



BAHAGIAN I

AKTIVITI JABATAN/ AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI JOHOR



PEJABAT TANAH DAN GALIAN NEGERI JOHOR

3. Pengurusan Pembangunan dan Menaik Taraf Sistem eSTRATA

PEJABAT TANAH DAN GALIAN JOHOR

PENGURUSAN PEMBANGUNAN DAN MENAIK TARAF SISTEM eSTRATA

RUMUSAN AUDIT

Pengurusan pembangunan sistem eStrata adalah memuaskan daripada aspek kemajuan fizikal dan objektif pembangunan sistem telah tercapai. Bagaimanapun, terdapat kelemahan daripada aspek penggunaan sistem, kawalan capaian pengguna, pematuhan kepada syarat kontrak dan pengurusan aset.

DASAR

- membolehkan Hakmilik Strata dapat dikeluarkan kepada individu untuk setiap petak bagi suatu bangunan.
- mempercepatkan proses pengeluaran hakmilik strata.
- meningkatkan persepsi positif dalam kalangan pelanggan dan pelabur.
- meningkatkan hasil kerajaan.

UNDANG-UNDANG

- Undang-Undang Tubuh Johor 1895
- Perlembagaan Persekutuan (Senarai Kedua)
- Enakmen Suruhanjaya Perkhidmatan Awam Negeri Johor Bil.4 Tahun 1959
- Kanun Tanah Negara 1965

NILAI PROJEK

- RM 6.39 Juta

HASIL

- RM 3.84 Juta

TEMPOH KONTRAK

- 2015 hingga 2022

PELAKSANA

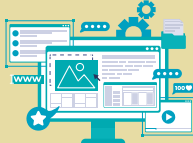
- bahagian Hakmilik Strata, Pejabat Tanah dan Galian Johor

PENCAPAIAN

OUTPUT

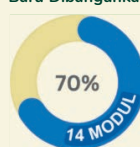
PRESTASI KEMAJUAN FIZIKAL

Pembangunan Sistem eStrata (18 Bulan)	100%
Kerja Menaik Taraf Sistem eStrata Versi 2.0 (7 bulan)	100%
Penambahbaikan Sistem eStrata Versi 2.1 (24 bulan)	100%

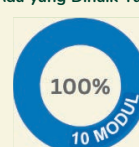


PRESTASI PENGGUNAAN MODUL

Penggunaan Modul yang Baru Dibangunkan



Penggunaan Modul Sedia Ada yang Dinaik Taraf



• modul yang telah digunakan



KEBERHASILAN

PENINGKATAN JUMLAH DAFTAR HAKMILIK

Peningkatan pendaftaran petak strata selepas penguatkuasaan eStrata sebanyak 25,348 unit (634.4%) dari tahun 2017 sehingga 2022.



- RM3.84 juta
- 27,415 petak **2022**

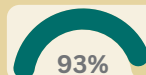


PENINGKATAN HASIL STRATA

Peningkatan hasil sebanyak RM3.3 juta (678%) pada tahun 2022 iaitu RM3.84 juta berbanding RM0.57 juta pada tahun 2017.



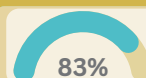
KEPUASAN PENGGUNA SISTEM



pengguna eStrata bersetuju bahawa sistem eStrata mudah untuk digunakan



pengguna berpuas hati terhadap eStrata kerana mempercepatkan proses kerja dan meringankan bebanan kerja



responden tidak berpuas hati dengan tempoh berurusan dengan Bahagian Hak Milik Strata, PTG.



bersetuju dan memohon urusan berkenaan strata dilaksanakan secara atas talian

PENGURUSAN AKTIVITI

4 SYOR AUDIT

- 6 daripada 20 modul eStrata tidak digunakan

- 65 pengguna eStrata yang berstatus aktif walaupun tiada rekod masuk ke dalam sistem eStrata

- 102 pengguna eStrata tiada butiran lengkap dan tidak dapat dikenalpasti

- Tiada laporan Ujian Penerimaan Sistem yang lengkap

PEJABAT TANAH DAN GALIAN JOHOR

PENGURUSAN PEMBANGUNAN DAN MENAIK TARAF SISTEM eSTRATA

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Sistem hak milik strata berkomputer yang dinamakan sistem eStrata dibangunkan pada tahun 2015 bertujuan untuk menggantikan proses kerja manual yang selama ini diguna pakai oleh Bahagian Hakmilik Strata. Sehingga tahun 2022, Pejabat Tanah dan Galian Johor telah menandatangani sebanyak tiga kontrak sistem eStrata melibatkan satu kontrak pembangunan bersama syarikat 936365-X dan dua kontrak menaik taraf bersama syarikat 1154913-P dengan kos keseluruhan berjumlah RM6.39 juta.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Pengauditan ini dilaksanakan untuk menilai sama ada pengurusan pembangunan sistem eStrata telah dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan iaitu mempercepatkan proses pengeluaran hakmilik strata dan meningkatkan hasil kerajaan.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya, pengurusan pembangunan sistem eStrata adalah memuaskan daripada aspek kemajuan fizikal dan objektif pembangunan sistem telah tercapai. Bagaimanapun, terdapat kelemahan daripada aspek penggunaan sistem, kawalan capaian pengguna, pematuhan kepada syarat kontrak dan pengurusan aset.
- Penemuan utama Audit adalah seperti berikut:
 - *Walkthrough Test* Audit mendapati daripada keseluruhan 20 modul eStrata yang telah dibangunkan, 14 modul (70%) telah digunapakai sepenuhnya oleh pihak BHS;
 - kutipan hasil hakmilik strata menunjukkan peningkatan yang ketara semenjak penggunaan sistem eStrata dikuatkuasakan pada tahun 2017. Walau bagaimanapun, jumlah hasil pada tahun 2021 dan 2022 menunjukkan penurunan jumlah hasil;

- hanya 70 (41%) daripada 172 akaun pengguna berdaftar didapati telah didaftarkan dengan lengkap dan sepadan dengan carta organisasi semasa PTG. Selebihnya, sebanyak 60 (35%) akaun pengguna berstatus aktif tidak dapat dikenal pasti kerana tiada padanan ditemui dalam Carta Organisasi PTG dan 42 (24%) Akaun Pengguna telah didaftarkan tanpa butiran yang lengkap seperti nama penuh dan alamat e-mel pengguna;
- sebanyak 65 (38%) daripada 172 akaun pengguna berdaftar masih berstatus aktif walaupun tiada rekod penggunaan sistem melebihi 180 hari;
- tiada klausa di dalam Kontrak Pembangunan eStrata yang menyatakan tentang keperluan pembekal untuk melaksanakan Ujian Penerimaan Pengguna (UAT). Pihak Audit tidak dapat mengenal pasti dapatan daripada hasil pelaksanaan UAT dalam fasa pembangunan sistem eStrata;
- sebanyak 17 unit aset yang dibekalkan dalam Kontrak Perjanjian Pembangunan Sistem eStrata telah hilang dan tidak dapat di kesan di mana keberadaan dan lokasi aset tersebut dan tiada sebarang tindakan mahupun laporan dibuat oleh pegawai yang bertanggungjawab; dan
- sebanyak 8 unit aset yang rosak dan tidak digunakan tetapi tidak diambil tindakan sama ada disenggara atau dilupuskan.

