



BAHAGIAN I

AKTIVITI JABATAN/ AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI JOHOR



SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI JOHOR

PERBADANAN KEMAJUAN PERUMAHAN NEGERI JOHOR

1. Pengurusan Program Perumahan Rakyat dan Rumah Sewa Kerajaan Negeri Johor

SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI JOHOR

PERBADANAN KEMAJUAN PERUMAHAN NEGERI JOHOR

PENGURUSAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT (PPR) DAN RUMAH SEWA KERAJAAN (RSK) NEGERI JOHOR

RUMUSAN AUDIT



“Pengurusan PPR dan RSK Negeri Johor telah mencapai objektif untuk menyediakan rumah kepada golongan berpendapatan rendah dan mengatur penempatan semula setinggan. Pengurusan program yang dilaksanakan adalah memuaskan kerana terdapat kelemahan yang boleh ditambah baik agar golongan sasar mendapat manfaat secara optimum”



PENYENGKARAAN
(2018 – 2022)
RM41.02 Juta

KADAR SEWA SEBULAN
PPR : **RM124 - RM250**
RSK : **RM65 - RM200**



11 PPR
10,955 Unit

9 RSK
3,576 Unit



PENCAPAIAN OUTPUT



- Pengisian **14,139 unit (97.6%)** berbanding 14,531 unit PPR dan RSK yang diuruskan.
- Hasil sewaan berjumlah **RM28.37 juta (61.3%)** telah dikutip daripada RM46.27 juta yang disasarkan.

PENCAPAIAN KEBERHASILAN

- **3,099 (95.9%) penyewa** yang bagi tahun 2018 hingga 2022 terdiri daripada golongan berpendapatan rendah (**B40**).
- **138** keluarga setinggan yang terlibat dengan operasi ditawarkan untuk menyewa di PPR antara **43.1%** hingga **100%**.



138
Keluarga
Setinggan

PENGURUSAN PROGRAM

- **107 (14%)** daripada 763 penyewa mempunyai pemilikan harta kediaman berdasarkan pengesahan PBT.
- **249 (89.2%)** daripada 279 penyewa telah meninggal dunia antara **satu** hingga **23 tahun**.
- **Enam** penyewa pasif yang mempunyai **tunggakan** berjumlah **RM76,450** telah meninggal dunia antara **dua** hingga **sembilan tahun**.
- **219 (7.1%)** fail penyewa yang telah diserahkan kunci belum menandatangani perjanjian sewaan dengan kelewatan **satu hingga 44 bulan**.
- **125 unit** belum disewa telah kosong melebihi **enam** hingga **58 bulan**.
- **96 unit** rosak telah kosong melebihi **enam hingga 260 bulan**.
- Pengurus harta lewat menyerahkan **49 (40.5%)** kutipan hasil sewa bulanan berjumlah **RM2.49 juta** kepada PKPJ antara **satu** hingga **sembilan bulan**.



4
SYOR
AUDIT



SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI JOHOR PERBADANAN KEMAJUAN PERUMAHAN NEGERI JOHOR

PENGURUSAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT (PPR) DAN RUMAH SEWA KERAJAAN (RSK) NEGERI JOHOR

Perkara Utama

**Apa yang
diaudit?**

- Program Perumahan Rakyat (PPR) dan Rumah Sewa Kerajaan (RSK) adalah program Kerajaan untuk menyediakan kemudahan perumahan kepada golongan berpendapatan rendah (B40) dan penempatan semula setinggan. Rumah ini disewakan kepada golongan berpendapatan rendah iaitu pendapatan isi rumah tidak melebihi RM3,000 sebulan.
- Bahagian Perumahan Setiausaha Kerajaan Negeri Johor (SUKJ Perumahan) bertanggungjawab menguruskan pengisian, hasil sewaan dan penyenggaraan unit PPR serta RSK. Mulai 30 Januari 2022, SUKJ Perumahan telah diperbadankan dengan nama Perbadanan Kemajuan Perumahan Negeri Johor (PKPJ) di bawah Enakmen Perbadanan Kemajuan Negeri Johor 1976 dengan menjalankan fungsi perumahan secara menyeluruh.
- Sehingga 31 Disember 2022, PKPJ menguruskan sebanyak 10,955 unit rumah sewa di 11 PPR dan 3,576 unit rumah sewa di sembilan RSK yang terletak di daerah Johor Bahru, Batu Pahat, Segamat dan Kluang. PKPJ telah melantik enam buah syarikat sebagai pengurus harta bagi perkhidmatan pengurusan dan penyenggaraan harta di enam PPR melibatkan 9,332 unit. Manakala bagi lima PPR dan sembilan RSK, penyenggaraan diuruskan sendiri oleh PKPJ.
- Pengauditan melibatkan penilaian terhadap pengurusan PPR dan RSK Negeri Johor meliputi tempoh tahun 2018 hingga 2022. Penilaian merangkumi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan program. Prestasi program dinilai berdasarkan pencapaian output dan pencapaian keberhasilan.

- Pencapaian output dinilai berdasarkan prestasi pengisian PPR dan RSK serta prestasi kutipan hasil.
- Pencapaian keberhasilan dinilai berdasarkan penempatan kepada golongan berpendapatan rendah dan mengatur penempatan semula setinggan.
- Pengurusan PPR dan RSK dinilai berdasarkan pengurusan sewaan, penyenggaraan, hasil dan kewangan.

Mengapa ia penting untuk diaudit

- Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan PPR dan RSK telah dilaksanakan secara ekonomi, cekap, berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan iaitu menyediakan rumah kepada golongan yang berpendapatan rendah dan mengatur semula penempatan setinggan.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya, berdasarkan skop Audit, dapat dirumuskan pengurusan Program Perumahan Rakyat (PPR) dan Rumah Sewa Kerajaan (RSK) Negeri Johor telah mencapai objektif yang ditetapkan iaitu menyediakan rumah kepada golongan berpendapatan rendah dan mengatur penempatan semula setinggan. Pengurusan program yang dilaksanakan adalah memuaskan. Namun begitu terdapat kelemahan yang boleh ditambah baik agar golongan sasaran mendapat manfaat secara optimum. Penemuan utama Audit adalah seperti berikut:
 - serahan kunci kepada pemohon yang berjaya mengambil tempoh antara 21 hingga 26 bulan dari tarikh serahan oleh JPN;
 - sebanyak 107 (14%) daripada 763 penyewa mempunyai pemilikan harta kediaman berdasarkan rekod pengesahan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT);
 - sebanyak 249 (89.2%) daripada 279 penyewa yang telah disahkan JPN meninggal dunia antara satu hingga 23 tahun;
 - enam penyewa pasif yang mempunyai tunggakan berjumlah RM76,450 telah meninggal dunia antara dua hingga sembilan tahun;

- lapan (3.1%) daripada 259 penyewa telah membuat pengubahsuaian di bahagian hadapan dan belakang rumah tanpa kebenaran semasa lawatan Audit diadakan;
- daripada 205 unit PPR dan RSK yang belum disewa, 125 (60.9%) unit telah kosong melebihi enam hingga 58 bulan. Manakala, daripada 187 unit PPR dan RSK yang rosak, 96 (51.3%) unit telah kosong melebihi enam hingga 260 bulan;
- pengurus harta lewat menyerahkan 49 (40.5%) kutipan hasil sewa bulanan berjumlah RM2.49 juta kepada PKPJ antara satu hingga sembilan bulan menyebabkan anggaran kutipan bayaran faedah berjumlah RM75,569 tidak dikenakan;
- pengurus harta kurang serah kutipan bil air PPR Desa Mutiara berjumlah RM122,485 bagi tempoh bulan Julai hingga November 2022; dan
- bagi tempoh 2018 hingga 2022, sejumlah RM41.02 juta (95.6%) perbelanjaan berbanding peruntukan yang diterima bagi menyenggara program berkenaan.

**Apa yang
disyorkan
Audit?**

- Bagi memastikan pengurusan PPR dan RSK dapat diurus dengan lebih cekap dan berkesan adalah disyorkan pihak yang terlibat mengambil tindakan penambahbaikan seperti berikut:
 - PKPJ hendaklah menyediakan garis panduan yang lengkap merangkumi penyemakan pemilikan harta dan status terkini pemohon;
 - PKPJ perlu mengambil tindakan penguatkuasaan terhadap penyewa yang telah mempunyai harta kediaman dan waris yang menduduki rumah PPR dan RSK bagi penyewa asal yang telah meninggal dunia;
 - PKPJ hendaklah memastikan semua unit PPR dan RSK disewakan dan unit rosak dibaiki; dan
 - PKPJ hendaklah memastikan semua perjanjian sewaan ditandatangani dan perjanjian yang tamat tempoh diperbaharui.

SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI JOHOR PERBADANAN KEMAJUAN PERUMAHAN NEGERI JOHOR

1. PENGURUSAN PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT (PPR) DAN RUMAH SEWA KERAJAAN (RSK) NEGERI JOHOR

FAKTA UTAMA

2018-2025 Dasar Perumahan Negara	11 PPR 10,955 unit	RM28.37 Juta Hasil Sewaan PPR dan RSK
2020-2030 Pelan Pembangunan Mampan Negeri Johor	9 RSK 3,576 unit	RM42.89 Juta Peruntukan Penyenggaraan
	RM14.53 Juta Tunggakan Hasil Sewaan	RM41.02 Juta Kos Sebenar Penyenggaraan
Kategori Rumah PPR Dan RSK	Rumah pangsa berbilang tingkat, rumah pangsa lima tingkat dan rumah teres 1 tingkat.	
Kadar Sewa	PPR: RM124 hingga RM250 sebulan RSK: RM65 hingga RM200 sebulan	

1. LATAR BELAKANG

1.1. Program Perumahan Rakyat (PPR) dibina untuk penempatan semula setinggan dan memenuhi keperluan tempat kediaman bagi golongan berpendapatan rendah (B40). Jabatan Perumahan Negara (JPN), Kementerian Pembangunan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) merupakan agensi pelaksana utama. Kos pembangunan PPR dibiayai oleh Kerajaan Persekutuan manakala kos penyenggaraan oleh Kerajaan Negeri. Rumah Sewa Kerajaan (RSK) merupakan program Kerajaan Negeri Johor untuk penempatan semula setinggan dan memenuhi keperluan tempat kediaman bagi B40. Kos pembangunan dan penyenggaraan RSK dibiayai sepenuhnya oleh Kerajaan Negeri Johor.

1.2. Selaras dengan Dasar Perumahan Negara (DRN), Kerajaan komited bagi memastikan penyediaan rumah kediaman yang mencukupi, berkualiti dan mampu milik. Rumah ini disewakan kepada golongan berpendapatan rendah iaitu pendapatan isi rumah tidak melebihi RM3,000 sebulan.

1.3. KPKT bertanggungjawab sebagai agensi pelaksana utama daripada aspek perancangan, pembinaan dan pembiayaan bagi projek PPR di seluruh Malaysia. Selepas siap dibina, projek akan diserahkan kepada Kerajaan Negeri untuk diuruskan pengisian, hasil sewaan dan penyenggaraan rumah.

