN OUTPUT

1

Pencapaian Rumah Siap dan Diserah

PPRM

- Siap dibina – 827 unit
- Serah dan diduduki – 619 unit

RMR

- Siap dibina – 601 unit
- Serah dan diduduki – 601 unit

2

Tempoh Pemilikan PPRM dan RMR oleh Golongan Berpendapatan Rendah B40

PPRM

Tempoh Pengeluaran OP Sehingga Serahan Kepada HDC

289 - 527 hari

Tempoh Pengeluaran Surat Tawaran Kepada Pemohon Yang Layak Dari Tarikh Permit Menduduki (OP)

176 - 757 hari

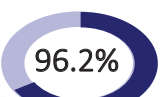
RMR

Pemohon diberi masa 14 hari untuk memberi persetujuan penerimaan rumah tersebut. Sekiranya tempoh 14 hari tamat, pemohon dianggap telah menerima pemilikan rumah tersebut.

PENCAPAIAN KEBERHASILAN

1

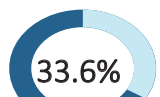
Pemilikan Rumah Mampu Milik Oleh B40



15,805 gagal miliki rumah

PPRM

- Permintaan – 16,424
- Penawaran – 619 (3.8%)



304 gagal miliki rumah

RMR

- Permintaan – 905
- Penawaran – 601 (66.4%)

Penawaran PPRM dan RMR tidak dapat memenuhi permintaan.

PEMBIAYAAN

619 unit

601 unit

PPRM

586 LULUS

33 GAGAL

RMR

601 LULUS

2

Peningkatan Taraf Dan Kualiti Hidup

PPRM yang dilengkapi dengan kemudahan dan perkhidmatan asas mewujudkan persekitaran kondusif.

PENGURUSAN PPRM & RMR

1

Pencapaian Kewangan

PPRM

Peruntukan dilulus : RM246.88 juta

Peruntukan dibelanja : RM170.66 juta

RMR

Peruntukan dilulus : RM40.87 juta

Peruntukan dibelanja : RM40.87 juta

Pengurusan Rumah Siap

KPKT menyerahkan pengurusan, pengisian dan penyenggaraan PPR Sungai Tengah II, PPR Samarahan dan PPR Petra Jaya I kepada MPHLG

SYOR
AUDIT

2

KEMENTERIAN KESIHATAN AWAM, PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN SARAWAK PERBADANAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SARAWAK

PENGURUSAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT DIMILIKI DAN RUMAH MESRA RAKYAT

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Program Perumahan Rakyat Dimiliki (PPRM) dan Rumah Mesra Rakyat (RMR) dilaksana berdasarkan Dasar Perumahan Negara (DRN). Memorandum Persefahaman telah dimuktamadkan antara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) dengan Kementerian Kesihatan Awam, Perumahan dan Kerajaan Tempatan Sarawak (MPHLG) bagi menyelaraskan pengurusan penawaran dan penyerahan kepada pembeli PPRM yang layak. Perbadanan Pembangunan Perumahan (HDC) yang merupakan agensi di bawah kawal selia MPHLG dipertanggungjawab menguruskan PPRM yang telah siap dibina dan diserahkan oleh KPKT. Manakala RMR adalah program perumahan yang dilaksanakan oleh Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB). RMR dibina bagi pemohon yang tidak mempunyai rumah atau tinggal di rumah usang tetapi mempunyai tanah bergeran. HDC dan SPNB bertanggungjawab melaksanakan hebahan, pemilihan, penawaran dan pembiayaan PPRM dan RMR di negeri Sarawak.
- Objektif PPRM dan RMR dilaksanakan adalah untuk menyediakan tempat kediaman kepada golongan berpendapatan rendah B40 yang berpendapatan isi rumah di bawah RM3,000 sebulan. Berdasarkan keputusan Jemaah Menteri pada 21 Disember 2016, harga jualan rumah PPRM adalah RM50,400 bagi unit tengah dan RM59,220 bagi unit tepi yang melibatkan pembinaan rumah teres satu tingkat. Manakala RMR pula dibina bagi pemohon yang tidak mempunyai rumah atau tinggal di rumah usang tetapi mempunyai tanah bergeran. Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2020, harga kos seunit rumah RMR di Sarawak ialah bermula dari RM65,000 manakala bagi tahun 2021, harga kos seunit adalah RM75,000 di mana RM20,000 dibiayai oleh Kerajaan Persekutuan dan baki bermula dari RM45,000 ditanggung pemohon.

- Pengauditan meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan PPRM dan RMR. Prestasi Program dinilai berdasarkan kepada pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pengurusan PPRM dan RMR pula dinilai meliputi dua perkara iaitu pencapaian kewangan dan pengurusan rumah siap bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Pengauditan dijalankan untuk menilai sama ada PPRM dan RMR telah diurus dengan cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan iaitu menyediakan tempat kediaman bagi golongan yang berpendapatan rendah dengan pendapatan isi rumah tidak melebihi RM3,000 sebulan.

Apa yang ditemui Audit?

- Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021, rumah yang siap dibina bagi PPRM adalah sebanyak 827 (64.2%) daripada 1,288 unit rumah. PPR Seduan di Bahagian Sibu yang melibatkan 461 (35.8%) unit rumah masih dalam pembinaan. Manakala rumah siap dibina bagi RMR adalah sebanyak 601 unit di seluruh negeri Sarawak.
- Pencapaian output bagi rumah yang siap dibina dan diserahkan kepada pemilik adalah sebanyak 619 (74.8%) daripada 827 bagi PPRM dan 601 (100%) bagi RMR. Manakala rumah yang belum diserahkan masih dalam proses memuktamadkan perjanjian jual beli. Bagi tempoh tahun 2016 hingga Disember 2021, sebanyak 1,220 (85.4%) rumah yang diserahkan telah diduduki oleh pembeli PPRM dan pemilik RMR.
- Penawaran perumahan baharu didapati kurang daripada peningkatan permintaan rumah menunjukkan pencapaian keberhasilan bagi penyediaan rumah yang mencukupi kepada golongan sasar belum tercapai disebabkan oleh peruntukan untuk penyediaan PPRM oleh KPKT tidak mencukupi.
- Sebanyak 619 (3.8%) daripada 16,424 permohonan PPRM telah diluluskan oleh HDC bagi unit rumah yang telah siap dibina manakala sebanyak 601 (66.4%) daripada 905 permohonan RMR telah diluluskan oleh SPNB. Justeru itu sebanyak 15,805 (96.2%) pemohon PPRM yang layak tetapi gagal memiliki rumah kerana rumah yang disediakan tidak mencukupi bagi memenuhi permintaan golongan berpendapatan rendah B40 manakala sebanyak 304 (33.6%) pemohon tidak berkelayakan memiliki RMR kerana gagal memenuhi syarat kelayakan yang telah ditetapkan.
- Tiada penyelarasan dan pemusatan maklumat lengkap sebagai panduan kepada permintaan dan penawaran rumah oleh Kerajaan negeri.

**Apa yang
disyorkan
Audit?**

- Bagi tujuan menambah baik pengurusan PPRM dan RMR, pihak Audit mengesyorkan pihak MPH LG mengambil tindakan seperti berikut:
 - menyediakan skim perumahan sewa untuk dimiliki (rent to own) bagi golongan berpendapatan rendah B40 yang gagal memenuhi syarat permohonan pemilikan rumah PPRM; dan
 - membuat penyelarasan dan pemusatan maklumat lengkap data pemohon untuk dijadikan panduan kepada pasaran bekalan dan permintaan rumah selain boleh digunakan oleh Kerajaan negeri sebagai sumber maklumat pembangunan pada masa hadapan.

KEMENTERIAN KESIHATAN AWAM, PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN SARAWAK

PERBADANAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

2. PENGURUSAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT DIMILIKI DAN RUMAH MESRA RAKYAT

FAKTA UTAMA

RM287.75 juta Peruntukan pembangunan PPRM dan RMR yang diluluskan bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021	827 Unit Bilangan rumah PPRM siap dan dijual kepada pembeli bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021	601 Unit Bilangan rumah RMR siap dan diserahkan kepada pemohon bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021
Golongan Sasaran	Berpendapatan rendah B40 dengan pendapatan isi rumah tidak melebihi RM3,000 sebulan.	
Kementerian Kesihatan Awam, Perumahan dan Kerajaan Tempatan Sarawak (MPHLG)	Bertanggungjawab terhadap pengurusan PPRM yang diserahkan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).	
Perbadanan Pembangunan Perumahan Sarawak (HDC)	Bertanggungjawab terhadap PPRM yang siap dibina dan diserahkan oleh MPHLG bagi membuat hebahan, memuktamadkan senarai pemilik dan pembiayaan perumahan di negeri Sarawak.	
Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB)	Bertanggungjawab terhadap pembinaan RMR dan menyerahkan kepada pemohon setelah siap dibina. SPNB turut bertanggungjawab melaksanakan hebahan dan pembiayaan di negeri Sarawak.	
Kementerian Sumber Asli dan Pembangunan Bandar	Bertanggungjawab untuk menyediakan tanah negeri bagi projek pembangunan PPRM.	

1. LATAR BELAKANG

1.1. Program Perumahan Rakyat Dimiliki (PPRM) dan Rumah Mesra Rakyat (RMR) dilaksana berdasarkan Dasar Perumahan Negara (DRN). Memorandum Persefahaman telah dimuktamadkan antara Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) dengan Kementerian Kesihatan Awam, Perumahan dan Kerajaan Tempatan Sarawak (MPHLG) bagi menyelaraskan pengurusan penawaran dan penyerahan kepada pembeli PPRM yang layak. Perbadanan Pembangunan Perumahan (HDC) yang merupakan agensi di bawah kawal selia MPHLG dipertanggungjawab menguruskan PPRM yang telah siap dibina dan diserahkan oleh KPKT. Manakala RMR adalah program perumahan yang dilaksanakan oleh Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB). RMR dibina bagi pemohon yang tidak mempunyai rumah atau tinggal di rumah usang tetapi mempunyai tanah bergeran. HDC dan SPNB bertanggungjawab melaksanakan hebahan, pemilihan, penawaran dan pembiayaan PPRM dan RMR di negeri Sarawak.

1.2. Objektif PPRM dan RMR dilaksanakan adalah untuk menyediakan tempat kediaman bagi golongan berpendapatan rendah B40 dengan berpendapatan isi rumah di bawah RM3,000 sebulan. Berdasarkan keputusan Jemaah Menteri pada 21 Disember 2016, harga jualan rumah PPRM di Sarawak adalah RM50,400 bagi unit tengah dan RM59,220 bagi unit tepi yang melibatkan pembinaan rumah teres satu tingkat. Manakala RMR pula dibina bagi pemohon yang tidak mempunyai rumah atau tinggal di rumah usang tetapi mempunyai tanah bergeran. Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2020, harga kos seunit rumah RMR di Sarawak ialah bermula dari RM65,000 manakala bagi tahun 2021, harga kos seunit adalah RM75,000 di mana RM20,000 dibiayai oleh Kerajaan Persekutuan dan baki bermula dari RM45,000 ditanggung pemohon.