**Apa yang
disyorkan
Audit?**

- Bagi mengatasi kelemahan yang dibangkitkan dan memastikan perkara yang sama tidak berulang pada masa hadapan, Pihak Audit mengesyorkan Pejabat Tanah dan Galian Johor mengambil tindakan seperti berikut:
 - memastikan semua modul yang telah dibangunkan digunakan sebaiknya agar dapat meningkatkan kualiti khidmat awam dan seterusnya proses kerja dapat dilaksanakan dengan lebih sistematik;
 - memastikan akaun pengguna sistem dikawal sebaiknya dengan hanya memberikan akses masuk sistem kepada pegawai yang dibenarkan bagi memastikan keselamatan sistem terpelihara;

- memastikan segala syarat kontrak telah dipatuhi oleh pihak pembekal sebelum sebarang surat perakuan siap kerja dan pembayaran dilaksanakan kepada pembekal; dan
- memastikan tatacara pengurusan aset ICT dilaksanakan mengikut peraturan yang berkuat kuasa agar dapat memudahkan urusan pengesanan dan penyenggaraan aset.

3. PENGURUSAN PEMBANGUNAN DAN MENAIK TARAF SISTEM eSTRATA

FAKTA UTAMA

Objektif Sistem eStrata	RM6.39 juta
- Membolehkan hak milik Strata dapat dikeluarkan kepada individu untuk setiap petak bagi suatu bangunan; - Membolehkan suatu petak diperniagakan/dicantum/dipecah dengan sah; - Mempercepatkan proses pengeluaran Hakmilik Strata dan menjimatkan masa; - Meningkatkan kecekapan anggota dan keberkesanan kualiti penyampaian khidmat awam; - Meningkatkan persepsi positif dalam kalangan pelanggan dan bakal pelabur dalam industri hartanah; dan - Meningkatkan hasil dan pulangan kepada kerajaan Negeri Johor.	- Nilai keseluruhan projek pembangunan dan naik taraf. 2015 hingga 2022 - Kontrak pembangunan dan naik taraf.
2 Pembekal	936365-X dan 1154913-P - Lantikan secara rundingan terus. - Pelaksanaan pembangunan sistem eStrata mengguna pakai konsep Build, Own and Operate (BOO).
Bahagian Pelaksana	- Bahagian Hakmilik Strata, Pejabat Tanah dan Galian - Bertanggungjawab menguruskan permohonan pecah bahagi bangunan, pendaftaran hakmilik dan urusan berkenaan hakmilik strata di negeri Johor

1. LATAR BELAKANG

1.1. Pejabat Tanah dan Galian Johor (PTG) ditubuhkan berlandaskan Undang-Undang Tubuh Johor 1895, Perlembagaan Persekutuan (Senarai Kedua), Enakmen Suruhanjaya Perkhidmatan Awam Negeri Johor Bil.4 Tahun 1959 dan Kanun Tanah Negara 1965. Bahagian Hakmilik Strata (BHS) merupakan sebuah bahagian di PTG yang bertanggungjawab menguruskan permohonan pecah bahagi bangunan, pendaftaran hakmilik dan urusan berkenaan hakmilik strata di negeri Johor.

1.2. Sistem hakmilik strata berkomputer yang dinamakan sebagai eStrata dibangunkan bagi menggantikan cara kerja manual yang selama ini diguna pakai di BHS. Objektif pembangunan sistem eStrata adalah seperti berikut:

- a. membolehkan Hakmilik Strata dapat dikeluarkan kepada individu untuk setiap petak bagi suatu bangunan;
- b. membolehkan suatu petak diperniagakan/dicantum/dipecah dengan sah;
- c. mempercepatkan proses Pengeluaran Hakmilik Strata dan menjimatkan masa;
- d. meningkatkan kecekapan anggota dan keberkesanan penyampaian khidmat awam;
- e. meningkatkan persepsi positif dalam kalangan pelanggan dan bakal pelabur dalam industri hartanah; dan
- f. meningkatkan hasil dan pulangan kepada kerajaan Negeri Johor.

1.3. Perbendaharaan Negeri Johor telah meluluskan pelantikan secara lantikan terus Syarikat 936365-X pada 5 Februari 2015 bagi Pembangunan Sistem eStrata di Pentadbiran Tanah Negeri Johor seterusnya di Syarikat 1154913-P pada 21 Ogos 2017 dan 18 September 2019 bagi Kontrak Menaik Taraf sistem eStrata. Sehingga tahun 2022, PTG telah membelanjakan RM6.39 juta melalui tiga kontrak sistem eStrata iaitu satu kontrak pembangunan berjumlah RM3.76 juta dan dua kontrak menaik taraf masing-masing berjumlah RM0.87 juta dan RM1.76 juta. Butiran kontrak sistem eStrata adalah seperti dalam **Jadual 1**.