1.4. Bahagian Perumahan Setiausaha Kerajaan Negeri Johor (SUKJ Perumahan) bertanggungjawab menguruskan pengisian, sewaan dan penyenggaraan unit PPR serta RSK. Mulai 30 Januari 2022, SUKJ Perumahan telah diperbadankan dengan nama Perbadanan Kemajuan Perumahan Negeri Johor (PKPJ) di bawah Enakmen Perbadanan Kemajuan Negeri Johor 1976 dengan menjalankan fungsi perumahan secara menyeluruh.

1.5. Sehingga 31 Disember 2022, PKPJ menguruskan sebanyak 10,955 unit rumah sewa di 11 PPR dan 3,576 unit rumah sewa di sembilan RSK yang terletak di daerah Johor Bahru, Batu Pahat, Segamat dan Kluang. PKPJ telah melantik enam buah syarikat sebagai pengurus harta (FM) bagi perkhidmatan pengurusan dan penyenggaraan harta di enam PPR melibatkan 9,332 unit. Manakala bagi lima PPR dan sembilan RSK, penyenggaraan diuruskan sendiri oleh PKPJ. Maklumat lanjut adalah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
SENARAI PROJEK PROGRAM PPR DAN RSK SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	NAMA PROJEK	PENGURUSAN	DAERAH	RUMAH		KOS (RM Juta)	TARIKH SIAP
				JENIS	UNIT		
	PROGRAM PERUMAHAN RAKYAT						
1.	PPR Sri Iskandar	FM	Johor Bahru	Pangsa	960	58.34	06.12.2007
2.	PPR Desa Mutiara	FM	Johor Bahru	Pangsa	2,000	107.00	27.12.2007
3.	PPR Sri Stulang	FM	Johor Bahru	Pangsa	1,500	83.75	27.12.2007
4.	PPR Kempas Permai	FM	Johor Bahru	Pangsa	2,252	128.86	05.08.2011 & 01.03.2012
5.	PPR Yong Peng	PKPJ	Batu Pahat	Teres	54	4.79	27.04.2011
6.	PPR Batu Anam	PKPJ	Segamat	Teres	102	8.39	27.04.2011
7.	PPR Melana Indah Fasa I	FM	Johor Bahru	Pangsa	780	147.74	04.02.2015
	PPR Melana Indah Fasa I (RTBJ)		Johor Bahru	Pangsa	390		
8.	PPR Uda Utama	PKPJ	Johor Bahru	Pangsa	500	77.79	25.09.2018
9.	PPR Perling	PKPJ	Johor Bahru	Pangsa	525	82.26	29.08.2019
10.	PPR Pelangi Indah	PKPJ	Johor Bahru	Pangsa	442	64.90	21.10.2019
11.	PPR Melana Indah Fasa II	FM	Johor Bahru	Pangsa	1,450	221.75	20.09.2020
JUMLAH					10,955		
	RUMAH SEWA KERAJAAN						
1.	RSK Batu Pahat	PKPJ	Batu Pahat	Pangsa	136	TM	1964
2.	RSK Kluang	PKPJ	Kluang	Pangsa	126	TM	1966
3.	RSK Segamat	PKPJ	Segamat	Pangsa	47	TM	1969
4.	RSK Larkin	PKPJ	Johor Baru	Pangsa	1,118	24.84	1986
5.	RSK Kangkar Pulai	PKPJ	Johor Baru	Pangsa	56	TM	1990

BIL.	NAMA PROJEK	PENGURUSAN	DAERAH	RUMAH		KOS (RM Juta)	TARIKH SIAP
				JENIS	UNIT		
6.	RSK Cendana 1	PKPJ	Johor Bahru	Pangsa	1,499	47.50	1995
7.	RSK Cendana 2	PKPJ	Johor Bahru	Pangsa	38	2.29	1995
8.	RSK Seri Alam	PKPJ	Johor Bahru	Pangsa	240	6.00	15.07.2003
9.	RSK Setia Indah	PKPJ	Johor Bahru	Pangsa	316	10.33	18.02.2019
JUMLAH					3,576		
JUMLAH KESELURUHAN					14,531		

Sumber: PKPJ

Nota: TM -Tiada Maklumat

RTBJ – Rumah Transit Belia Johor

1.6. PKPJ telah menerima hasil sewaan berjumlah RM28.37 juta dan membelanjakan kos penyenggaraan berjumlah RM41.02 juta bagi tempoh 2018 hingga 2022. Sehingga 31 Disember 2022, tunggakan hasil PPR dan RSK berjumlah RM14.53 juta.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan PPR dan RSK dilaksanakan secara ekonomi, cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang telah ditetapkan iaitu menyediakan rumah kepada golongan yang berpendapatan rendah dan mengatur semula penempatan setinggan.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi program dan pengurusan PPR dan RSK bagi tempoh lima tahun iaitu dari tahun 2018 hingga 2022. Prestasi program PPR dan RSK dinilai berdasarkan pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pencapaian output meliputi prestasi pengisian PPR dan RSK serta prestasi hasil sewaan, manakala pencapaian keberhasilan melibatkan penempatan kepada golongan berpendapatan rendah dan penempatan semula setinggan. Pengurusan PPR dan RSK pula dinilai berdasarkan pengurusan sewaan, penyenggaraan, hasil dan kewangan.

3.2. Pihak Audit telah menyemak sebanyak 2,188 (13.6%) berbanding 16,094 bilangan fail dan rekod yang merangkumi fail pembangunan PPR, rekod penyewa, baucar bayaran, laporan kutipan sewa, inden penyenggaraan dan fail aduan. Justifikasi pemilihan sampel ialah projek baharu, jumlah tunggakan, penyewa berusia dan bilangan aduan. Sebanyak 259 (13.7%) unit rumah telah dipilih untuk lokasi lawatan fizikal berbanding 1,895 fail penyewa yang disemak seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
BILANGAN SAMPEL FAIL DAN LAWATAN FIZIKAL

BIL	JENIS FAIL	BILANGAN FAIL/UNIT/ AKAUN	SAMPel AUDIT			
			FAIL YANG DISEMAK		LAWATAN FIZIKAL	
			BIL	PERATUS (%)	BIL	PERATUS (%)
1.	Fail Penyewa:					
	a. Pengisian 2008 Hingga 2022	14,531	230	13.1	46	20.0
	b. Mempunyai Tunggakan Sewa Bagi Akaun Penyewa Aktif Dan Pasif		155		-	-
	c. Pemilikan Harta		763		70	65.4
	d. Penyewa Asal Meninggal Dunia		747		143	50.7
		JUMLAH	1,895		259	13.7
3.	Baucar Bayaran	610	109	17.9	-	-
4.	Laporan Kutipan Sewa	297	121	40.7	-	-
5.	Fail Inden/Penyenggaraan	643	50	7.8	-	-
6.	Fail Aduan	13	13	100	-	-
JUMLAH KESELURUHAN		16,094	2,188	13.6	259	

Sumber: PKPJ

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

4.1. Metodologi pengauditan adalah dengan menyemak dan menganalisis data, rekod, fail, pelan dan dokumen berkaitan program PPR dan RSK di PKPJ. Maklumat dan data juga diperolehi melalui sistem eRumah. Lawatan Audit telah dijalankan ke lapan PPR dan satu RSK di daerah Johor Bahru dan Segamat untuk membuat pengesahan terhadap penyewa dan tinjauan di sekitar kawasan terlibat. Temu bual dengan pegawai yang terlibat turut dilakukan bagi mendapatkan maklumat dan penjelasan lanjut.

4.2. Selain itu, semakan dokumen berkaitan penempatan setinggan turut dijalankan di Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru (PTDJB). Pengesahan mengenai pihak ketiga berkaitan status penyewa telah dilaksanakan dengan JPN, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan Pejabat Tanah Galian (PTG) Johor.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan ini telah dilaksanakan antara bulan Disember 2022 hingga Mac 2023. Penemuan Audit dan maklum balas daripada jabatan dan agensi yang terlibat telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 9 Mei 2023. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti berikut:

5.1. Pencapaian Output

5.1.1. Prestasi Pengisian PPR Dan RSK

- a. Berdasarkan Memorandum Persefahaman Perjanjian Penyerahan dan Pengurusan PPR yang ditandatangani dengan JPN, PKPJ bersetuju untuk menguruskan pengisian PPR. Sehingga 31 Disember 2022, PKPJ bertanggungjawab terhadap urusan pengisian bagi 14,531 unit rumah PPR dan RSK. Pelan Tindakan PKPJ telah menyasarkan pengisian penyewa sebanyak 13,804 atau 95% daripada bilangan unit PPR dan RSK yang dibina.
- b. Semakan Audit terhadap rekod pengisian mendapati sehingga 31 Disember 2022, **PKPJ telah mencapai pengisian 14,139 unit (97.3%) daripada 14,531 unit yang diuruskan.** Sembilan PPR dan lima RSK telah mencapai sasaran pengisian yang ditetapkan iaitu mencatatkan 96.3% hingga 100%. Tiga PPR dan lima RSK masih belum mencapai sasaran iaitu antara 88.7% hingga 94.6%.
- c. Semakan lanjut Audit mendapati, PPR Melana Indah II dan PPR Perling mempunyai bilangan unit kosong tertinggi dan boleh diduduki iaitu 90 dan 39 manakala RSK Cendana pula merekodkan unit rosak tertinggi iaitu 85, seperti dalam **Jadual 3.**

JADUAL 3
STATISTIK PENGISIAN PPR DAN RSK SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	NAMA PROJEK	BIL UNIT DIBINA	KADAR SEWA SEBULAN (RM)	PENGISIAN		KEKOSONGAN		
				UNIT	PERATUS	BELUM DISEWA (UNIT)	ROSAK (UNIT)	JUMLAH (UNIT)
1.	PPR Sri Iskandar	960	124	954	99.4	5	1	6
2.	PPR Desa Mutiara	2,000	124	1,976	98.8	15	9	24
3.	PPR Sri Stulang	1,500	124	1,495	99.7	-	5	5
4.	PPR Kempas Permai	2,252	124	2,219	98.5	8	25	33
5.	PPR Yong Peng	54	124	54	100.0	-	-	-
6.	PPR Batu Anam	102	124	102	100.0	-	-	-
7.	PPR Melana Indah Fasa I	780	124	774	99.2	4	2	6
8.	PPR Melana Indah Fasa I (RTBJ)	390	250	346	88.7	23	21	44
9.	PPR Uda Utama	500	250	496	99.2	3	1	4
10.	PPR Perling	525	250	486	92.6	39	-	39
11.	PPR Pelangi Indah	442	250	442	100.0	-	-	-
12.	PPR Melana Indah Fasa II	1,450	250	1,360	93.8	90	-	90
13.	RSK Batu Pahat	136	65	132	97.1	4	-	4
14.	RSK Kluang	126	75	119	94.4	7	-	7
15.	RSK Segamat	47	75	44	93.6	3	-	3
16.	RSK Larkin	1,118	70 130 150	1,089	97.4	-	13 9 7	13 9 7
17.	RSK Kangkar Pulai	56	100	53	94.6	3	-	3
18.	RSK Cendana 1	1,499	100	1,414	94.3	-	85	85
19.	RSK Cendana 2	38	200	38	100.0	-	-	0
20.	RSK Seri Alam	240	100	231	96.3	-	9	9
21.	RSK Setia Indah	316	250	315	99.7	1	-	1
JUMLAH		14,531		14,139	97.3	205	187	392

Sumber: Rekod PKPJ

- d. Faktor utama pengisian terhadap PPR dan RSK yang tinggi adalah kadar sewa yang berpatutan, kedudukan strategik seperti di kawasan bandar, pusat setempat ekonomi dan berhampiran sekolah serta kemudahan kesihatan awam juga menarik golongan B40 untuk membuat permohonan. Kesan daripada pencapaian pengisian yang tinggi membolehkan 14,139 keluarga menduduki rumah sewa PPR dan RSK pada kadar yang sangat berpatutan dan seterusnya membantu mengurangkan kos sara hidup.