1.3. Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021, sebanyak empat PPRM melibatkan 1,288 unit rumah jenis teres satu tingkat telah dibina dengan harga kontrak berjumlah RM243.99 juta. Empat PPRM tersebut adalah Program Perumahan Rakyat (PPR) Petra Jaya I dan PPR Sungai Tengah II di Bahagian Kuching, PPR Samarahan II di Bahagian Samarahan dan PPR Seduan di Bahagian Sibuan. Manakala sebanyak 601 unit RMR jenis rumah sesebuah satu tingkat telah dibina dengan harga kontrak berjumlah RM40.87 juta di 11 Bahagian di seluruh negeri Sarawak. Butiran bilangan unit rumah serta kos PPRM dan RMR adalah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
BILANGAN UNIT SERTA KOS PPRM DAN RMR BAGI TEMPOH TAHUN 2016 HINGGA 2021

PROGRAM	BAHAGIAN	UNIT RUMAH		HARGA KONTRAK (RM Juta)
		DIBINA	SIAP BINA DAN SERAH	
PPR Samarahan II	Samarahan	180	180	34.82
PPR Sungai Tengah II	Kuching	439	439	73.55
PPR Petra Jaya I	Kuching	208	208	38.10
PPR Seduan	Sibu	461	0	97.52
JUMLAH		1,288	827	243.99
RMR	Kuching	297	297	40.87
	Serian	3	3	
	Samarahan	65	65	
	Sri Aman	4	4	
	Betong	9	9	
	Sarikei	11	11	
	Mukah	3	3	
	Kapit	4	4	
	Bintulu	55	55	
	Miri	68	68	
	Limbang	82	82	
JUMLAH		601	601	40.87
JUMLAH KESELURUHAN		1,889	1,428	284.86

Sumber: HDC dan SPNB

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan untuk menilai sama ada PPRM dan RMR telah mengurus dengan cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan iaitu menyediakan tempat kediaman bagi golongan berpendapatan rendah B40 dengan pendapatan isi rumah tidak melebihi RM3,000 sebulan.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan PPRM dan RMR. Prestasi PPRM dan RMR dinilai berdasarkan dua perkara iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pengurusan PPRM dan RMR pula dinilai meliputi dua perkara iaitu pencapaian kewangan dan pengurusan rumah siap. Prestasi dan pengurusan PPRM dan RMR dinilai bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021.

3.2. Pengauditan meliputi empat PPRM (100%) iaitu PPR Petra Jaya I dan PPR Sungai Tengah II di Bahagian Kuching; PPR Samarahan II di Bahagian Samarahan dan PPR Seduan di Bahagian Sibu yang melibatkan 1,288 unit rumah. Manakala bagi RMR, pemilihan sampel melibatkan 65 (10.8%) daripada 601 unit rumah RMR di empat Bahagian iaitu Kuching, Samarahan, Sarikei dan Mukah. Butiran terperinci adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
SAMPEL PENGAUDITAN

BIL.	PROGRAM	BILANGAN SAMPEL	TARIKH SIAP	LOKASI	KRITERIA PEMILIHAN	
					a	b
A.	PPRM					
1.	PPR Petra Jaya I	208	16.03.2021	Kuching	√	X
2.	PPR Samarahan II	180	27.02.2018	Samarahan	√	√
3.	PPR Sungai Tengah II	439	06.07.2018	Kuching	√	√
4.	PPR Seduan	461	Belum Siap	Sibu	X	TB
JUMLAH		1,288				
B.	RMR					
1.	RMR	65	2016 hingga 2021	Kuching, Samarahan, Sarikei dan Mukah	√	√

Sumber: HDC dan SPNB

Nota: a – projek sudah siap; b – unit rumah diduduki sepenuhnya

TB – Tidak Berkenaan

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod, dokumen kontrak, laporan kemajuan projek dan analisis data yang berkaitan dengan PPRM dan RMR. Lawatan Audit ke lokasi PPRM dan RMR bersama dengan pihak HDC dan SPNB turut dijalankan. Perbincangan dengan pegawai yang terlibat telah diadakan untuk mendapat pengesahan dan maklum

balas terhadap isu yang dibangkitkan. Selain itu, borang soal selidik juga telah diedarkan kepada pemilik PPRM dan RMR untuk menilai tahap kepuasan pemilik.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan antara bulan April 2021 hingga Mei 2022. Perkara yang ditemui dan maklum balas daripada MPH LG, HDC dan SPNB telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup yang diadakan pada 6 Oktober 2022. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi PPRM dan RMR

5.1.1. Pencapaian Output

5.1.1.1. Pencapaian Rumah Siap dan Diserah

- a. Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021, rumah yang siap dibina bagi PPRM adalah sebanyak 827 (64.2%) daripada 1,288 unit rumah. PPR Seduan di Bahagian Sibul yang melibatkan 461 (35.8%) unit rumah masih dalam pembinaan. Manakala rumah siap dibina bagi RMR adalah sebanyak 601 unit di seluruh negeri Sarawak.
- b. Pencapaian output bagi rumah yang siap dibina dan diserahkan kepada pemilik adalah sebanyak 619 (74.8%) daripada 827 bagi PPRM dan 601 (100%) bagi RMR. Manakala rumah yang belum diserahkan masih dalam proses memuktamadkan perjanjian jual beli. Bagi tempoh tahun 2016 hingga Disember 2021, sebanyak 1,220 (85.4%) rumah yang diserahkan telah diduduki oleh pembeli PPRM dan pemilik RMR. Butiran lanjut bagi pencapaian output rumah yang diserahkan dan diduduki oleh pembeli PPRM dan pemilik RMR adalah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
PENCAPAIAN OUTPUT RUMAH YANG DISERAH DAN DIDUDUKI
KEPADA PEMBELI PPRM DAN PEMILIK RMR
BAGI TEMPOH TAHUN 2016 SEHINGGA 2021