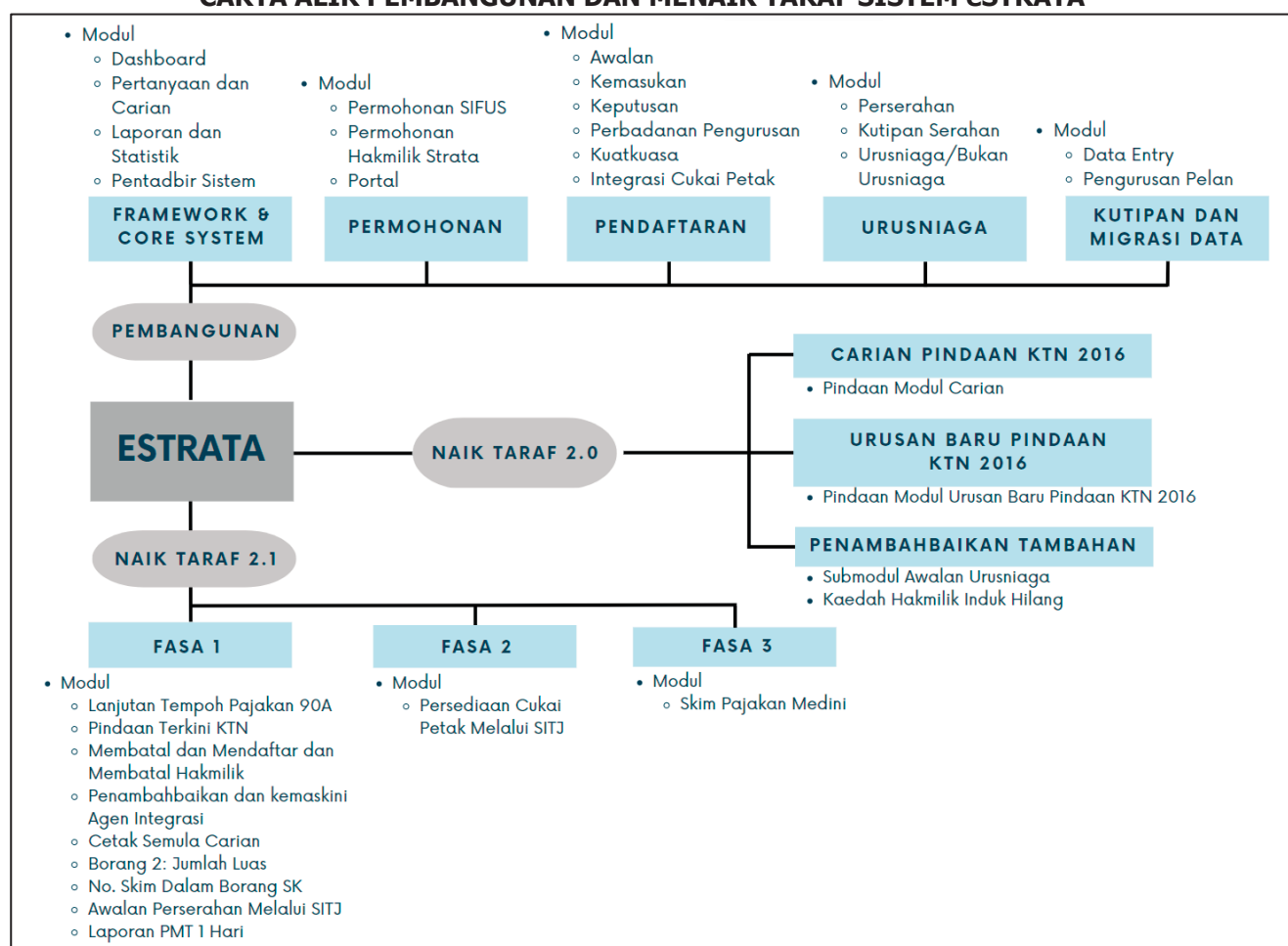
JADUAL 1
KONTRAK PEMBANGUNAN DAN NAIK TARAF SISTEM eSTRATA

BIL.	BUTIRAN	PEMBEKAL	KAEDAH PEROLEHAN	TARIKH KELULUSAN	NILAI KONTRAK (RM)
1.	Pembangunan Sistem eStrata di Pentadbiran Tanah Negeri Johor	936365-X	Lantikan Terus	5 Februari 2015	3,759,652
2.	Kerja-Kerja Menaik Taraf Sistem eStrata di Pentadbiran Tanah Johor Mengikut Kanun Tanah Negara 1965 (Pindaan 2016)	1154913-P	Lantikan Terus	21 Ogos 2017	869,250
3.	Penambahbaikan Sistem eStrata Johor Versi 2.1	1154913-P	Lantikan Terus	18 September 2019	1,757,717
JUMLAH KESELURUHAN					6,386,619

Sumber: Dokumen Kontrak eStrata

1.4. Kontrak Pembangunan Sistem eStrata meliputi pembangunan 18 modul sistem, pengurusan projek, latihan dan pemindahan teknologi serta bekalan peralatan ICT bagi tujuan penggunaan sistem. Pada tahun 2018, Pihak PTG telah menandatangani Kontrak Kerja-Kerja Menaik Taraf Sistem eStrata di Pentadbiran Tanah Johor Mengikut Kanun Tanah Negara 1965 (Pindaan 2016) bagi menaik taraf tiga modul eStrata. Seterusnya pada tahun 2020, pihak PTG telah menandatangani kontrak perjanjian Penambahbaikan Sistem eStrata Johor Versi 2.1 yang dilaksanakan melalui tiga fasa melibatkan naiktaraf terhadap sembilan modul dan pembangunan dua modul baru sistem eStrata. Carta alir modul pembangunan sistem eStrata adalah seperti dalam **Rajah 1**.

RAJAH 1
CARTA ALIR PEMBANGUNAN DAN MENAIK TARAF SISTEM eSTRATA



Sumber: Dokumen Kontrak eStrata

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dilaksanakan untuk menilai sama ada pengurusan pembangunan sistem eStrata telah dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan iaitu mempercepatkan proses pengeluaran hakmilik strata dan seterusnya meningkatkan hasil kerajaan.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan pembangunan sistem bagi tempoh tahun 2019 hingga 2022. Prestasi pembangunan sistem dinilai berdasarkan dua perkara iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Manakala di bawah pengurusan projek meliputi lima perkara iaitu pemantauan penggunaan, kawalan dalaman, pengurusan perolehan sistem, pentadbiran kontrak dan pengurusan aset.

3.2. Pengauditan telah dilaksanakan di BHS, PTG. Lawatan Audit turut dijalankan terhadap dua daerah iaitu Pejabat Tanah Daerah Batu Pahat dan Muar. Analisis Audit telah dijalankan terhadap data yang terdapat dalam sistem eStrata dan rekod manual yang diselenggara di BHS, PTG.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak dan menganalisis data, fail, rekod, minit mesyuarat, dokumen kontrak, laporan berkaitan dan *walk-through* sistem eStrata. Perbincangan, temu bual dan soal selidik bersama pegawai terlibat, kontraktor, pengguna serta orang awam juga dilaksanakan. Pemeriksaan fizikal terhadap aset yang diguna pakai dan lawatan fizikal di daerah yang menggunakan pakai sistem eStrata turut dijalankan.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan antara bulan November 2022 hingga Februari 2023. Perkara yang ditemui dan maklum balas telah dibincangkan dalam mesyuarat penutup pada 10 Mei 2023. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Sistem eStrata