Maklum Balas PKPJ pada 3 Mei 2023

Pada 29 Mac 2023, Mesyuarat Jawatankuasa Penilaian Rayuan telah memutuskan sebanyak 124 pemohon yang berjaya daripada 819 rayuan diterima manakala, sebanyak 57 pemohon dikategorikan sebagai calon simpanan. Surat tawaran telah dijana dan kemasukan adalah pada bulan Mei dan Jun 2023.

Pendapat Audit | **Prestasi pengisian PPR dan RSK Negeri Johor adalah memuaskan kerana telah mencapai 97.6% melebihi sasaran yang ditetapkan 95%.**

5.1.2. Prestasi Kutipan Hasil

- a. Berdasarkan trend kutipan, PKPJ telah mensasarkan kutipan hasil PPR dan RSK berjumlah RM46.27 juta bagi tempoh 2018 hingga 2022. Kerajaan Negeri Johor melalui MMK Bil.658/2020 pada 20 Mei 2020 telah bersetuju pemberian insentif pengecualian bayaran sewa selama enam bulan bermula April hingga September 2020 bagi program PPR dan RSK. Pengecualian bayaran sewa bagi tahun 2021 dan 2022 pula melalui kelulusan MMK 41/2021 bertarikh 6 Januari 2021 serta MMK 160/2022 bertarikh 13 April 2022.
- b. Semakan Audit terhadap rekod kutipan hasil PKPJ mendapati hasil sewaan berjumlah RM28.37 juta (61.3%) telah diterima daripada RM46.27 juta yang disasarkan. **Prestasi kutipan hasil bagi tahun 2018 hingga 2022 tidak mencapai sasaran iaitu antara 31% hingga 66% kecuali pada tahun 2019 iaitu RM8.88 juta (128.5%)** berbanding RM6.91 juta yang disasarkan seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
PRESTASI KUTIPAN HASIL PPR DAN RSK BAGI TAHUN 2018 HINGGA 2022

BIL.	TAHUN	JENIS	SASARAN (RM Juta)	HASIL (RM Juta)	PRESTASI KUTIPAN (%)
1.	2018	PPR	4.87	2.75	56.5
		RSK	3.51	2.78	79.2
		JUMLAH	8.38	5.53	66.0
2.	2019	PPR	4.70	5.53	117.7
		RSK	2.21	3.35	151.6
		JUMLAH	6.91	8.88	128.5
3.	2020	PPR	9.33	1.93	20.7
		RSK	2.21	1.65	74.7
		JUMLAH	11.54	3.58	31.0
4.	2021	PPR	5.43	2.17	39.9
		RSK	1.97	1.38	70.0
		JUMLAH	7.40	3.55	48.0
5.	2022	PPR	7.63	4.03	52.8
		RSK	4.41	2.80	63.5
		JUMLAH	12.04	6.83	56.7
		JUMLAH PPR & RSK	46.27	28.37	61.3

Sumber: Laporan Hasil iSPEKS Tahun 2018 Hingga 2022

- c. Berdasarkan maklumat yang diterima, antara faktor yang menyumbang kepada prestasi kutipan hasil tidak mencapai sasaran ialah faktor pendapatan penghuni PPR dan RSK serta pengurusan tunggakan sewa yang kurang memuaskan.

Maklum Balas PKPJ pada 3 Mei 2023

- PKPJ telah mewujudkan pengasingan kod bagi terimaan hasil sewa PPR semasa dan tunggakan, bagi memastikan rekod dan pemantauan kutipan hasil dapat dilaksanakan secara teratur dan cekap.
- PKPJ juga telah menyasarkan KPI kutipan sewa tahun 2023 sebanyak 80% kutipan semasa kepada semua pengurus harta. Ianya dipantau secara harian melalui laporan kutipan dan serahan kutipan secara mingguan.
- PKPJ telah mengadakan Program *Taskforce Profiling* di RSK Cendana 1 dan 2 dan berjaya memungut hasil berjumlah RM194,250.

Pendapat Audit Prestasi kutipan hasil sewaan PPR dan RSK bagi tahun 2018 hingga 2022 adalah memuaskan kerana telah mencapai 61.3% dengan mengambil kira keputusan Kerajaan memberi pengecualian pada tahun 2020 hingga 2022.

5.2. Pencapaian Keberhasilan

Penilaian pencapaian keberhasilan diukur dari segi aspek program dapat memenuhi keperluan tempat kediaman kepada golongan berpendapatan rendah dan mengatur semula penempatan setingan.

5.2.1. Penempatan Kepada Golongan Berpendapatan Rendah

- a. Kerajaan melalui MMK 167/2021 bertarikh 10 Februari 2021 telah meluluskan agihan unit kediaman PPR dan RSK kepada golongan berpendapatan rendah yang terdiri daripada B40, penerima bantuan bulanan dari Majlis Agama Islam Negeri Johor (MAINJ), Jabatan Kebajikan Masyarakat (JKM), Yayasan Bandaraya/PBT dan penama yang tersenarai dalam e-Kasih Pejabat Daerah.
- b. Semakan Audit terhadap rekod fail penyewa mendapati sebanyak 3,099 (95.9%) penyewa daripada 3,233 unit PPR dan RSK bagi tempoh 2018 hingga 2022 terdiri daripada golongan berpendapatan rendah (B40) dan baki 134 (4.1%) unit masih belum diisi seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
BILANGAN PENGISIAN GOLONGAN PERPENDAPATAN RENDAH
BAGI PROJEK PPR DAN RSK 2018 HINGGA 2022

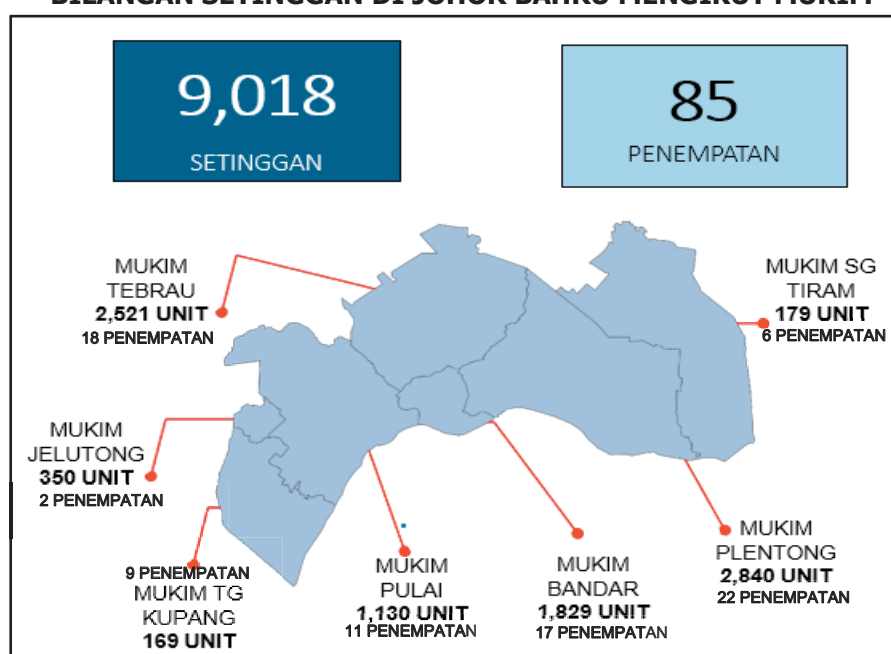
BIL.	NAMA PROJEK	TARIKH SIAP	DIBINA (UNIT)	DIISI (UNIT)	TIDAK DIISI (UNIT)
1.	PPR Uda Utama	25.09.2018	500	496	4
2.	PPR Perling	20.08.2019	525	486	39
3.	PPR Pelangi Indah	21.10.2019	442	442	-
4.	PPR Melana Indah Fasa II	11.11.2020	1,450	1,360	90
5.	RSK Setia Indah	18.02.2019	316	315	1
	JUMLAH		3,233	3,099	134

Sumber: Rekod PKPJ

5.2.2. Penempatan Semula Setinggaan

- a. Mesyuarat *Taskforce* Jawatankuasa Penyelesaian Setinggaan pada 18 Oktober 2021 menetapkan PKPJ perlu berkoordinasi dengan PTDJB untuk menyelaraskan dan menyelesaikan isu setinggaan berkaitan tawaran khas kemasukan setinggaan bagi program PPR dan RSK Negeri Johor. Pelan Tindakan Bersepadu Penempatan Setinggaan 2021 – 2023 menggabungkan jabatan dan agensi Kerajaan bagi menangani masalah penempatan semula setinggaan di daerah Johor Bahru. Jabatan dan agensi yang terlibat adalah PTG Johor, Pejabat Daerah Johor Bahru, PKPJ, Polis Diraja Malaysia dan pemilik tanah. Berdasarkan banciaan penempatan setinggaan oleh PTDJB mendapati terdapat 85 lokasi setinggaan yang terdiri dari 9,018 unit rumah, seperti dalam **Gambarajah 1**.