PROGRAM	RUMAH YANG SIAP DIBINA	PENCAPAIAN	
		UNIT RUMAH YANG TELAH SERAH DAN DIDUDUKI	PERATUS (%)
PPRM	827	619	74.8
RMR	601	601	100.0
JUMLAH	1,428	1,220	85.4

Sumber: HDC dan SPNB

Maklum Balas SPNB pada 23 September 2022

Sebelum tahun 2020, peruntukan yang disalurkan adalah untuk pelaksanaan RMR seluruh negara dan tidak spesifik mengikut negeri. Agihan setiap negeri adalah mengikut giliran pemohon dan bergantung kepada pemohon yang layak bagi setiap

negeri. Manakala dalam Rancangan Malaysia Kedua Belas (RMKe-12) bagi tempoh tahun 2021 hingga 2025, sasaran pelaksanaan RMR di seluruh negara adalah mengikut peruntukan yang diluluskan oleh Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri mengikut negeri masing-masing. Bagi RMKe-12, sasaran pelaksanaan RMR di Sarawak adalah sebanyak 1,200 unit.

Pendapat Audit | Pencapaian output rumah yang diserahkan dan diduduki bagi PPRM dan RMR adalah baik dengan pencapaian sebanyak 1,220 (85.4%) daripada 1,428 unit rumah yang siap dibina.

5.1.1.2. Tempoh Pemilikan PPRM dan RMR oleh Golongan Berpendapatan Rendah B40

- a. Memorandum Persefahaman telah dimuktamadkan antara KPKT dengan MPH LG bagi menyelaraskan pengurusan penawaran dan penyerahan kepada pembeli PPRM yang layak. HDC yang merupakan agensi di bawah kawal selia MPH LG dipertanggungjawabkan terhadap PPRM yang telah siap dibina dan diserahkan oleh KPKT.
- b. Berdasarkan amalan terbaik, tempoh masa bagi penyerahan PPRM hendaklah dinyatakan dengan jelas supaya rumah yang sudah siap dapat diserahkan dengan segera untuk dihuni oleh golongan sasaran. Semakan Audit mendapati tiada penetapan tempoh masa penyerahan PPRM dalam Memorandum Persefahaman yang dimuktamadkan.
- c. Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021, sebanyak tiga PPRM melibatkan 827 unit rumah yang siap dibina berjumlah RM144.73 juta telah diserahkan kepada HDC selepas Permit Menduduki (OP) dikeluarkan antara 289 hingga 527 hari. Semakan lanjut Audit mendapati surat tawaran kepada pemohon yang layak mengikut syarat dan kriteria yang ditetapkan adalah di antara 176 hingga 757 hari daripada tarikh OP dikeluarkan. Surat tawaran kepada pemohon PPR Sungai Tengah II, Bahagian Kuching dan PPR Samarahan II, Bahagian Samarahan telah dikeluarkan lebih awal daripada tarikh penyerahan PPRM yang siap kepada HDC namun PPR Petra Jaya I telah dikeluarkan pada 26 Januari 2022 iaitu 56 hari dari tarikh penyerahan PPR ke HDC.
- d. Berdasarkan Garis Panduan penyerahan milikan RMR, sebaik rumah siap dibina, kontraktor akan memaklumkan kepada SPNB. Perakuan Kerja Siap akan dikeluarkan beserta satu pemakluman penyerahan kepada pemohon untuk mengambil milikan kosong RMR. Pemohon diberi masa selama 14 hari untuk memberi persetujuan penerimaan rumah tersebut. Sekiranya tempoh 14 hari tamat, maka pemohon dianggap telah menerima pemilikan rumah tersebut. Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021, sebanyak 601 unit RMR yang siap dan diserahkan oleh SPNB dalam tempoh 14 hari dan telah diduduki oleh pemilik. Butiran mengenai tempoh penyerahan PPRM dan RMR adalah seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
TEMPOH PENYERAHAN PPRM DAN RMR YANG SIAP DIBINA KEPADA PEMBELI/PEMILIK

BIL.	PROGRAM	JUMLAH (UNIT)	HARGA KONTRAK (RM Juta)	TARIKH		TEMPOH SERAHAN KEPADA HDC (Hari)	TARIKH SURAT TAWARAN KEPADA PEMBELI YANG LAYAK	TEMPOH PENAWARAN KEPADA PEMBELI YANG LAYAK (Hari)
				PERMIT MENDUDUKI (OP)	SERAHAN KEPADA HDC			
				(A)	(B)	(C)= (B) – (A)	(D)	(E)= (D) – (A)
PPRM								
1.	PPR Sungai Tengah II, Kuching	439	73.55	13.11.2017	29.08.2018	289	08.05.2018	176
2.	PPR Samarahan II, Samarahan	180	34.82	21.02.2018	01.08.2019	527	09.01.2019	322
3.	PPR Petra Jaya I, Kuching	208	36.36	30.12.2020	01.12.2021	337	26.01.2022	757
JUMLAH		827	144.73					
RMR								
1.	RMR	601	40.87	TB	TB	TB	TB	≤14 Hari
JUMLAH KESELURUHAN		1,428	185.60					