5.1.1. Pencapaian Output

5.1.1.1. Prestasi Kemajuan Fizikal Sistem eStrata

- a. Klausula 7 Kontrak Pembangunan Sistem eStrata menyatakan tempoh kontrak adalah selama 18 bulan bermula pada 2 Mac 2015 sehingga 31 Ogos 2016 dan tarikh pelaksanaan *Go-Live* adalah pada 1 September 2016. Klausula 2 Kontrak Menaik Taraf Sistem eStrata menyatakan tempoh kontrak adalah selama tujuh bulan bermula pada 20 Februari sehingga 19 September 2018. Seterusnya, Klausula 2 Kontrak Penambahbaikan Sistem eStrata Johor Versi 2.1 menyatakan tempoh kontrak adalah selama dua tahun bermula pada 1 Disember 2020 sehingga 30 November 2022.
- b. Semakan Audit terhadap pelaksanaan kerja pembangunan dan menaik taraf sistem eStrata mendapati **satu kontrak pembangunan dan dua kontrak menaik taraf sistem eStrata telah disiapkan mengikut jadual yang telah ditetapkan** oleh dalam perjanjian. Status kemajuan fizikal pembangunan dan menaiktaraf sistem adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
KEMAJUAN FIZIKAL PEMBANGUNAN DAN MENAIK TARAF SISTEM eSTRATA
SEHINGGA DISEMBER 2022

BIL.	BUTIRAN	TEMPOH KONTRAK		PERATUS SIAP
1.	Pembangunan Sistem eStrata	2/5/2015	31/8/2016	100%
2.	Kerja-Kerja Menaik Taraf Sistem eStrata 2.0	20/2/2018	19/9/2018	100%
3.	Penambahbaikan Sistem eStrata Johor Versi 2.1	1/12/2020	30/11/2022	100%

Sumber: Dokumen Kontrak eStrata, Perakuan Siap Kerja dan Baucar Bayaran

Pendapat Audit | **Pembangunan dan naiktaraf sistem eStrata adalah baik kerana sistem telah berjaya disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan dalam kontrak.**

5.1.1.2. Prestasi Penggunaan Sistem eStrata

- a. Mesyuarat Jawatankuasa Pemandu Bil. 3 pada 25 Ogos 2016 memutuskan untuk mewarta dan menguatkuasakan penggunaan Sistem eStrata pada 1 Januari 2017. Manakala bagi kerja menaik taraf sistem, tarikh penguatkuasaan penggunaan adalah secara serta-merta setelah kerja-kerja menaiktaraf selesai dilaksanakan iaitu pada tarikh tamat tempoh kontrak.
- b. Pihak Audit telah melaksanakan *system walkthrough* terhadap keseluruhan 20 modul eStrata yang telah dibangunkan (18 modul Kontrak Pembangunan, 2 modul Kontrak Menaik Taraf Versi 2.1). Semakan Audit mendapati prestasi penggunaan modul berada pada tahap 70% di mana hanya 14 modul telah digunakan sepenuhnya oleh pihak BHS.
- c. **Semakan Audit selanjutnya mendapati terdapat enam (30%) modul sistem eStrata telah siap tetapi tidak digunakan sewaktu *system walkthrough* Audit dilaksanakan.** Empat daripadanya adalah daripada kontrak pembangunan iaitu modul integrasi cukai petak, modul portal, modul bilik kebal dan modul penguatkuasaan. Manakala dua daripadanya adalah daripada kontrak menaik taraf sistem versi 2.1 iaitu modul persediaan cukai petak dan modul pajakan medini. Dapatan daripada *system walkthrough* Audit adalah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
PRESTASI PENGGUNAAN MODUL
KONTRAK PEMBANGUNAN DAN MENAIK TARAF SISTEM eSTRATA
SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	KONTRAK	MODUL		
		DIBANGUNKAN/ DINAIK TARAF	TELAH DIGUNAKAN	BELUM DIGUNAKAN
A	PEMBANGUNAN MODUL BARU			
1.	Pembangunan Sistem eStrata	18	14	4
2.	Penambahbaikan Sistem eStrata Johor Versi 2.1	2	0	2
	JUMLAH MODUL DIBANGUNKAN	20	14 (70%)	6 (30%)
B	MENAIK TARAF MODUL SEDIA ADA			
1.	Kerja-Kerja Menaik Taraf Sistem eStrata 2.0	3	3	0
2.	Penambahbaikan Sistem eStrata Johor Versi 2.1	9	7	0
	JUMLAH MODUL SEDIA ADA DINAIK TARAF	12	10 (100%)	0

Sumber: Dokumen Kontrak eStrata

- d. Pihak Audit mendapati, faktor yang menjadi penyebab utama modul masih belum digunakan seperti modul bilik kebal dan modul penguatkuasaan adalah disebabkan oleh bebanan kerja semasa dan kekangan jumlah kakitangan yang kini ditugaskan di BHS, PTG untuk mengemas kini data dalam modul berkenaan. Terdapat juga modul yang belum digunakan kerana masih tiada urusan di BHS yang memerlukan penggunaan modul tersebut seperti modul cukai petak dan modul pajakan medini. Selain itu, terdapat juga modul yang masih belum digunakan seperti modul portal kerana pihak PTG meragui ketepatan data yang terdapat dalam sistem eStrata.
- e. Kesannya, proses kerja yang dilaksanakan adalah kurang sistematik kerana perlu menggunakan prosedur kerja manual bagi melaksanakan tugas yang diberikan.

Maklum Balas PTG pada 8 Mei 2023

Pihak PTG telah berusaha sehabis baik untuk memanfaatkan keseluruhan modul dalam sistem eStrata bagi meningkatkan kualiti perkhidmatan. Bagaimanapun terdapat beberapa faktor yang menjadi kekangan antaranya adalah kekangan jumlah kakitangan dan bebanan kerja sedia ada menyukarkan proses ini. Bagaimanapun, Pihak BHS maklum akan teguran yang dibangkitkan dan akan meningkatkan lagi penggunaan modul yang telah dibangunkan di dalam sistem eStrata secara berperingkat dari semasa ke semasa.