GAMBARAJAH 1
BILANGAN SETINGGAN DI JOHOR BAHRU MENGIKUT MUKIM



Sumber: PTDJB

- b. Semakan Audit mendapati PTDJB bersama agensi yang terlibat telah melakukan sebanyak enam operasi penguatkuasaan penempatan setinggaan melibatkan 260 unit rumah bagi tahun 2020 hingga 2022. Sebanyak 138 keluarga setinggaan yang berkelayakan telah ditawarkan untuk menyewa di PPR. Peratus penawaran penempatan di PPR berbanding yang terlibat operasi antara 43.1% hingga 100%, seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
OPERASI PENGUATKUASAAN SETINGGAN DI JOHOR BAHRU
BAGI TAHUN 2020 HINGGA 2022

BIL.	LOKASI SETINGGAN	TINDAKAN PENGUATKUASAAN	BILANGAN RUMAH (UNIT)	TAWARAN KE PPR		PENEMPATAN PPR
				UNIT	PERATUS	
1.	Kampung Sungai Pinang	31.11.2020	98	69	70.4	Perling
2.	Kampung Lorong Aris Batu 8 ^{1/2} , Skudai, Johor Bahru	22.12.2021 Fasa 1	15	10	66.7	Perling
		06.02.2023 Fasa 2	26	22	84.6	18 – Perling 4 - Melana Indah Fasa 2
3.	Kampung Ladang Rizab Hutan Simpan Pendas	10.10.2021 Fasa 2	15	15	100	Perling
4.	Kampung Bakar Batu, Mukim Plentong	19.10.2022	51	22	43.1	Melana Indah Fasa 2
5.	Kampung Hajah Hasnah	27.06.2022	32	-	-	-
6.	Kampung Laut Batu 10	26.09.2022	23	-	-	-
JUMLAH			260	138	53.1	

Sumber: Rekod PTDJB dan PKPJ

- c. Antara sebab PPR menjadi pilihan golongan berpendapatan rendah dan setinggan ialah kadar sewa yang sangat berpatutan dan lokasi PPR yang strategik serta berdekatan penempatan asal. Penempatan golongan berpendapatan rendah dan setinggan ke PPR dapat membantu mengurangkan kos sara hidup dan menyediakan tempat kediaman yang lebih kondusif serta lengkap dengan kemudahan awam. **Gambar 1** hingga **Gambar 6** menunjukkan operasi penguatkuasaan penempatan setinggan yang telah dilaksanakan pada tahun 2019 hingga 2023.

GAMBAR 1



- Penduduk Setinggan Kampung Sungai Pinang Dipindahkan Ke PPR Perling (Bersebelahan)
 (02.07.2019)
 (Sumber: KPKT, Wilayah 4)

GAMBAR 2



- Pandangan Hadapan PPR Perling
 (02.07.2019)
 (Sumber: KPKT, Wilayah 4)

GAMBAR 3



- Penempatan Setinggan Di
Kampung Lorong Aris Sebelum Penguatkuasaan
(5.2.2023)
(Sumber: PT DJB)

GAMBAR 4



- Penempatan Setinggan Di
Kampung Lorong Aris Telah Dirobohkan Selepas
Penguatkuasaan
(6.2.2023)
(Sumber: PT DJB)

GAMBAR 5



- Penempatan Setinggan Di Kampung Hajah Hasnah
Sebelum Penguatkuasaan
(27.06.2022)
(Sumber: PT DJB)

GAMBAR 6



- Penempatan Setinggan Di Kampung Hajah Hasnah
Dirobohkan Selepas Penguatkuasaan
(27.06.2022)
(Sumber: PT DJB)

Maklum Balas PKPJ pada 3 Mei 2023

- PKPJ adalah ahli jawatankuasa *Focus Group* Pembasmian Kemiskinan Daerah Johor Bahru yang bersidang secara bulanan di Pejabat Daerah Johor Bahru.
- PKPJ juga terlibat dalam sesi libat urus bersama MAINJ dalam membantu golongan B40.
- Sehingga bulan Jun 2023, sebanyak 11 tawaran ke PPR Perling diberikan kepada penduduk setinggan Kampung Tahana.

Pendapat Audit | Pengurusan PPR dan RSK Negeri Johor telah mencapai objektif yang ditetapkan iaitu menyediakan kemudahan perumahan kepada golongan berpendapatan rendah dan mengatur semula penempatan setinggan.

5.3. Pengurusan Program

5.3.1. Tempoh Pengisian PPR

- a. Berdasarkan Memorandum Persefahaman Bagi Penyerahan dan Pengurusan PPR, PKPJ bersetuju untuk membantu dalam urusan pengisian, pengurusan serta penyenggaraan. PPR yang telah siap dibina oleh JPN akan diserahkan kepada PKPJ. Syarat tempoh pengisian PPR oleh PKPJ tidak ditetapkan.
- b. Semakan Audit terhadap tempoh penyerahan dan pengisian **serahan kunci kepada pemohon yang berjaya mengambil tempoh antara 21 hingga 26 bulan dari tarikh serahan oleh JPN.** Tempoh pengisian paling lama melibatkan PPR Perling iaitu tarikh serahan kunci pertama pada 3 November 2021. Pengisian PPR Pelangi Indah mengambil tempoh sehingga 21 bulan seperti dalam **Jadual 7.**

JADUAL 7
TEMPOH PENGISIAN PPR

BIL.	PROJEK	UNIT DIBINA	TARIKH SERAH (MEMORANDUM PERSEFAHAMAN)	TARIKH MULA PENGISIAN (SERAH KUNCI)	TEMPOH PENGISIAN (BULAN)
1.	PPR Perling	525	04.09.2019	03.11.2021	26
2.	PPR Pelangi Indah	442	31.12.2019	28.09.2021	21
JUMLAH		967			

Sumber: Rekod KPKT dan PKPJ

- c. Antara sebab utama berlaku kelewatan pengisian PPR ialah penularan wabak Covid-19 dan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP). Kesan kelewatan pengisian menyebabkan rumah yang disediakan lewat dimanfaatkan oleh pemohon yang berjaya. Kelewatan penyerahan turut menyebabkan tempoh tanggungan kecacatan yang pendek setelah penyewa mula menduduki rumah.

Maklum Balas PKPJ pada 3 Mei 2023

PKPJ mengambil maklum akan isu kelewatan tawaran pengisian penyewaan. Hal ini disebabkan faktor fasa PKP dan penularan covid yang mengekang dan membataskan urusan dalam proses penawaran. PKPJ telah mengambil langkah proaktif dengan memulakan proses kerja dan aktiviti pra penyerahan bagi tujuan persediaan pengisian PPR Permas dan PPR Ulu Tiram yang dijangka diterima pada tahun 2023.

Pendapat Audit | Tempoh pengisian PPR Perling dan PPR Pelangi Indah adalah kurang memuaskan kerana mengambil tempoh yang panjang antara 21 hingga 26 bulan.

5.3.2. Pengurusan Sewaan

5.3.2.1. Penyewa Mempunyai Harta Kediaman

- a. Garis Panduan Tadbir Urus PPR dan RSK menetapkan antara syarat-syarat am kelayakan bagi permohonan PPR dan RSK ialah pemohon dan pasangan tidak memiliki harta kediaman. Berdasarkan klausa perjanjian sewaan, sekiranya penyewa telah ditawarkan/memiliki mana-mana rumah kos rendah/sederhana/lain-lain dalam Negeri Johor, perjanjian adalah terbatal dengan sendirinya dan penyewa hendaklah dengan serta-merta mengosongkan premis kediaman.
- b. Pengesahan pihak Audit terhadap sembilan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mendapati **107 (14%) daripada 763 penyewa mempunyai pemilikan harta**. Kesemua 107 penyewa yang mempunyai pemilikan harta masih aktif menyewa di PPR.
- c. Antara sebab pemilikan harta kediaman oleh penyewa tidak dapat dikesan kerana tiada garis panduan tetap berkaitan penyemakan pemilikan harta setelah penyewa menduduki PPR dan RSK. Pada masa kini, penyemakan harta kediaman hanya dilakukan pada peringkat permohonan dan *profiling* penyewa. Ini menyebabkan rumah yang terlibat tidak dapat dimanfaatkan oleh golongan berpendapatan rendah.

Maklum Balas PKPJ pada 3 Mei 2023

- PKPJ memaklumkan unit penguatkuasaan PKPJ akan membuat tindakan susulan dengan menyemak semula secara terperinci terhadap jenis pemilikan tersebut.
- Tindakan notis rampasan unit PPR dan RSK akan dilaksanakan selepas proses semakan semula jenis pemilikan disempurnakan.

Pendapat Audit | Tindakan PKPJ yang memberi sewa kepada pemohon yang sudah memiliki harta kediaman adalah tidak wajar kerana tidak mematuhi Garis Panduan Tadbir Urus PPR dan RSK yang ditetapkan oleh MMK 1610/2019.

5.3.2.2. Penyewa Telah Meninggal Dunia

- a. Perjanjian sewaan menetapkan sekiranya penyewa meninggal dunia dalam tempoh berkuatkuasa, perjanjian akan terbatal dengan sendirinya. Mengikut syarat-syarat kelayakan bagi memperbaharui perjanjian sewa sebagaimana dalam Garis Panduan Tadbir Urus PPR dan RSK menyatakan, bagi kes kematian penama perjanjian asal, pemohon di kalangan pasangan (suami/isteri)/anak kandung/anak angkat yang berdaftar dengan Jabatan Pendaftaran Negara pada penama perjanjian asal sahaja layak dipertimbangkan untuk ditawarkan.
- b. Merujuk kepada kelulusan MMK 160/22 bertarikh 13 April 2022 menyatakan pengumpulan *profiling* lengkap semua maklumat penyewa PPR dan RSK sebagai salah satu mitigasi isu tunggakan sewa, *sublet* dan tawaran bukan dalam kumpulan sasar.
- c. Semakan Audit terhadap 747 penyewa yang berumur 70 tahun ke atas mendapati 279 (37.3%) penyewa telah disahkan meninggal dunia oleh Jabatan Pendaftaran Negara Negeri Johor (JPNJ). Daripada jumlah tersebut, **sebanyak 249 penyewa (89.2%) telah meninggal dunia antara satu hingga 23 tahun**. Tarikh kematian yang direkodkan adalah antara 9 Jun 2000 hingga 10 Januari 2022, seperti dalam **Jadual 8**. Baki lagi 30 (10.8%) merupakan penyewa yang telah meninggal dunia kurang dari setahun.

JADUAL 8
BILANGAN DAN TEMPOH KEMATIAN PENYEWA

BIL.	NAMA PROJEK	BIL. PENYEWA ASAL YANG MENINGGAL DUNIA	TARIKH KEMATIAN	TEMPOH KEMATIAN SEHINGGA 31.12.2022 (TAHUN)
1.	PPR Sri Iskandar	25	28.7.2009 - 25.11.2021	1 - 13
2.	PPR Desa Mutiara	50	28.10.2009 - 26.8.2021	1 - 13
3.	PPR Sri Stulang	26	25.3.2010 - 29.8.2021	1 - 13
4.	PPR Kempas Permai	36	6.12.2010 - 7.10.2021	1 - 12
5.	PPR Melana Indah Fasa I	6	24.5.2017 - 15.5.2021	2 - 6
6.	PPR Perling	1	17.12.2021	1
7.	RSK Batu Pahat	4	12.1.2017 - 13.8.2021	1 - 6
8.	RSK Kluang	5	9.6.2000 - 16.3.2021	2 - 23
9.	RSK Segamat	3	15.7.2018 - 4.9.2020	2 - 4
10.	RSK Larkin	34	29.10.2004 - 10.1.2022	1 - 18
11.	RSK Kangkar Pulai	7	6.1.2005 - 8.5.2019	4 - 18
12.	RSK Cendana 1	48	20.12.2005 - 24.12.2021	1 - 17
13.	RSK Seri Alam	4	4.7.2013 - 19.5.2020	3 - 9
	JUMLAH	249		