Sumber: KPKT dan SPNB

Nota: TB- Tidak Berkenaan

Maklum Balas HDC pada 13 Oktober 2022

Tiada penetapan norma masa penyerahan rumah siap dari KPKT kepada MPHLG. Bagaimanapun, amalan terbaik norma masa penyerahan yang dicadangkan adalah dalam tempoh minimum enam bulan dari tarikh pengeluaran *Certificate of Practical Completion* (CPC) oleh KPKT. HDC telah memulakan proses pengisian dari tarikh rasmi Memorandum Persefahaman bagi penyerahan dan pengurusan rumah di bawah PPR Petra Jaya I, Kuching iaitu pada 1 Disember 2021. Proses pengisian melibatkan urusan berkaitan pengeluaran surat tawaran kepada pemohon berjaya, cabutan undi bagi penetapan lot rumah, urusan berkaitan perjanjian jual beli, urusan pembiayaan rumah antara pembeli dan pemberi pinjaman serta penyerahan kunci rumah.

Maklum Balas SPNB pada 23 September 2022

SPNB memaklumkan tempoh pembinaan di dalam Perjanjian Pembinaan bersama pemohon adalah 18 bulan daripada tarikh perjanjian ditandatangani. Namun penyerahan dibuat lebih awal sekiranya rumah telah siap sepenuhnya mengikut spesifikasi serta diterima oleh wakil SPNB bersama pemohon.

Pendapat Audit | Tiada penetapan tempoh masa penyerahan PPRM dalam Memorandum Persefahaman yang dimuktamadkan menyebabkan surat tawaran hanya dikeluarkan kepada pembeli di antara 176 hingga 757 hari daripada tarikh OP dikeluarkan.

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

5.1.2.1. Pemilikan Rumah Mampu Milik oleh B40

- a. Objektif PPRM dan RMR adalah menyediakan tempat kediaman bagi golongan berpendapatan rendah B40 dengan pendapatan isi rumah tidak melebihi RM3,000 sebulan. PPRM dan RMR yang sudah siap dibina hendaklah diserahkan dengan segera supaya golongan sasaran mendapat tempat kediaman bagi mencapai objektif yang ditetapkan.
- b. Syarat-syarat kelayakan permohonan PPRM dan RMR yang ditetapkan adalah seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
SYARAT-SYARAT KELAYAKAN PERMOHONAN PPRM DAN RMR

PPRM	RMR
• Warganegara Malaysia bermastautin di Sarawak • Pemohon mestilah berumur 18 hingga 65 tahun • Berkahwin • Tidak memiliki rumah / tanah • Pendapatan bulanan isi rumah di bawah RM3,000	• Warganegara Malaysia • Pemohon mestilah berumur 18 hingga 65 tahun • Pemohon dan pasangan tidak memiliki rumah sendiri/atau memiliki rumah usang/tidak sempurna • Pendapatan bulanan isi rumah tidak melebihi RM3,000 • Tanah/tapak cadangan mestilah bersesuaian dan bebas daripada gadaian/bebanan/sekatan ke atasnya. Jika pemohon bukan tuan punya tanah, pemohon mestilah mendapat kebenaran daripada tuan punya tanah yang dicadangkan • Keluasan tanah tidak kurang daripada 3,000 kaki persegi (kps) (tertakluk kepada reka bentuk) • Pemohon kedua yang berumur di antara 18 hingga 38 tahun diperlukan bagi pemohon yang berumur melebihi 38 tahun

Sumber: HDC dan SPNB

- c. Analisis Audit ke atas Statistik Permohonan Diterima dan Ditolak HDC mendapati tiada keseimbangan antara penawaran dengan permintaan rumah pada harga yang mampu dimiliki. Penawaran rumah baharu didapati kurang berbanding peningkatan permintaan rumah. Keadaan ini menunjukkan **pencapaian keberhasilan bagi penyediaan rumah yang mencukupi kepada golongan sasar masih belum tercapai disebabkan oleh peruntukan untuk penyediaan PPRM oleh KPKT tidak mencukupi**.
- d. Bagi tempoh tahun 2016 hingga bulan Disember 2021, sebanyak 619 (3.8%) daripada 16,424 permohonan PPRM telah diluluskan oleh HDC bagi unit rumah yang telah siap dibina manakala sebanyak 601 (66.4%) daripada 905 permohonan RMR telah diluluskan oleh SPNB. Justeru itu sebanyak 15,805 (96.2%) pemohon PPRM yang layak tetapi gagal memiliki rumah kerana rumah yang disediakan tidak mencukupi bagi memenuhi permintaan golongan

berpendapatan rendah B40 manakala sebanyak 304 (33.6%) pemohon tidak berkelayakan memiliki RMR kerana gagal memenuhi syarat kelayakan yang telah ditetapkan.

- e. Penawaran rumah PPRM adalah bergantung kepada unit rumah yang telah siap dibina manakala bagi RMR adalah mengikut peruntukan yang diluluskan. Ketidakpadanan penawaran dan permintaan terhadap PPRM dan RMR menyebabkan permintaan semasa rumah tidak dapat dipenuhi dan masih belum mencukupi bagi golongan berpendapatan rendah B40. **Tiada penyelarasan dan pemusatan maklumat lengkap sebagai panduan kepada permintaan dan penawaran rumah oleh Kerajaan negeri.** Bilangan permohonan yang diterima dan diluluskan adalah seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
BILANGAN PERMOHONAN PPRM DAN RMR
BAGI TEMPOR TAHUN 2016 HINGGA 2021