Pendapat Audit	Penggunaan modul sistem eStrata adalah memuaskan dengan prestasi penggunaan modul sewaktu tempoh pengauditan berada pada tahap 70%. Walau bagaimanapun, terdapat enam (30%) modul masih belum digunakan sejak tahun 2016.
-----------------------	--

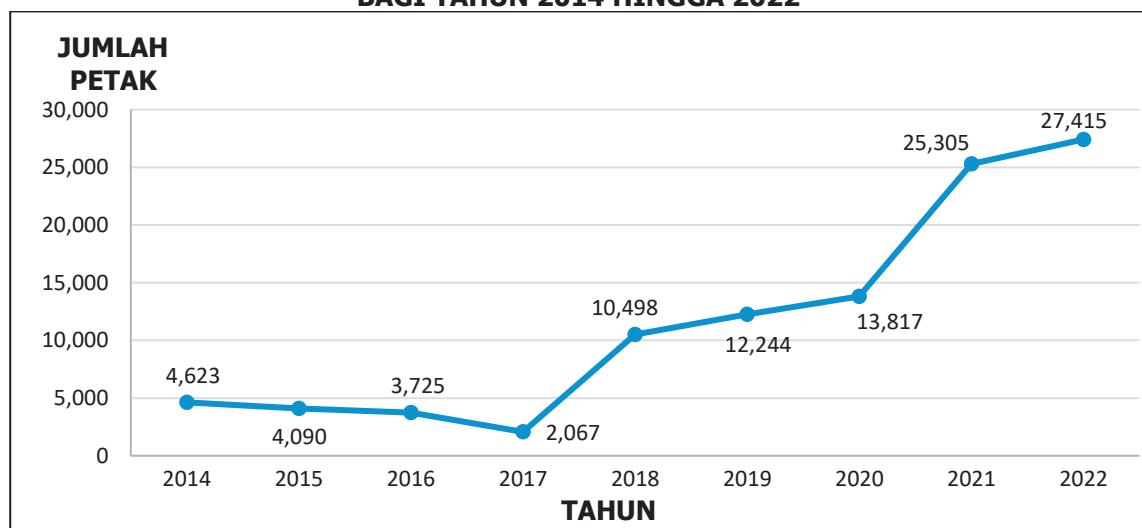
5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

5.1.2.1. Pencapaian Pendaftaran Hakmilik Strata

- a. Berdasarkan minit mesyuarat '*kick-off*' pembangunan sistem eStrata bertarikh 2 Mac 2015 menyatakan objektif pembangunan sistem eStrata adalah untuk mempercepatkan prestasi pengeluaran dan pendaftaran hakmilik strata serta mempercepatkan keseluruhan proses kerja di BHS, PTG.

- b. Semakan Audit terhadap perbandingan rekod manual dan sistem eStrata mendapati berlakunya kenaikan secara berterusan terhadap jumlah pendaftaran hakmilik strata yang didaftarkan oleh BHS, PTG sejak tahun 2017 sehingga tahun 2022.
- c. Analisis Audit terhadap jumlah petak strata yang telah **didaftarkan selepas penguatkuasaan sistem eStrata dari tahun 2017 sehingga 2022 mendapati terdapat peningkatan sebanyak 25,348 petak (634.4%)**. Peningkatan tertinggi pendaftaran hakmilik adalah pada tahun 2021 sebanyak 11,488 (83%) berbanding tahun sebelumnya. Analisa aliran pendaftaran hakmilik strata sebelum dan selepas pembangunan sistem eStrata adalah seperti dalam **Rajah 2**.

RAJAH 2
TREND PENGELUARAN DAN PENDAFTARAN PETAK HAKMILIK STRATA
BAGI TAHUN 2014 HINGGA 2022



Sumber: Modul Pendaftaran Hakmilik Strata, Sistem eStrata

Nota: Proses pendaftaran adalah secara manual sebelum penguatkuasaan penggunaan sistem eStrata pada tahun 2017

Maklum Balas PTG yang Diterima pada 8 Mei 2023

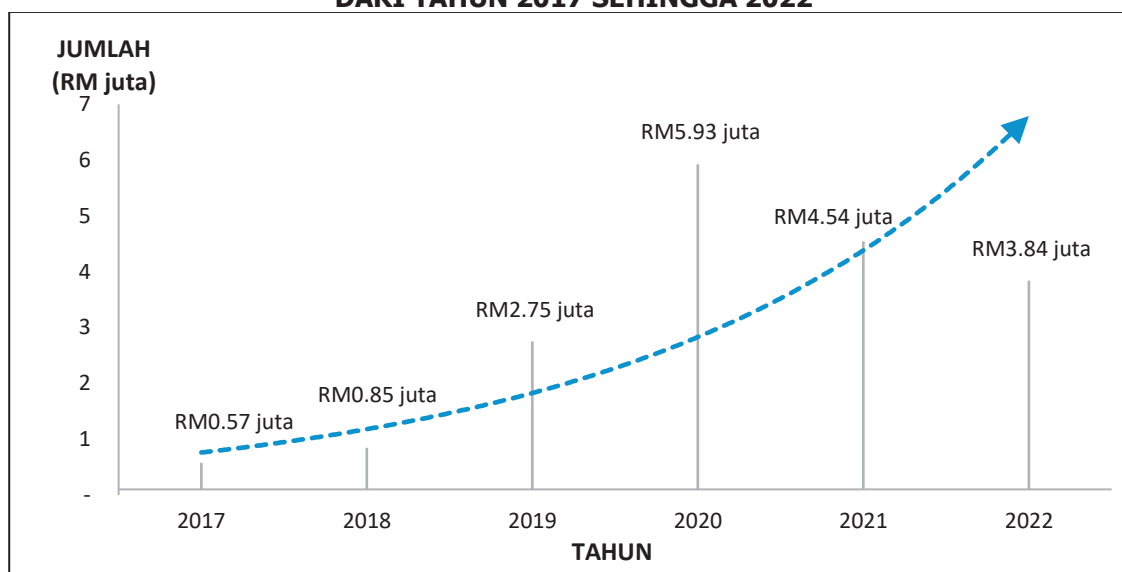
Peningkatan jumlah pendaftaran hakmilik strata meningkat dengan mendadak sejak tahun 2017 berikutan peningkatan pembangunan berstatus strata di negeri Johor. Pembangunan sistem eStrata telah banyak membantu pegawai di BHS, PTG dalam mempercepatkan urusan permohonan pecah bahagi, pendaftaran petak dan lain-lain urusan berkenaan hakmilik strata.

Pendapat Audit | Julat peningkatan jumlah pendaftaran petak hakmilik strata yang ketara menunjukkan pembangunan sistem eStrata mencapai objektif untuk mempercepatkan pengeluaran dan pendaftaran hakmilik strata.