Sumber: Rekod JPNJ

- d. Semakan Audit terhadap rekod profiling PKPJ mendapat 135 penyewa (48.4%) daripada 279 penyewa telah disahkan meninggal dunia oleh JPNJ. **Baki rekod 144 (51.6%) penyewa yang telah meninggal dunia tiada dalam rekod profiling PKPJ.**
- e. Semakan selanjutnya mendapati sebanyak 93 (68.9%) daripada 135 pemohon menepati syarat kelayakan untuk dipertimbangkan bagi menggantikan penyewa yang telah meninggal dunia. Manakala sebanyak 42 (31.1%) tidak menepati syarat kelayakan iaitu terdiri daripada adik, anak saudara, menantu, cucu dan *sublet*, adalah seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
DATA PROFILING DAN REKOD KEMATIAN PENYEWAWA
BAGI TAHUN 2000 HINGGA 2022

NAMA PROJEK	PPR SRI ISKANDAR	PPR DESA MUTIARA	PPR SRI STULANG	PPR KEMPAS PERMAI	PPR MELANA INDAH FASA I	PPR PERLING	RSK BATU PAHAT	RSK KLUANG	RSK SEGAMAT	RSK LARKIN	RSK KANGKAR PULAI	RSK CENDANA 1	RSK SERI ALAM	JUMLAH
MEMATUHI SYARAT KELAYAKAN														
Suami	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2
Isteri	-	10	3	4	-	-	-	-	-	-	-	9	-	26
Anak Kandung/ Anak Angkat	13	10	16	12	2	-	-	-	-	-	-	12	-	65
JUMLAH	13	20	20	16	2	-	-	-	-	-	-	22	-	93
TIDAK MEMATUHI SYARAT KELAYAKAN														
Adik	-	1	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Anak Saudara	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Menantu	2	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Cucu	6	1	1	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12
<i>Sublet</i>	-	6	-	1	-	-	-	-	-	-	-	11	-	18
JUMLAH	10	10	4	7	-	-	-	-	-	-	-	11	-	42
Rekod Kematian Tiada Dalam Maklumat Profiling	7	25	3	21	7	2	7	5	3	38	7	15	4	144
JUMLAH KESELURUHAN	30	55	27	44	9	2	7	5	3	38	7	48	4	279

Sumber: Rekod Pengurus Harta dan PKPJ

- f. Kematian penyewa tidak dapat dikesan kerana tiada garis panduan pengesahan status penyewa secara berkala. Kesannya kepentingan Kerajaan tidak terjamin sepanjang tempoh waris menduduki unit rumah sekiranya berlaku tunggakan sewa. Selain itu, status permohonan bagi waris atas nama simati juga tidak dapat disahkan sebagai syarat kelayakan menduduki PPR dan RSK.

Maklum Balas PKPJ pada 3 Mei 2023

- Pembaharuan perjanjian setiap dua tahun, PKPJ dapat mengenalpasti dengan lebih efektif status penyewa sebenar di lapangan.
- Sejurus terdapat permohonan tukar nama yang menepati syarat, PKPJ akan terus menawarkan kepada waris/penyewa yang baru (*sublet*) dan segala tunggakan atas nama simati perlu dilangsaikan kerana yang menduduki rumah tersebut bukan simati tetapi orang ketiga tersebut.

Pendapat Audit | Rekod *profiling* PKPJ masih belum dikemaskini dengan lengkap mengenai penyewa yang meninggal dunia menyebabkan perjanjian sewaan tidak dipatuhi.

5.3.2.3. Perjanjian Sewaan Belum Ditandatangani

- Garis Panduan Tadbir Urus PPR dan RSK Negeri Johor yang diluluskan melalui MMK Bil 1610/2019 bertarikh 9 Oktober 2019 perenggan 2.4.1. menyatakan perjanjian sewa perlu ditandatangani sekurang-kurangnya tiga bulan daripada tarikh penerimaan kunci oleh penyewa.
- Semakan Audit terhadap **219 (7.1%) fail penyewa daripada 3,086 unit yang telah diserahkan kunci bagi tempoh 2018 hingga 2022 mendapati semua penyewa belum menandatangani perjanjian sewaan**. Tempoh kelewatan perjanjian yang belum ditandatangani adalah antara satu hingga 44 bulan, seperti dalam **Jadual 10**.
- Perjanjian masih belum ditandatangani adalah disebabkan penyerahan kunci rumah dibuat dahulu sebelum perjanjian ditandatangani. Selain itu, draf perjanjian masih dalam sistem eRumah dan masih belum dijana. Kesan daripada perjanjian belum ditandatangani menyebabkan kepentingan pihak Kerajaan tidak dilindungi.

JADUAL 10
PERJANJIAN SEWAAN MASIH BELUM DITANDATANGANI SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	NAMA PROJEK	TARIKH SIAP	UNIT DIBINA	UNIT DIISI	BILANGAN SAMPEL PENYEWAWA	TARIKH SERAH KUNCI	TEMPOH PERJANJIAN BELUM DITANDATANGANI SEHINGGA 31.12.2022 (BULAN)
1.	PPR Uda Utama	25.09.2018	500	490	37	16.01.2019 - 05.10.2021	12 Hingga 44
2.	PPR Perling	20.08.2019	525	516	41	28.09.2021 - 27.12.2021	9 Hingga 12
3.	PPR Pelangi Indah	21.10.2019	442	442	22	10.01.2022 - 29.09.2022	1 Hingga 9
4.	PPR Melana Indah Fasa II	11.11.2020	1,450	1,324	81	25.01.2022 - 29.08.2022	1 Hingga 8
5.	RSK Setia Indah	18.02.2019	316	314	38	28.02.2019 - 18.04.2022	5 Hingga 43
JUMLAH			3,233	3,086	219		

Sumber: PKPJ

Maklum Balas PKPJ pada 3 Mei 2023

- Isu ini berpunca daripada siri peristiwa yang berlaku termasuklah fasa PKP dan pandemik Covid-19 selain transisi SUK Perumahan kepada PKPJ.
- Deraf perjanjian terdahulu memerlukan pemurnian dan pindaan dan mengambil masa bagi semakan dan kelulusan penasihat undang-undang.
- PKPJ juga telah memperkenalkan sistem kalendar tahunan perjanjian penyewaan dengan menetapkan secara dua kali setahun iaitu setiap Jun dan Disember. Sistem ini bagi membolehkan proses pemantauan terhadap penyewa yang berdaftar dengan PKPJ dapat dipantau tarikh luputnya.

Pendapat Audit | **Pengurusan perjanjian sewaan adalah kurang cekap kerana terdapat perjanjian yang masih belum ditandatangani dengan kelewatan antara satu hingga 44 bulan.**

5.3.2.4. Pengurusan Tunggakan Sewa

- a. Arahan Perbendaharaan (AP) 89A menetapkan Pemungut dan Pegawai Pengawal bertanggungjawab untuk mengambil tindakan memungut semua Akaun Belum Terima (ABT). Sekiranya terdapat hutang lapuk untuk dihapus kira, tindakan hendaklah diambil selaras dengan AP 328. AP 149A (c) menetapkan Ketua Jabatan hendaklah menyemak dari semasa ke semasa kebolehkutipan ABT. Penjelasan atau permohonan hapus kira hendaklah dibuat terhadap apa-apa amaun yang tidak mempunyai keupayaan untuk dikutip.
- b. Semakan Audit mendapati terhadap Laporan Tunggakan Hasil Mengikut Projek PKPJ, sehingga 31 Disember 2022 tunggakan sewa PPR dan RSK berjumlah RM14.53 juta. Semakan Audit seterusnya terhadap 155 fail penyewa yang mempunyai tunggakan berjumlah RM1.25 juta mendapati:
 - i. 42 perjanjian sewaan bagi penyewa aktif dan 17 perjanjian sewaan untuk penyewa pasif tidak disediakan oleh pihak PKPJ;
 - ii. 29 perjanjian sewaan bagi penyewa aktif telah tamat tempoh melebihi satu tahun dan tidak diperbaharui antara dua hingga 20 tahun manakala bagi penyewa pasif, 64 surat perjanjian telah tamat tempoh antara dua hingga 19 tahun;

- iii. 48 penyewa aktif dan 49 penyewa pasif tidak diberikan sebarang notis oleh pihak PKPJ walaupun mempunyai tunggakan;
- iv. 24 notis peringatan terakhir dikeluarkan kepada penyewa aktif melebihi satu tahun antara dua hingga 20 tahun. Manakala untuk penyewa pasif tempoh notis terakhir dikeluarkan adalah antara dua hingga 12 tahun. Tiada tindakan susulan diambil selepas notis terakhir dikeluarkan; dan
- v. terdapat **enam penyewa pasif yang mempunyai tunggakan berjumlah RM76,450 telah meninggal dunia antara dua hingga sembilan tahun** seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
HASIL SEMAKAN AUDIT TERHADAP PENGURUSAN TUNGGAKAN SEWA

BIL.	PERKARA	PENYEWAKTIF				PENYEWAPASIF			
		BIL.	TUNGGAKAN		TEMPOH (TAHUN)	BIL.	TUNGGAKAN		TEMPOH (TAHUN)
			JULAT (RM)	JUMLAH (RM)			JULAT (RM)	JUMLAH (RM)	
1.	Perjanjian Tidak Disediakan	42	1,736 - 9,300	208,692	-	17	1,364 - 10,500	72,388	-
2.	Perjanjian Tamat Tempoh	29	992 - 20,000	379,787	2 - 20	64	1,612 - 16,500	585,528	2 - 19
3.	Notis Tidak Dikeluarkan	48	-	251,912	-	49	-	376,198	-
4.	Notis Terakhir Dikeluarkan	24	5,580 - 19,400	333,715	2 - 20	32	3,224 - 15,200	281,718	2 - 12
5.	Penyewa Telah Meninggal Dunia	-	-	-	-	6	7,350 - 15,200	76,450	2 - 9

Sumber: Rekod PKPJ

- c. Pemantauan yang kurang berkesan antara sebab berlaku perkara seperti di atas. Kesannya tunggakan berjumlah RM1.25 juta berisiko sebagai hutang lapuk dan perlu dihapuskan.

Maklum Balas PKPJ pada 3 Mei 2023

- Penubuhan Jawatankuasa Penyelesaian Tunggakan Sewa telah diwujudkan dan antara langkah yang diambil bagi akaun aktif ialah membuat profiling bagi semua PPR dan RSK, menjalankan penguatkuasaan, akuan sumpah bagi penyelesaian secara ansuran serta semua perjanjian sewaan akan dimeterai secara dua kali setahun iaitu pada bulan Jun dan Disember.

- Manakala bagi akaun pasif, selain daripada profiling dan penguatkuasaan, PKPJ akan mengadakan bengkel penyelesaian tunggakan sewa bagi akaun pasif untuk dihapuskan pada bulan Julai 2023 bersama pihak Pegawai Kewangan Negeri, Bendahari Negeri Johor, Audit Negara dan Audit Dalam SUK.