PROGRAM	UNIT RUMAH YANG SIAP DIBINA DAN DISERAH	BILANGAN PERMOHONAN				
		DITERIMA	LULUS	(%)	GAGAL	(%)
PPRM	619	16,424	619	3.8	15,805	96.2
RMR	601	905	601	66.4	304	33.6
JUMLAH	1,220	17,329	1,220	7.0	16,109	93.0

Sumber: HDC dan SPNB

- f. Syarikat bernombor pendaftaran 257663-T merupakan sebuah syarikat milikan penuh HDC ditubuhkan pada 1 Ogos 2013 sebagai syarikat yang membiayai pinjaman PPRM menerusi Skim Pinjaman Perumahan Khas bagi memenuhi keperluan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki rumah tercapai dengan kadar keuntungan serendah satu peratus.
- g. Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021 sebanyak 586 (94.7%) daripada 619 permohonan pinjaman perumahan berjumlah RM22.76 juta telah diluluskan bagi peminjam PPR Sungai Tengah II, Bahagian Kuching dan PPR Samarahan II, Bahagian Samarahan. Permohonan pinjaman bagi PPR Petra Jaya I hanya diterima dan diproses dalam tahun 2022. Manakala baki 33 pembeli PPR Sungai Tengah II, Bahagian Kuching dan PPR Samarahan II, Bahagian Samarahan telah memohon dan mendapat pembiayaan daripada institusi kewangan lain. Bagi RMR sebanyak 601 permohonan yang diterima dan telah diluluskan oleh SPNB berjumlah RM40.87 juta. Bilangan pinjaman yang diluluskan bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021 adalah seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
BILANGAN PINJAMAN YANG DILULUSKAN
BAGI TEMPOH TAHUN 2016 HINGGA 2021

PROGRAM	JUMLAH UNIT RUMAH YANG TELAH DITAWARKAN (Unit)	PERMOHONAN			
		DITERIMA		LULUS	
		BILANGAN	AMAUN (RM Juta)	BILANGAN	AMAUN (RM Juta)
PPRM					
PPR Sungai Tengah II	439	422	16.56	415	16.19
PPR Samarahan II	180	174	6.71	171	6.57
JUMLAH	619	596	23.27	586	22.76
RMR	601	601	40.87	601	40.87
JUMLAH KESELURUHAN	1,220	1,197	64.14	1,187	63.63

Sumber: Daftar Pinjaman Syarikat bernombor pendaftaran 257663-T dan SPNB.

Maklum Balas HDC pada 23 September 2022 dan 13 Oktober 2022

Tanggungjawab dalam menyediakan Rumah Mampu Milik (RMM) di negeri Sarawak tidak hanya menjadi tanggungjawab HDC tetapi juga melibatkan agensi lain di bawah Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan negeri serta penglibatan pihak swasta. Bagi tempoh Rancangan Malaysia Kesebelas dan RMKe-12, Kerajaan Persekutuan tidak menyalurkan peruntukan bagi tujuan pembangunan RMM di bawah PPR kepada Kerajaan Sarawak.

Jumlah pembiayaan perumahan diluluskan bagi PPRM oleh Syarikat bernombor pendaftaran 257663-T berjumlah RM22.76 juta meliputi 586 akaun peminjam.

Selain daripada kriteria kelayakan di atas, pemohon juga tertakluk kepada syarat kelulusan pinjaman rumah iaitu bebas daripada kebangkrapan dan bebas daripada *Credit Tip-Off Service* dan Sistem Maklumat Rujukan Kredit Pusat. Ketidakpadanan penawaran dan permintaan rumah bagi PPRM berlaku disebabkan jumlah permohonan adalah lebih tinggi berbanding dengan jumlah unit rumah yang dibina oleh KPKT. Permohonan yang gagal memenuhi kriteria kelayakan yang ditetapkan bagi PPRM diberi pilihan untuk memohon kategori program perumahan lain yang bersesuaian dengan status kelayakan pemohon seperti Rumah Spektra Permata, Rumah Seri Pertiwi dan PPR yang disewakan.

Maklum Balas SPNB pada 23 September 2022 dan 6 Oktober 2022

Pelaksanaan RMR sebelum tahun 2021 adalah melalui kaedah pinjaman tanpa faedah SPNB menerusi HDC. Pinjaman secara terus ke SPNB adalah bagi RMR yang bermula tahun 2021 ke atas kerana Taraf Bumiputera untuk SPNB telah diluluskan pada tahun tersebut. Setakat ini, tiada tunggakan daripada pihak peminjam.

Jumlah permohonan diterima yang dilulus adalah sebanyak 601 orang. Berdasarkan rekod pangkalan data terkini SPNB, jumlah permohonan yang gagal adalah berjumlah

304 orang menjadikan jumlah permohonan yang diterima adalah sebanyak 905 orang.

**Pendapat
Audit**

Pencapaian keberhasilan bagi penyediaan rumah yang mencukupi kepada golongan sasar masih belum tercapai. Selain itu, tiada penyelarasan dan pemusatan maklumat lengkap sebagai panduan kepada permintaan dan penawaran rumah oleh Kerajaan negeri. Penawaran rumah PPRM adalah pada kadar 3.8% dan RMR pada 66.4% berbanding permintaan oleh golongan sasar B40 adalah kurang memuaskan.