5.1.2.2. Peningkatan Kutipan Hasil Hakmilik Strata

- Berdasarkan minit mesyuarat 'kick-off' pembangunan sistem eStrata bertarikh 2 Mac 2015 menyatakan objektif pembangunan sistem eStrata adalah untuk meningkatkan hasil dan pulangan berkaitan urusan hakmilik strata kepada Kerajaan.
- Hasil hakmilik strata meliputi fi bagi permohonan SiFUS, pecah bahagi bangunan, pendaftaran perbadanan pengurusan, carian hakmilik, urusan urus niaga dan bukan urus niaga dan lain-lain urusan berkaitan strata di pejabat BHS, PTG.
- Semakan Audit terhadap Laporan Hasil Hakmilik Strata yang dijana melalui Sistem Hasil Tanah Johor (SHTJ) menunjukkan peningkatan yang ketara semenjak penggunaan sistem eStrata dikuatkuasakan pada tahun 2017. Walau bagaimanapun, jumlah hasil pada tahun 2021 dan 2022 menunjukkan penurunan jumlah hasil berbanding tahun 2020. Trend peningkatan hasil bahagian hakmilik strata seperti dalam **Rajah 3**.

RAJAH 3
KUTIPAN HASIL KESELURUHAN BAHAGIAN HAKMILIK STRATA
DARI TAHUN 2017 SEHINGGA 2022



Sumber: Laporan Prestasi Terimaan hasil Negeri Johor dan Laporan Sistem Hasil Tanah Johor (SHTJ)
Nota: Laporan Hasil Hakmilik Strata hanya dapat dijana oleh SHTJ dari tahun 2017.

Maklum Balas PTG pada 8 Mei 2023

Peningkatan jumlah kutipan hasil berkait rapat dengan peningkatan pembangunan berstatus strata yang secara tidak langsung meningkatkan jumlah kutipan hasil strata di PTG. Hasil menunjukkan penurunan pada tahun 2021 dan 2022 adalah disebabkan oleh arahan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) yang berkuat kuasa pada tahun tersebut.

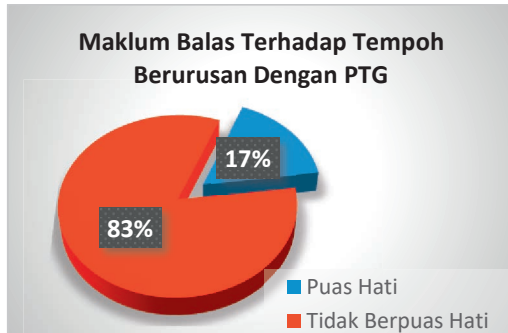
Pendapat Audit | **Peningkatan jumlah kutipan hasil hakmilik strata menunjukkan pihak BHS, PTG berjaya mencapai objektif pembangunan sistem eStrata.**

5.1.2.3. Kajian Kepuasan Pengguna Terhadap Sistem eStrata

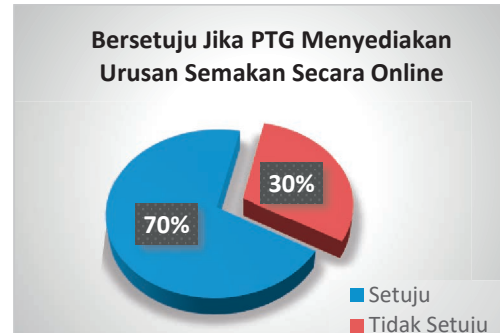
- a. Pihak Audit telah mengedarkan soal selidik terhadap dua kumpulan sasaran iaitu pelanggan Bahagian Hakmilik Strata (orang awam) dan juga pengguna sistem eStrata (kakitangan). Objektif soal selidik adalah untuk mengkaji tahap kepuasan pelanggan yang berurusan dengan PTG dan pengguna sistem eStrata. Soal selidik dilaksanakan melalui e-mel menggunakan *Google Form*. 110 maklum balas telah diterima di mana 80 soal selidik telah dijawab oleh pelanggan dan 30 maklum balas soal selidik telah dijawab oleh pengguna sistem eStrata.
- b. PTG mempunyai lima kaunter bagi urusan strata iaitu kaunter penyerahan, kaunter bayaran carian, kaunter semakan carian, kaunter pemulangan dan kaunter pertanyaan. Setiap kaunter ini mempunyai fungsi yang berbeza antaranya, menerima dan memproses urusan urus niaga dan bukan urus niaga hak milik strata, menerima dan memproses urusan pembetulan, menerima dan memproses permohonan hak milik strata yang hilang dan menerima bayaran bagi proses carian.
- c. Analisis Audit terhadap 80 maklum balas orang awam terhadap tahap kepuasan yang berurusan dengan BHS, PTG mendapati seramai **66 (83%) responden tidak berpuas hati dengan tempoh berurusan dengan BHS, PTG** kerana kaunter perkhidmatan tidak mencukupi untuk urusan berkenaan strata dan nombor giliran pula dihadkan kepada 50 fail/folder sehari selain tempoh untuk mendapatkan status urusan yang agak panjang. Seterusnya, seramai **56 responden (70%) bersetuju dan memohon agar urusan**

berkenaan strata dapat dilaksanakan secara atas talian bagi menjimatkan masa dan mengelakkan kesesakan di pejabat BHS. Maklum balas soal selidik yang diterima adalah seperti pada **Carta 1 dan Carta 2**.