Pendapat Audit | **Pengurusan tunggakan sewa adalah kurang cekap kerana perjanjian sewaan tidak disediakan, perjanjian telah tamat tempoh, notis tidak dikeluarkan dan penyewa telah meninggal dunia meningkatkan risiko kepada hutang lapuk dan hapus kira yang boleh merugikan Kerajaan.**

5.3.3. Pengubahsuaian Kekal Unit PPR dan RSK

- Mengikut Peraturan Am Sewaan Rumah/Kedai Di PPR dan RSK - *House rule* PKPJ perenggan 5.1 menyatakan penyewa tidak dibenarkan membuat sebarang kerja pengubahsuaian dalam unit masing-masing tanpa mendapatkan kebenaran daripada PKPJ. Perenggan 5.2 pula menyatakan sebarang pengubahsuaian dalam bentuk kekal dalam unit masing-masing dilarang sama sekali. Selain itu, perenggan 5.6 (d) menyatakan 'awning', 'canopy', 'shades' dan lain-lain struktur yang mengubah pandangan kediaman adalah tidak dibenarkan.
- Lawatan fizikal Audit pada 28 Februari 2023 di PPR Yong Peng dan PPR Batu Anam mendapati, **lapan (3.1%) daripada 259 penyewa telah membuat pengubahsuaian di bahagian hadapan dan belakang rumah tanpa kebenaran** seperti dalam **Gambar 7** hingga **Gambar 16**.
- Semakan Audit selanjutnya mendapati pengubahsuaian tanpa kebenaran berlaku antaranya disebabkan oleh lokasi terletak jauh iaitu 110 kilometer daripada pemantauan PKPJ. Kesannya menyebabkan kesukaran untuk memindahkan penyewa sekiranya telah tidak layak menduduki PPR.

GAMBAR 7



- PPR Yong Peng – No. 41 Jalan Limau Kasturi 1
Contoh Padangan Hadapan Asal PPR
(28.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 8



- PPR Yong Peng – No. 7 Jalan Limau Kasturi
-Rumah yang Asal Diubahsuai Bahagian Belakang
(28.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 9



- PPR Yong Peng – No. 43 Jalan Limau Kasturi 1
Rumah yang Diubahsuai Bahagian Hadapan
(28.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 10



- PPR Yong Peng – No. 51 Jalan Limau Kasturi 1
Rumah yang Diubahsuai Bahagian Belakang
(28.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 11



- PPR Yong Peng – No. 33 Jalan Limau Kasturi 1
Binaan Awning Depan Rumah
(28.02.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 12



- PPR Yong Peng – No. 12 Jalan Limau Kasturi
Rumah yang Diubahsuai Bahagian Hadapan
(28.02.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 13



- PPR Yong Peng – No. 10 Jalan Limau Kasturi
Rumah yang Diubahsuai Bahagian Belakang
(28.02.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 14



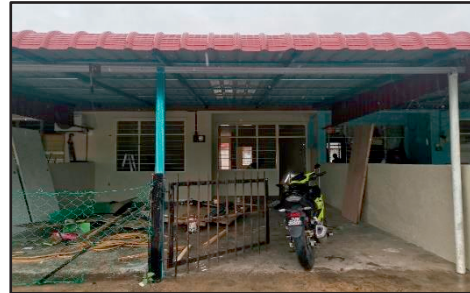
- PPR Yong Peng – No. 18 Jalan Limau Kasturi
Rumah yang Diubahsuai Bahagian Hadapan
(28.02.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 15



- PPR Yong Peng – No. 19 Jalan Limau Kasturi
Rumah yang Diubahsuai Bahagian Hadapan
(28.02.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 16



- PPR Batu Anam – No. 13 Jalan PR1
Binaan Awning Depan Rumah
(28.02.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas PKPJ pada 3 Mei 2023

PKPJ telah mengeluarkan notis peringatan pada bulan November 2022 bagi kesalahan pengubahsuaian tersebut. PKPJ juga telah menjalankan siasatan susulan terhadap isu ini berpandukan *framework* langgar syarat yang telah ditetapkan oleh pengurusan. Tindakan susulan ini akan dibawa pemakluman dan kelulusan pihak pengurusan mengenai cadangan halatuju semakan semula kadar sewa bulanan.

Pendapat Audit | **Pematuhan syarat perjanjian sewaan berkenaan pengubahsuaian terhadap PPR adalah memuaskan. Namun begitu tindakan perlu diambil terhadap penyewa yang membuat pengubahsuaian tanpa kelulusan.**

5.3.4. Unit Rumah Belum Diisi dan Belum Dibaiki

- a. Berdasarkan Memorandum Persefahaman Bagi Penyerahan dan Pengurusan PPR, PKPJ bersetuju untuk membantu dalam urusan pengisian, pengurusan serta penyenggaraan.

- b. Semakan Audit terhadap senarai keseluruhan PPR dan RSK mendapati sehingga 31 Disember 2022, sebanyak 392 (2.7%) unit rumah PPR dan RSK masih belum diisi. Bilangan tersebut terdiri daripada **205 (52.3%) rumah kosong yang boleh disewa manakala 187 (47.7%) rumah kosong rosak yang memerlukan pembaikan**. Anggaran sewa bulanan yang tidak dapat dikutip kesan daripada rumah belum disewa berjumlah RM67,516. Maklumat lanjut seperti dalam **Jadual 12**.

JADUAL 12
BILANGAN UNIT PPR DAN RSK KOSONG SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	NAMA PROJEK	BIL UNIT DIBINA	KADAR SEWA SEBULAN (RM) (a)	BILANGAN KEKOSONGAN			ANGGARAN HASIL SEBULAN BOLEH DIPEROLEH (c = a x b) (RM)
				BELUM DISEWA (UNIT)	ROSAK (UNIT)	JUMLAH (UNIT) (b)	
1.	PPR Sri Iskandar	960	124	5	1	6	744
2.	PPR Desa Mutiara	2,000	124	15	9	24	2,976
3.	PPR Sri Stulang	1,500	124	-	5	5	620
4.	PPR Kempas Permai	2,252	124	8	25	33	4,092
5.	PPR Yong Peng	54	124	-	-	-	-
6.	PPR Batu Anam	102	124	-	-	-	-
7.	PPR Melana Indah Fasa I	780	124	4	2	6	744
8.	PPR Melana Indah Fasa I (RTBJ)	390	250	23	21	44	11,000
9.	PPR Uda Utama	500	250	3	1	4	1,000
10.	PPR Perling	525	250	39	-	39	9,750
11.	PPR Pelangi Indah	442	250	-	-	-	-
12.	PPR Melana Indah Fasa II	1,450	250	90	-	90	22,500
13.	RSK Batu Pahat	136	65	4	-	4	260
14.	RSK Kluang	126	75	7	-	7	525
15.	RSK Segamat	47	75	3	-	3	225
16.	RSK Larkin	1,118	70	-	13	13	910
			130	-	9	9	1,170
			150	-	7	7	1,050
17.	RSK Kangkar Pulai	56	100	3	-	3	300
18.	RSK Cendana 1	1,499	100	-	85	85	8,500
19.	RSK Cendana 2	38	200	-	-	-	-
20.	RSK Seri Alam	240	100	-	9	9	900
21.	RSK Setia Indah	316	250	1	-	1	250
JUMLAH		14,531		205	187	392	67,516

Sumber: PKPJ dan Pengurus Harta

- c. Analisis Audit selanjutnya mendapati, daripada 205 unit PPR dan RSK yang belum disewa **sebanyak 125 (60.9%) unit telah kosong melebihi enam hingga 58 bulan.** Manakala daripada 187 unit PPR dan RSK yang rosak didapati **96 (51.3%) unit telah kosong melebihi enam hingga 260 bulan** seperti dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
BILANGAN UNIT DAN TEMPOH KEKOSONGAN BAGI
PPR DAN RSK BELUM DISEWAKAN DAN ROSAK SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	PROJEK	BELUM DISEWA			ROSAK		
		BIL UNIT	TEMPOH KEKOSONGAN (BULAN)	TIADA MAKLUMAT (UNIT)	BIL (UNIT)	TEMPOH KEKOSONGAN (BULAN)	TIADA MAKLUMAT (UNIT)
1.	PPR Sri Iskandar	3	12 - 21	-	1	42	-
2.	PPR Desa Mutiara	13	9 - 53	-	6	22 - 52	-
3.	PPR Sri Stulang	-	-	-	5	9 - 27	-
4.	PPR Kempas Permai	-	TM	8	8	12 - 46	16
5.	PPR Melana Indah Fasa I	2	27 - 58	2	2	60 - 72	-
6.	PPR Melana Indah Fasa I (RTBJ)	16	6 - 13	4	-	TM	21
7.	PPR Uda Utama	3	TM	-	-	TM	1
8.	PPR Perling	-	TM	39	-	-	-
9.	PPR Melana Indah Fasa II	90	15	-	-	-	-
10.	RSK Batu Pahat	-	TM	4	-	-	-
11.	RSK Kluang	-	TM	7	-	-	-
12.	RSK Segamat	-	TM	3	-	-	-
13.	RSK Larkin	-	-	-	23	7- 260	-
14.	RSK Kangkar Pulai	-	TM	3	-	-	-
15.	RSK Cendana 1	-	-	-	42	8 - 172	-
16.	RSK Seri Alam	-	-	-	9	6 - 24	-
17.	RSK Setia Indah	1	21	-	-	-	-
JUMLAH		125		73	96		38

Sumber: Rekod PKPJ

Nota: TM - Tiada Maklumat

- d. Lawatan fizikal Audit pada 19 hingga 28 Februari 2023 bagi rumah yang kosong di 74 (59.2%) daripada 125 unit rumah PPR dan RSK yang dipilih mendapati sebanyak 34 (45.9%) unit boleh disewa dan 40 (54.1%) unit mengalami kerosakan. Maklumat lanjut adalah seperti dalam **Jadual 14** dan **Gambar 17** hingga **Gambar 26**.