5.1.2.2. Peningkatan Taraf dan Kualiti Hidup

- a. Teras 2 Pelan Tindakan DRN menggariskan langkah-langkah untuk agensi-agensi kerajaan dan pihak swasta yang terlibat bagi meningkatkan kualiti dan produktiviti pembinaan. Agensi-agensi pembekal utiliti hendaklah menyediakan perkhidmatan bekalan elektrik, air, gas, telekomunikasi dan pembetulan ke kawasan perumahan.
- b. Berdasarkan Teras 6 Pelan Tindakan DRN, ditetapkan penyediaan perumahan yang lengkap dengan kemudahan dan perkhidmatan asas mengikut piawaian dan keperluan semasa serta keperluan sosial bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif.
- c. Lawatan fizikal Audit ke PPR Petra Jaya I, Bahagian Kuching yang dipilih sebagai sampel mendapati rumah PPRM yang siap dibina dilengkapi dengan bekalan air, elektrik, telekomunikasi dan pembetulan di kawasan perumahan serta dapat meningkatkan taraf dan kualiti hidup penduduk setempat. PPRM turut dilengkapi dengan kemudahan asas seperti dewan, surau, taman permainan, taska dan lain-lain kemudahan untuk kesejahteraan kehidupan komuniti setempat seperti dalam **Gambar 1** hingga **Gambar 3**.

GAMBAR 1



PPR Petra Jaya I, Bahagian Kuching
- Dewan di Bina Untuk Kegunaan Komuniti
Setempat
(12.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



PPR Petra Jaya I, Bahagian Kuching
- Surau Yang Dibina di Kawasan Perumahan
(12.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)



GAMBAR 3

PPR Petra Jaya I, Bahagian Kuching
- Taman Permainan Kanak-Kanak yang
Disediakan di Kawasan Perumahan
(12.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- d. Borang soal selidik telah diedar untuk menilai tahap kepuasan pemilik rumah PPRM dan RMR yang meliputi aspek kualiti, lokasi, harga dan kemudahan yang disediakan serta keselamatan persekitaran. Sebanyak 70 borang soal selidik telah diedarkan kepada 40 pemilik rumah PPRM dan 30 pemilik RMR.
- e. Berdasarkan 40 responden yang terdiri daripada pemilik PPRM, pihak Audit mendapati:
 - i. 39 (97.5%) responden PPRM berpuas hati terhadap keselesaan kediaman dan kualiti pembinaan rumah;
 - ii. 37 (92.5%) responden PPRM bersetuju dengan lokasi pembinaan dan keselamatan persekitaran;
 - iii. 36 (90%) responden PPRM berpuas hati dengan harga rumah dan mampu dimiliki; dan
 - iv. 37 (92.5%) responden PPRM berpuas hati dengan kemudahan yang disediakan.
- f. Maklum balas borang soal selidik bagi 30 pemilik RMR mendapati perkara seperti berikut:
 - i. 29 (96.7%) responden RMR berpuas hati terhadap keselesaan kediaman dan kualiti pembinaan rumah; dan
 - ii. 28 (93.3%) responden RMR berpuas hati dengan harga rumah dan mampu dimiliki.
- g. Analisis Audit terhadap tahap kepuasan pemilik PPRM dan RMR adalah seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
ANALISIS TAHAP KEPUASAN PEMILIK PPRM DAN RMR

BIL.	KRITERIA TAHAP KEPUASAN	PPRM		RMR	
		BIL. RESPONDEN	PERATUS (%)	BIL. RESPONDEN	PERATUS (%)
1.	Keselesaan kediaman dan kualiti pembinaan rumah	39	97.5	29	96.7
2.	Lokasi rumah yang dibina adalah strategik dan persekitaran selamat untuk didiami	37	92.5	TB	TB

BIL.	KRITERIA TAHAP KEPUASAN	PPRM		RMR	
		BIL. RESPONDEN	PERATUS (%)	BIL. RESPONDEN	PERATUS (%)
3.	Harga rumah yang dibina adalah berpatutan dan mampu dibayar	36	90	28	93.3
4.	Kemudahan yang disediakan adalah lengkap dan mencukupi	37	92.5	TB	TB

Sumber: Analisis Soal Selidik Jabatan Audit Negara Negeri Sarawak

TB: Tidak Berkenaan

Pendapat Audit | Kemudahan dan perkhidmatan asas yang disediakan untuk PPRM adalah memuaskan kerana secara tak langsung boleh mewujudkan persekitaran yang kondusif.

5.2. Pengurusan PPRM dan RMR

Pengurusan PPRM dan RMR terdiri daripada dua perkara iaitu pencapaian kewangan, dan pengurusan rumah siap.

5.2.1. Pencapaian Kewangan

5.2.1.1. Sumber kewangan merupakan antara salah satu input yang digunakan untuk memastikan proses penghasilan output berjalan lancar dan mencapai keberhasilan yang disasarkan.

5.2.1.2. Peruntukan pembangunan PPRM dan RMR yang diluluskan bagi tempoh tahun 2016 hingga bulan Disember 2021 adalah sejumlah RM287.75 juta yang melibatkan PPRM sejumlah RM246.88 juta dan RMR sejumlah RM40.87 juta. Daripada jumlah tersebut, sejumlah RM211.53 juta (73.5%) telah dibelanjakan bagi kedua-dua program tersebut. Bagaimanapun, sejumlah RM76.22 juta peruntukan yang diterima belum dibelanjakan kerana projek PPR Seduan, Bahagian Sibu masih dalam pembinaan. Butiran terperinci adalah seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PERUNTUKAN PPRM DAN RMR YANG DILULUSKAN DAN DIBELANJA
BAGI TEMPOH TAHUN 2016 HINGGA 2021

PROGRAM	PERUNTUKAN (RM Juta)	PERBELANJAAN (RM Juta)	PERATUS PERBELANJAAN (%)
PPRM	246.88	170.66	69.1
RMR	40.87	40.87	100.0
JUMLAH	287.75	211.53	73.5

Sumber: KPKT dan SPNB

Pendapat Audit | Perbelanjaan projek pembangunan perumahan adalah memuaskan kerana tidak melebihi peruntukan yang diluluskan.