CARTA 1

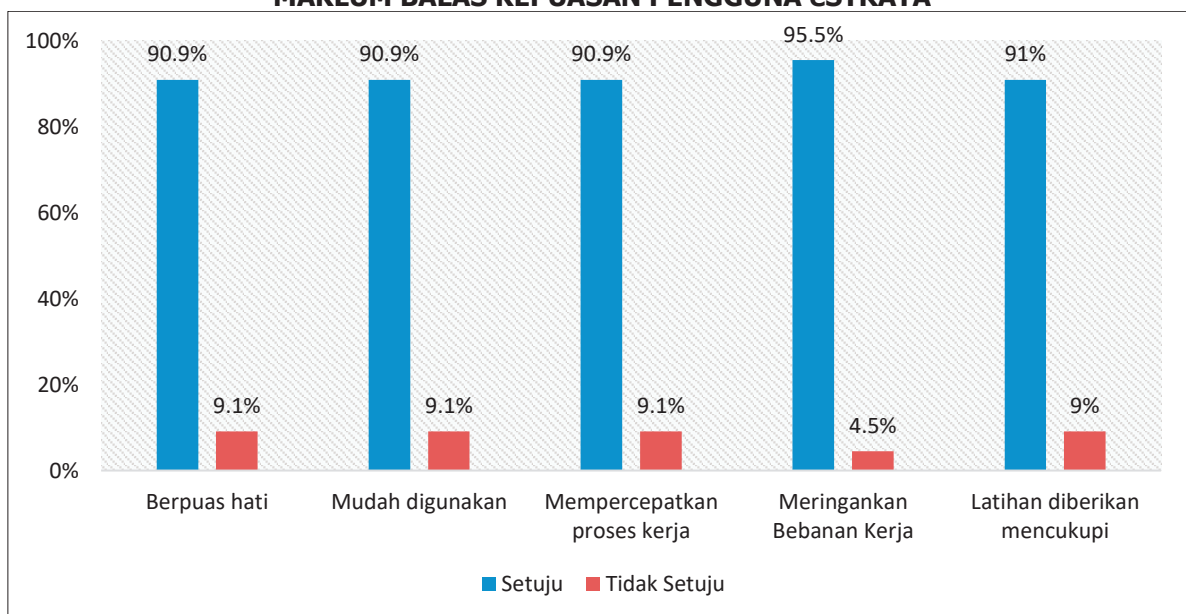


CARTA 2



- d. Seterusnya, berdasarkan kajian kepuasan terhadap pengguna sistem eStrata yang merupakan kakitangan di PTG, 27 (90%) responden berpuas hati terhadap pembangunan sistem eStrata kerana mudah untuk digunakan, mempercepatkan proses, meringankan bebanan kerja dan latihan yang mencukupi berbanding sebelum sistem eStrata dibangunkan. Manakala 28 (93%) responden bersetuju bahawa sistem eStrata mudah untuk digunakan. Ringkasan maklum balas pengguna sistem eStrata seperti dalam **Rajah 4**.

RAJAH 4
MAKLUM BALAS KEPUASAN PENGGUNA eSTRATA



Maklum Balas PTG pada 8 Mei 2023

Pihak BHS, PTG mengambil maklum akan maklum balas yang diterima. Bagaimanapun, kaunter yang terhad, had nombor giliran dan tempoh masa urusan yang agak panjang adalah disebabkan oleh kekangan jumlah kakitangan dan ruangan pejabat BHS yang terhad. Jumlah kakitangan yang ditugaskan dan kaunter perkhidmatan yang ada tidak mampu menampung urusan hakmilik strata yang meningkat secara mendadak sejak tahun 2017. Bagaimanapun, sistem eStrata telah banyak membantu mempercepatkan urusan dan memberikan impak yang positif terhadap keseluruhan proses kerja di BHS, PTG.

Pendapat Audit | **Maklum balas responden menunjukkan pembangunan sistem eStrata telah membantu pegawai PTG dalam melaksanakan tugas harian. Walau bagaimanapun, maklum balas yang diterima oleh orang awam menunjukkan mereka kurang berpuas hati terhadap keseluruhan prestasi BHS, PTG.**

5.2. Pengurusan Sistem eStrata

5.2.1. Modul Sistem eStrata Tidak Digunakan

- a. Berdasarkan syarat kontrak pembangunan sistem eStrata, Sijil Perakuan Siap Kerja akan dikeluarkan apabila semua pembangunan sistem telah dilaksanakan mengikut spesifikasi yang ditetapkan. Seterusnya, minit mesyuarat Jawatankuasa Pemandu Bil. 3 bertarikh 25 Ogos 2016 memutuskan untuk mewarta dan menguatkuasakan penggunaan Sistem eStrata pada 1 Januari 2017.
- b. Semakan Audit mendapati sijil perakuan siap kerja telah dikeluarkan pada 3 September 2016 dan pewartaan sistem eStrata telah dilaksanakan pada 1 Januari 2017. Pihak Audit telah melaksanakan *walkthrough test* bagi menilai penggunaan setiap modul yang dibekalkan seperti mana yang dirancang oleh pihak PTG. Pihak Audit mendapati **tiada sebarang data penggunaan yang direkodkan bagi enam modul daripada keseluruhan 20 modul yang telah dibangunkan** iaitu modul integrasi cukai petak, modul persediaan cukai petak, modul portal, modul kuat kuasa dan modul bilik kebal sehingga tarikh pengauditan dilaksanakan.

- c. Bagi modul integrasi dan persediaan cukai petak, perbincangan dengan pegawai BHS, PTG memaklumkan bahawa data tersebut tidak direkodkan kerana tiada sebarang aktiviti penggunaan berkenaan modul tersebut. Perkara ini berpunca daripada keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal eStrata Bil. 4 pada 18 Ogos 2016 untuk menangguhkan pelaksanaan modul cukai petak sehingga kaedah pelaksanaan dan pengiraan cukai petak dimuktamadkan.
- d. Bagi modul portal pula, modul ini tidak digunakan disebabkan oleh keputusan pihak BHS, PTG untuk tidak menggunakan modul portal pada saat akhir atas faktor kekangan pegawai. Selain itu, pihak BHS, PTG meragui ketepatan data hakmilik strata yang direkodkan dalam sistem eStrata untuk membenarkan orang awam mengakses sistem secara atas talian.
- e. Bagi Modul Penguatkuasaan, semakan Audit semasa ujian *walkthrough test* mendapati menu dalam modul ini tidak mempunyai data. Sehingga tarikh pengauditan dijalankan, pihak PTG telah menerima 53 aduan daripada orang awam berkaitan pemaju yang belum memohon hak milik strata dan aduan ini didaftarkan secara manual. Temu bual bersama Pegawai Penguatkuasa memaklumkan mereka hanya merekodkan ke dalam sistem untuk siasatan kes bagi geran hilang, manakala menu lain masih belum digunakan disebabkan oleh kekangan pegawai untuk mendaftar masuk ke dalam sistem eStrata.
- f. Bagi Modul Bilik Kebal, hasil semakan Pihak Audit semasa ujian *walkthrough* mendapati menu ini tidak digunakan dan tidak mempunyai data. Maklum balas daripada Pegawai PTG menjelaskan bahawa perkara ini berlaku disebabkan oleh kekurangan pegawai untuk mendaftar dan menyenggara semua fail strata ke dalam menu bilik kebal.

Maklum Balas PTG pada 28 Februari 2023

Pihak BHS, PTG mengambil maklum akan kelemahan terhadap prestasi penggunaan modul sistem dan sedang mengambil tindakan segera dengan mengemas kini data ke dalam sistem eStrata secara berperingkat dan seterusnya memastikan semua modul yang telah dibangunkan dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh pegawai BHS.

Maklum Balas PTG pada 12 Oktober 2023

Modul bagi core business BHS telah sepenuhnya dilaksanakan dan ianya telah mempercepatkan proses pendaftaran hakmilik strata. Bagi modul bukan core business, BHS sedang melakukan penambahbaikan dengan menyusun semula tugas kakitangan BHS bagi memastikan semua modul yang dibangunkan digunakan sepenuhnya.