JADUAL 14
HASIL LAWATAN AUDIT KE UNIT PPR DAN RSK

BIL.	NAMA PROJEK	BILANGAN UNIT YANG DILAWATI		
		JUMLAH	JUMLAH BOLEH DISEWA	JUMLAH ROSAK
1.	PPR Perling	20	6	14
2.	PPR Uda Utama	4	1	3
3.	PPR Melana Indah 1	12	6	6
4.	PPR Melana Indah 2	5	1	4
5.	PPR Kempas Permai	7	5	2
6.	PPR Desa Mutiara	10	6	4
7.	PPR Iskandar	4	3	1
8.	RSK Cendana	12	6	6
JUMLAH		74	34	40

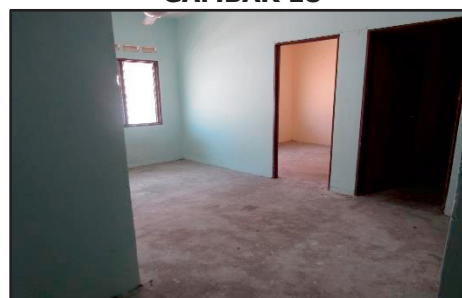
Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 17



PPR Perling – No. 10 Tingkat 7 Blok G
- Rumah Kosong yang Sedia Diduduki
(19.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 18



PPR Desa Mutiara – No. 8 Tingkat 4 Blok 18
- Rumah Kosong yang Sedia Diduduki
(27.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 19



PPR Desa Mutiara
Rumah No. 22 Tingkat 3 Blok 17
- Keadaan Rumah Boleh Diduduki Dipenuhi Sampah
(27.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 20



PPR Sri Iskandar
Rumah No. 10 Tingkat 2 Blok B
-Rumah Yang Disita dan Barang yang Ditinggalkan
(28.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 21



PPR Perling
Rumah No. 9 Tingkat 6 Blok
- Kerosakan Lantai
(19.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 22



PPR Kempas Permai
Rumah No. 7 Tingkat 5 Blok C
- Kerosakan Lantai
(22.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 23



PPR Melana Indah Fasa I
Rumah No. 13 Tingkat 1 Blok 6
- *Manhole* Tersumbat
(21.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 24



PPR Melana Indah Fasa I
Rumah No. 26 Tingkat 1 Blok 6
- *Manhole* Tersumbat
(21.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 25



RSK Cendana
Rumah No. 80 Tingkat 5 Blok 46
- Vandalisme dan Sampah Yang Ditinggalkan
(26.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 26



RSK Cendana
Rumah No 66 Tingkat 5 Blok 49
- Vandalisme dan Sampah yang Ditinggalkan
(26.2.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- e. PKPJ telah mengemukakan kertas kerja bertajuk Inisiatif *Taskforce* Kerja-kerja Pembaikan Kerosakan Unit Kediaman Dan Gerai PPR dan RSK Negeri Johor melalui Jawatankuasa Perumahan Dan Kerajaan Tempatan Negeri Johor. Kertas kerja ini menerangkan dengan jelas kepentingan untuk memastikan unit kosong kediaman dan kedai sewa PPR dan RSK yang rosak dilaksanakan pembaikan bagi memenuhi permintaan yang tinggi oleh rakyat. Antara tindakan yang telah dan akan dilakukan oleh PKPJ adalah melaksanakan *profiling* dan inventori kerosakan serta perolehan bagi pelaksanaan kerja pembaikan kerosakan unit kediaman dan kedai. Anggaran kos pembaikan kerosakan unit kediaman dan kedai di PPR dan RSK adalah berjumlah RM1.2 juta. Kos pembaikan tersebut akan dibiayai di bawah peruntukan Tabung Penyelenggaraan Wang Amanah yang diselenggara PKPJ.
- f. Antara sebab berlaku kerosakan ialah perbuatan vandalisme, bangunan yang berusia dan kecacatan pembinaan. Kesan daripada unit kosong yang belum diisi menyebabkan 392 keluarga masih belum menikmati kemudahan perumahan yang disediakan oleh Kerajaan dan anggaran hasil bulanan yang tidak dapat dipungut berjumlah RM67,516.

Maklum Balas PKPJ pada 3 Mei 2023

Inisiatif *Taskforce* Kerja-kerja Pembaikan Kerosakan Unit Kediaman dan Gerai PPR dan RSK Negeri Johor adalah dalam proses perolehan dan lantikan kontraktor. Ianya melibatkan 198 unit rumah dan 23 unit kedai PPR dengan anggaran peruntukan RM1.20 juta. Unit rumah yang akan dibaiki ini dijangka siap secara berfasa dan akan mula ditawarkan kepada rayuan berdasarkan penilaian pemarkahan.

Pendapat Audit	Rumah PPR dan RSK yang belum diisi dan dibaiki tidak dapat didiami oleh penyewa yang berkecualan dan mengakibatkan hasil sewaan tidak dapat diterima dan merugikan pihak Kerajaan sekiranya ada pihak yang tidak bertanggungjawab melakukan vandalisme.
-----------------------	--

5.3.5. Penyenggaraan dan Aduan Kerosakan

5.3.5.1. Penyenggaraan PPR dan RSK

- Penyenggaraan PPR dan RSK dilaksanakan oleh PKPJ melalui dua kaedah iaitu melalui skop kerja bagi PPR dan RSK yang diuruskan oleh pengurus harta (FM). Manakala kontraktor perkhidmatan dilantik bagi PPR dan RSK yang diuruskan sendiri oleh PKPJ.
- Semakan dan lawatan Audit terhadap tujuh PPR dan satu RSK mendapati kerja penyenggaraan telah dilaksanakan mengikut perjanjian. Kerja penyenggaraan merangkumi pengurusan pembersihan, keselamatan harta awam, pengutipan sampah, kawalan makhluk perosak dan penyenggaraan lif. Hasil lawatan Audit adalah seperti dalam **Jadual 15**. Kesan daripada penyenggaraan yang teratur dapat menjamin tahap kebersihan PPR dan RSK.

JADUAL 15
KERJA PENYENGGARAAN PPR DAN RSK

BIL.	SKOP KERJA	PPR PERLING (PKPJ)	PPR UDA UTAMA (PKPJ)	PPR MELANA INDAH I (FM)	PPR MELANA INDAH II (FM)	PPR KEMPAS PERMAI (FM)	PPR DESA MUTIARA (FM)	PPR SRI ISKANDAR (FM)	RSK CENDANA (PKPJ)
1.	Pengurusan Pembersihan Bangunan, Kemudahan Awam, Jalan Raya dan Tempat Meletak Kereta	/	/	/	/	/	/	/	/
2.	Pengurusan Keselamatan Harta Awam	/	/	/	/	/	/	/	TB
3.	Perkhidmatan Pengutipan Sampah	/	/	/	/	/	/	/	/
4.	Pengurusan Kawalan Makhluk Perosak	TB	TB	/	/	/	/	/	TB
5.	Pengurusan dan Penyelenggaraan Kawasan Awam di Bangunan dan Luar Bangunan Serta Sekitarnya	/	/	/	/	/	/	/	/
6.	Penyenggaraan Lif	/	/	/	/	/	TB	TB	TB

Sumber: Jabatan Audit Negara

Nota: TB-Tidak Berkenaan

Pendapat Audit | **Pengurusan penyenggaraan di PPR dan RSK telah dilaksanakan seperti yang telah ditetapkan dalam skop kerja penyenggaraan.**

5.3.5.2. Tindakan Penyelesaian Aduan Tidak Dapat Dipastikan

- a. Berdasarkan amalan terbaik seperti yang digariskan dalam Pekeliling Am Bil. 2 Tahun 2022 Penambahbaikan Pengurusan Aduan Awam, Agensi perkhidmatan awam bertanggungjawab sepenuhnya mengambil tindakan penyelesaian ke atas aduan awam yang dikemukakan terhadapnya. Agensi hendaklah mempunyai mekanisme kawalan dalaman dan pemantauan secara berkala. Semua aduan kerosakan PPR dan RSK dilaporkan menggunakan Borang Kerosakan Rumah Pangsa/Rumah Awam Negeri Johor (RSK)/Program Perumahan Rakyat (PPR).
- b. Semakan Audit mendapati:
 - i. Bagi tahun 2018 hingga 2022, sebanyak 1,027 aduan telah diterima oleh PKPJ daripada penyewa melibatkan 12 projek PPR dan RSK. Aduan tertinggi yang diterima adalah daripada penyewa di projek PPR Uda Utama iaitu sebanyak 324 aduan.
 - ii. Hanya 26 (2.5%) aduan disahkan telah diambil tindakan pembaikan manakala 982 (85.6%) aduan tidak dapat dipastikan sama ada aduan telah diselesaikan. Butiran aduan kerosakan adalah seperti dalam **Jadual 16**.
 - iii. Lapan PPR dan RSK masih belum mempunyai fail aduan iaitu PPR Yong Peng, PPR Batu Anam, PPR Pelangi Indah, PPR Melana Indah Fasa II, RSK Batu Pahat, RSK Kluang, RSK Segamat dan RSK Cendana 2.
- c. Antara faktor menyumbang kepada tindakan pembaikan tidak dapat dipastikan selesai atau tidak disebabkan Borang Kerosakan Rumah Pangsa/Rumah Awam Negeri Johor (RSK)/Program Perumahan Rakyat (PPR) tidak lengkap di ruangan tindakan. Kesannya, tahap kecekapan prestasi penyelesaian aduan kerosakan tidak dapat diukur.

JADUAL 16
BILANGAN ADUAN KEROSAKAN MENGIKUT PPR

BIL.	PPR	ADUAN KEROSAKAN						TINDAKAN PEMBAIKAN		
		2018	2019	2020	2021	2022	JUMLAH	SELESAI	TIDAK	TIDAK DAPAT DISAHKAN
1.	PPR Uda Utama	0	221	82	6	15	324	2	0	322
2.	PPR Melana Indah (I)	14	125	104	0	0	243	0	0	243
3.	RSK Larkin	0	20	118	4	2	144	19	19	106
4.	PPR Kempas Permai	112	0	18	0	0	130	3	0	127
5.	PPR Desa Mutiara	0	41	50	0	3	94	0	0	94
6.	RSK Setia Indah	0	1	36	1	0	38	0	0	38
7.	PPR Perling	0	0	0	0	22	22	0	0	22
8.	PPR Sri Stulang	0	4	8	0	1	13	0	0	13
9.	PPR Sri Iskandar	0	5	4	0	0	9	2	0	7
10.	RSK Cendana	0	0	5	0	0	5	0	0	5
11.	RSK Seri Alam	0	0	4	0	0	4	0	0	4
12.	RSK Kangkar Pulai	0	0	1	0	0	1	0	0	1
		126	417	430	11	43	1,027	26	19	982

Sumber: Rekod PKPJ

Maklum Balas PKPJ pada 3 Mei 2023

Setiap PPR dan RSK telah diwujudkan fail aduan bagi tujuan rekod pemantauan. Bagi tempoh Januari hingga April 2023, PKPJ telah menerima aduan berjumlah 64 melibatkan 20 PPR dan RSK dan sebanyak tujuh aduan telah diambil tindakan. Baki berjumlah 57 aduan dalam tindakan kelulusan perolehan bagi pelantikan kontraktor pembaikan.

Pendapat Audit | Pengurusan aduan kerosakan di PPR dan RSK adalah tidak memuaskan kerana pihak Audit tidak dapat memastikan sama ada tindakan pembaikan telah diambil selain prestasi kecekapan tidak dapat diukur.