5.2.2. Pengurusan Rumah Siap

5.2.2.1. Rumah teres setingkat bagi PPRM yang dibina dengan keluasan 700 kaki persegi dan rumah sesebuah satu tingkat bagi RMR yang dibina berkeluasan 750 kaki persegi telah ditawarkan dan dibeli oleh golongan berpendapatan rendah B40.

5.2.2.2. Bagi tempoh tahun 2016 hingga 2021, MPH LG telah menerima rumah teres setingkat yang siap daripada KPKT bagi PPR Sungai Tengah II, PPR Samarahan II dan PPR Petra Jaya I. Lawatan Audit pada 12 Ogos 2022 mendapati rumah teres setingkat yang siap adalah seperti dalam **Gambar 4** hingga **Gambar 6**.

GAMBAR 4



PPR Samarahan II, Bahagian Samarahan
- Rumah Siap Dibina dan Diduduki
(11.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 5



PPR Sungai Tengah II, Bahagian Kuching
- Rumah Siap Dibina dan Diduduki
(12.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)



GAMBAR 6

PPR Petra Jaya I, Bahagian Kuching
- Rumah Siap Dibina Tetapi Belum Diduduki
(12.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

5.2.2.3. Bagi RMR yang telah siap dan diserahkan kepada pemilik adalah seperti di **Gambar 7** hingga **Gambar 10**.

GAMBAR 7



RMR Selalang, Bahagian Sarikei
- Rumah Siap Dibina dan Diduduki
(01.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 8



RMR Kampung Seberang, Bahagian Sarikei
- Rumah Siap Dibina dan Diduduki
(01.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 9



RMR Meradong, Bahagian Sarikei
- Rumah Siap Dibina dan Diduduki
(01.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 10



RMR Sungai Midin, Bahagian Kuching
- Rumah Siap Dibina dan Diduduki
(12.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

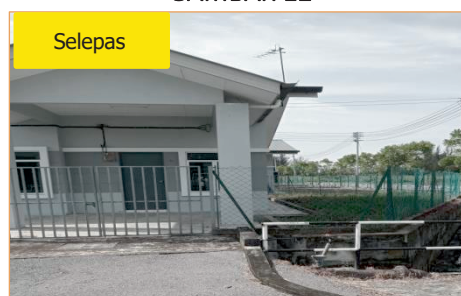
5.2.2.4. Lawatan Audit mendapati rumah PPR yang sudah siap dan belum diduduki telah ditumbuhi dengan semak samun seperti dalam **Gambar 11**. Selepas teguran Audit, kerja pembersihan dan memotong rumput telah dilaksanakan oleh kontraktor seperti dalam **Gambar 12**.

GAMBAR 11



PPR Petra Jaya I, Bahagian Kuching
- Kawasan Perumahan Ditumbuhi Semak Samun
(12.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 12



PPR Petra Jaya I, Bahagian Kuching
- Kerja Pembersihan dan Pemotongan Rumput
Telah Dilaksanakan Oleh Kontraktor
(23.09.2022)
(Sumber: Perbadanan Pembangunan
Perumahan)

Maklum Balas HDC pada 23 September 2022

Kontrak tersebut telah diberikan kepada Syarikat bernombor pendaftaran 22453-H secara Rundingan Terus. OP telah diperoleh daripada Dewan Bandaraya Kuching Utara (DBKU) pada 30 September 2020. Bagaimanapun, CPC projek dikeluarkan oleh pihak KPKT kepada pihak kontraktor pada 16 Mac 2020. Tempoh Tanggungan Kecacatan (DLP) adalah selama 24 bulan bermula daripada 16 Mac 2021 sehingga 15 Mac 2023. Penyerahan projek secara rasmi kepada Kerajaan Negeri Sarawak melalui MPH LG telah dibuat pada 1 Disember 2021. Rumah ditawarkan kepada pemohon yang layak pada 26 Januari 2022. Sehubungan itu, semua kerja pembersihan semak samun masih dalam tanggungan pihak kontraktor kerana masih dalam tempoh DLP dan telah dilaksanakan pada 6 September 2022.

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya, PPRM tidak mencapai objektif yang ditetapkan sepenuhnya kerana permintaan rumah tidak dapat dipenuhi dan rumah yang disediakan tidak mencukupi bagi golongan berpendapatan rendah B40. Permohonan PPRM dan RMR yang diluluskan adalah sebanyak 1,220 (7.0%) daripada 17,329 permohonan yang telah diterima. Sebanyak 16,109 (93.0%) pemohon gagal memiliki rumah kerana rumah PPRM yang dibina tidak mencukupi untuk 15,805 pemohon PPRM manakala 304 pemohon RMR tidak memenuhi syarat kelayakan yang ditetapkan.

7. SYOR AUDIT

Bagi tujuan menambahbaik pengurusan PPRM dan RMR, pihak Audit mengesyorkan pihak MPH LG mengambil tindakan seperti berikut:

7.1. menyediakan skim perumahan sewa untuk dimiliki (rent to own) bagi golongan berpendapatan rendah B40 yang gagal memenuhi syarat permohonan pemilikan rumah PPRM; dan

7.2. membuat penyelarasan dan pemusatan maklumat lengkap data pemohon untuk dijadikan panduan kepada pasaran bekalan dan permintaan rumah selain boleh digunakan oleh Kerajaan negeri sebagai sumber maklumat pembangunan pada masa hadapan.