5.3.6. Pengurusan Hasil

5.3.6.1. Pengurus Harta Lewat Menyerahkan Kutipan Hasil Sewaan

- a. Perjanjian Perkhidmatan Pengurusan dan Penyelenggaraan Harta (Perjanjian Perkhidmatan) menjelaskan pengurus harta mengakujaji dan berwaad untuk menyerahkan kutipan sewa kepada PKPJ sebelum atau pada setiap tujuh hari bulan bulan berikutnya. Kegagalan menyerahkan kutipan sewa akan menyebabkan faedah 1% atas jumlah kutipan dikira secara bulanan dikenakan terhadap perbadanan pengurusan dan jumlah tersebut akan ditolak daripada jumlah pembayaran khidmat pengurusan dan penyelenggaraan.
- b. Semakan Audit terhadap 121 sampel laporan kutipan bulanan mendapati:
 - i. **Pengurus harta lewat menyerahkan 49 (40.5%) kutipan hasil sewa bulanan berjumlah RM2.49 juta kepada PKPJ antara satu hingga sembilan bulan** bagi tempoh tahun 2019 hingga 2021 melibatkan empat PPR iaitu PPR Sri Iskandar, PPR Sri Stulang, PPR Melana Indah I dan PPR Desa Mutiara. Butiran adalah seperti dalam **Jadual 17**.
 - ii. Bagi tahun 2022, tiada kelewatan serahan hasil bagi PPR Iskandar dan PPR Sri Stulang kerana kutipan diserahkan pada hari yang sama bayaran diterima; dan
 - iii. Bayaran faedah 1% daripada jumlah kutipan tidak dikenakan walaupun pengurus harta lewat menyerahkan kutipan mengikut tempoh yang ditetapkan. Anggaran kutipan bayaran faedah yang tidak dikenakan adalah berjumlah RM75,569.
- c. Antara sebab berlaku kelewatan kutipan hasil ialah tiada tindakan susulan dilakukan terhadap hasil yang belum diterima. Ketidakpatuhan terhadap syarat kontrak menyebabkan kerugian kepada Kerajaan kerana faedah 1% tidak ditolak daripada jumlah bayaran khidmat pengurusan dan penyelenggaraan.

JADUAL 17
RINGKASAN KELEWATAN SERAHAN HASIL SEWAAN
BAGI TEMPOH 2019 HINGGA 2021

TEMPOH KELEWATAN SERAHAN HASIL BULANAN (BULAN)	BILANGAN LAPORAN	HASIL SEWA (RM Juta)	FAEDAH 1% ATAS JUMLAH BILANGAN BULAN LEWAT (RM)
1-3	30	1.62	18,915.55
4-6	11	0.50	26,007.23
7-9	8	0.37	30,646.66
	49	2.49	75,569.44

Sumber: Rekod Pengurus Harta dan PKPJ

Maklum Balas PKPJ pada 3 Mei 2023

- PKPJ telah mengeluarkan surat peringatan tuntutan kutipan sewa dan laporan kutipan harian seperti format yang disediakan dan hendaklah diserahkan sebelum atau pada 7hb setiap bulan.
- Pemantauan tunggakan hanya dipantau secara komprehensif mulai tahun 2023. PKPJ telah melancarkan pembayaran sewa secara atas talian *Johorpay* bagi mengelakkan kutipan lewat diserahkan.
- Mulai tahun 2023, pemantauan terimaan dari pengurus harta adalah melalui laporan harian yang diemail kepada urusetia PKPJ. PKPJ telah mengeluarkan surat tuntutan bayaran denda kelewatan menghantar kutipan hasil kepada pengurus harta.

Pendapat Audit | **Syarat perjanjian yang tidak dikenakan terhadap kelewatan serahan kutipan hasil ke PKPJ menyebabkan kerugian kepada Kerajaan.**

5.3.6.2. Pengurus Harta Kurang Serah Kutipan Bil Air PPR Desa Mutiara

- Perjanjian Perkhidmatan Pengurusan dan Penyenggaraan Harta (Perjanjian Perkhidmatan) Klausula 9.1. (a) Jadual 1 Perenggan 2 (perjanjian Julai 2022 hingga Jun 2023), serahan kutipan hasil berserta Laporan Kutipan Harian perlu dikemukakan kepada PKPJ pada hari bayaran diterima dan selepas kaunter operasi ditutup. Senarai Kuantiti Perkhidmatan Pengurusan Fasiliti dan Penyenggaraan Harta PPR Perenggan C menyatakan pengurus harta perlu melaksanakan kutipan bil air dan memungut sewa daripada penyewa PPR.

- b. Semakan Audit mendapati berlaku **kurangan serahan kutipan bil air PPR Desa Mutiara kepada PKPJ berbanding kutipan pengurus harta bagi tempoh bulan Julai hingga November 2022 berjumlah RM122,485** seperti dalam **Jadual 18**.
- c. Perkara ini disebabkan pengurus harta tidak mengemukakan laporan kutipan harian dan resit penyewa bagi memantau serahan kutipan hasil kepada PKPJ menyebabkan semakan terperinci tidak dapat dibuat oleh PKPJ. Kesannya, jumlah kutipan bil air yang diterima kurang berbanding sepatutnya.

JADUAL 18
PERBEZAAN KUTIPAN PENGURUS HARTA DENGAN PENYERAHAN KUTIPAN KEPADA PKPJ
BAGI BULAN JULAI HINGGA NOVEMBER 2022

BULAN	NO./TARIKH PENYATA PEMUNGUT	JUMLAH KUTIPAN YANG DISERAH		JENIS KUTIPAN	KUTIPAN OLEH PENGURUS HARTA (RM)	PERBEZAAN LEBIHAN/ (KURANGAN) (RM)
		NO./TARIKH RESIT RASMI	JUMLAH (RM)			
Julai	JSUKP0680/ 14.09.2022	01220914020058/ 14.09.2022	5,332.00	Sewa	72,137.80	(29,510.80)
		01220914020059/ 14.09.2022	37,295.00	Bil air		
Ogos	JSUKP0680/ 14.09.2022	01220914020057/ 14.09.2022	41,560.00	Bil air	135,480.80	(72,530.80)
		01220914020056/ 14.09.2022	21,390.00	Sewa		
September	JSUKP0927/ 14.09.2022	01221206020013/ 06.12.2022	68,696.00	Sewa	81,234.40	(10,850.60)
		01221206020017/ 06.12.2022	1,687.80	Bil air		
Oktober	JSUKP0927/ 06.12.2022	01221206020014/ 06.12.2022	8,556.00	Sewa	18,185.00	(7,283.20)
		01221206020016/ 06.12.2022	2,345.80	Bil air		
November	JSUKP0927/ 06.12.2022	01221206020012/ 06.12.2022	3,720.00	Sewa	7,498.80	(2,309.80)
		01221206020015/ 06.12.2022	1,469.00	Bil air		
JUMLAH			192,051.60		314,536.80	(122,485.20)

Sumber: Penyata Pemungut, Resit PKPJ dan Resit Rasmi Pengurus Harta

Maklum Balas PKPJ pada 24 September 2023

PKPJ telah membuat semakan terhadap resit bayaran yang disemak oleh Audit, jumlah perbezaan dan ketidakselarasan yang dimaksudkan adalah termasuk bayaran utiliti yang perlu ditanggung oleh pengurus harta dan tidak perlu diserahkan kepada PKPJ. Bagaimanapun, bayaran bil air telah dijelaskan oleh PKPJ kepada pihak utiliti bagi bulan Julai hingga November 2022. PKPJ akan menuntut semula bil air tersebut daripada pengurus harta sebagai bayaran balik bil air tersebut.

Pendapat Audit	Kutipan hasil dan laporan kutipan harian yang dikemukakan kepada PKPJ adalah kurang memuaskan kerana pemantauan terhadap maklumat penyewa secara terperinci tidak dibuat.
-----------------------	--

5.3.7. Pengurusan Kewangan

5.3.7.1. Prestasi Perbelanjaan

- a. Bagi tempoh tahun 2018 hingga 2022, PKPJ telah menerima peruntukan penyenggaraan PPR dan RSK berjumlah RM42.89 juta. Perbelanjaan penyenggaraan ini merangkumi pembaikan kerja kecil, kos pengurusan, penyenggaraan landskap, pembersihan, pembentungan dan bayaran khidmat perunding.
- b. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2018 hingga 2022, **PKPJ telah membelanjakan RM41.02 juta (95.6%) berbanding peruntukan yang diterima**. Peratus pencapaian tahunan ialah antara 67.4% hingga 103.1% seperti dalam **Jadual 19**. Antara sebab peratusan perbelanjaan yang rendah pada tahun 2021 kerana kerja kecil penyenggaraan PPR dan RSK tidak dilaksanakan sepenuhnya. Kesannya, masih terdapat unit PPR dan RSK yang masih belum dibaiki.

JADUAL 19
PERUNTUKAN DAN PERBELANJAAN SEBENAR PENYENGGARAAN
BAGI TAHUN 2018 HINGGA 2022

TAHUN	PERUNTUKAN (RM Juta)	PERBELANJAAN (RM Juta)	BAKI (RM Juta)	PERATUS PERBELANJAAN (%)
2018	5.00	4.67	0.33	93.4
2019	6.97	6.75	0.22	96.8
2020	9.87	9.93	(0.06)	100.6
2021	5.67	3.82	1.85	67.4
2022	15.38	15.85	(0.47)	103.1
JUMLAH	42.89	41.02	1.87	95.6

Sumber: Rekod PKPJ

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati, pada tahun 2020 dan 2021, perbelanjaan peruntukan penyenggaraan melebihi 100.6% dan 103.1% adalah disebabkan peningkatan kos penyenggaraan bangunan, kerja-kerja kecil, penggantian dan kerja-kerja kecemasan berkaitan penyelenggaraan dan pembaikpulihan unit rumah/kedai sewa dan fasiliti awam di semua PPR Dan RSK.

Pendapat Audit | Prestasi perbelanjaan PKPJ bagi tahun 2018 hingga 2022 adalah baik kerana 95.6% peruntukan yang diterima telah dibelanjakan bagi penyenggaraan PPR dan RSK.

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya, berdasarkan skop audit, dapat dirumuskan pengurusan PPR dan RSK Negeri Johor telah mencapai objektif yang ditetapkan iaitu menyediakan rumah kepada golongan berpendapatan rendah dan mengatur penempatan semula setinggan. Pengurusan program yang dilaksanakan adalah memuaskan kerana terdapat kelemahan yang boleh ditambah baik agar golongan sasaran mendapat manfaat secara optimum. Prestasi pengisian adalah baik iaitu 97.3% walaupun tempoh pengisian mengambil masa sehingga 26 bulan. Prestasi kutipan hasil sewaan adalah memuaskan dengan sejumlah RM14.3 juta sewa masih tertunggak. Bagaimanapun, wujud kelemahan pengurusan sewaan PPR dan RSK seperti penyewa telah mempunyai harta kediaman, penyewa telah meninggal dunia, perjanjian sewaan belum ditandatangani serta unit kosong belum diisi dan unit rosak belum dibaiki. Selain itu, berlaku kelewatan penyerahan hasil yang menyebabkan anggaran faedah 1% tidak dapat dikenakan.

7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan PPR dan RSK dapat diurus dengan lebih cekap dan berkesan adalah disyorkan pihak yang terlibat mengambil tindakan penambahbaikan seperti berikut:

7.1. PKPJ hendaklah menyediakan garis panduan yang lengkap merangkumi penyemakan pemilikan harta dan status terkini pemohon;

7.2. PKPJ perlu mengambil tindakan penguatkuasaan terhadap penyewa yang telah mempunyai harta kediaman dan waris yang menduduki rumah PPR dan RSK bagi penyewa asal yang telah meninggal dunia;

7.3. PKPJ hendaklah memastikan semua unit PPR dan RSK disewakan dan unit rosak dibaiki; dan

7.4. PKPJ hendaklah memastikan semua perjanjian sewaan ditandatangani dan perjanjian yang tamat tempoh diperbaharui.