Pendapat Audit	Penggunaan sistem eStrata tidak sepenuhnya berpotensi menjejaskan operasi BHS dalam mempercepatkan urusan pengeluaran dan pendaftaran hakmilik strata kerana perlu melaksanakan proses kerja secara manual.
-----------------------	--

5.2.2. Kawalan Capaian Pengguna eStrata

5.2.2.1. Pengguna eStrata Tidak Dapat Dikenal Pasti

- a. Bidang 7, Kawalan Capaian, Dasar Keselamatan ICT MAMPU menetapkan akaun pengguna mestilah unik dan hendaklah mencerminkan identiti pengguna. Selain itu, Pentadbir ICT hendaklah membekukan atau menamatkan akaun pengguna sekiranya pegawai bercuti untuk tempoh lebih daripada dua minggu, pegawai bertukar bidang tugas, bertukar agensi, bersara ataupun ditamatkan perkhidmatan.
- b. Sistem eStrata menyediakan kawalan akses dan pengasingan tugas iaitu penetapan ID dan peranan pengguna. Kawalan akses dan pengasingan tugas dibuat bagi memastikan pegawai yang bertanggungjawab sahaja mendapat akses ke skrin dan tugas yang dibenarkan. Sehingga bulan November 2022, terdapat sejumlah 172 akaun pengguna daripada 17 kumpulan capaian telah didaftarkan dalam sistem eStrata.
- c. Semakan Audit terhadap 172 akaun pengguna daripada 19 kumpulan capaian yang berdaftar dalam sistem eStrata mendapati hanya **70 (41%) akaun pengguna yang didapati telah didaftarkan dengan lengkap dan sepadan dengan carta organisasi semasa PTG**. Selebihnya, sebanyak 60 (35%) akaun pengguna berstatus aktif tidak dapat dikenal pasti kerana tiada padanan ditemui dalam Carta Organisasi PTG dan **42 (24%) Akaun Pengguna telah didaftarkan tanpa butiran yang lengkap seperti nama penuh dan alamat e-mel pengguna**. Butiran akaun pengguna tidak dapat dikenal pasti dan didaftarkan tanpa butiran lengkap adalah seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
BILANGAN IDENTITI PENGGUNA SISTEM eSTRATA TIDAK DAPAT DIKENAL PASTI
DAN DIDAFTARKAN TANPA BUTIRAN LENGKAP SEHINGGA DISEMBER 2022

BIL.	KUMPULAN CAPAIAN PENGGUNA	BILANGAN AKAUN PENGGUNA DIDAFTARKAN	BILANGAN AKAUN PENGGUNA DISAHKAN	BIL. AKAUN PENGGUNA TIDAK DAPAT DISAHKAN	BIL. AKAUN PENGGUNA TANPA BUTIRAN LENGKAP
1.	Pengurusan Tertinggi	4	4	0	0
2.	Pendaftar Pendaftaran	15	3	9	3
3.	Kerani Sisihan dan Pemulangan	18	6	7	5
4.	Kerani Urusniaga	20	11	8	1
5.	Ketua Settlement Officer	1	1	0	0
6.	Settlement Officer	15	7	4	4
7.	Pendaftar Urusniaga	10	2	6	2
8.	Kerani PINDE	11	3	2	6
9.	Kerani Bilik Kebal	9	2	6	1
10.	Super Admin	11	4	3	4
11.	Betul	8	1	1	6
12.	Kerani Pendaftaran	15	9	1	5
13.	Kerani Carian	10	5	4	1
14.	Kerani Kuatkuasa	5	1	0	4
15.	Kerani Pertanyaan	4	1	3	0
16.	Pegawai Penyiasat	5	3	2	0
17.	Kerani Permohonan	7	5	2	0
18.	Kerani Data Entry	3	2	1	0
19.	Pendaftar Data Entry	1	0	1	0
JUMLAH		172	70 (41%)	60 (35%)	42 (24%)

Sumber: Carta Organisasi PTG Johor,Muar,Batu Pahat, Johor Bahru & Laporan akaun pengguna eStrata

- d. Semakan Audit selanjutnya terhadap rekod aktiviti pengguna mendapati terdapat 31 (18%) akaun pengguna yang didaftarkan tetapi tiada rekod masuk ke dalam eStrata semenjak didaftarkan dalam sistem. Terdapat 34 (20%) akaun pengguna yang tidak mendaftar masuk ke dalam sistem bagi tempoh yang lama iaitu lebih daripada 180 hari. Dengan itu pihak Audit mendapati jumlah keseluruhan **sebanyak 65 (38%) daripada 172 akaun pengguna berdaftar didapati tidak mendaftar masuk ke dalam sistem namun akaun tersebut masih dibiarkan aktif oleh pentadbir sistem eStrata.**

Maklum Balas PTG pada 8 Mei 2023

Pihak BHS akan bekerjasama dengan Bahagian Hasil Dan Teknologi Maklumat (BHTM), PTG untuk bersama-sama menyelaraskan dan mengemas kini akaun pengguna sistem eStrata untuk memastikan keselamatan sistem dan kawalan capaian sistem terpelihara.

Pendapat Audit	Pengurusan kawalan capaian yang lemah berpotensi mendedahkan sistem kepada pengguna yang tidak sah seterusnya mendedahkan sistem kepada risiko kebocoran atau kehilangan maklumat sulit.
---------------------------	---

5.2.3. Pematuhan Syarat Kontrak

5.2.3.1. Pengujian Sistem eStrata

- a. Klausula 24 dan 25 Kontrak Pembangunan eStrata menyatakan setelah mendapat pengesahan daripada pembekal secara bertulis bahawa sistem telah sedia untuk diuji, PTG dengan bantuan pembekal hendaklah melaksanakan pengujian dalam tempoh seperti yang ditetapkan dalam kontrak.
- b. Semakan Audit mendapati tiada klausula di dalam Kontrak Pembangunan eStrata yang menyatakan tentang keperluan pembekal untuk melaksanakan Ujian Penerimaan Pengguna (UAT) terhadap sistem yang dibangunkan. Kontrak juga tidak menyatakan dengan jelas bilangan pegawai yang menjalankan UAT.
- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati laporan UAT bagi kontrak pembangunan mendapati aktiviti UAT hanya dilaksanakan pada bahagian Kutipan Dan Migrasi Data pembangunan sistem, pihak Audit tidak dapat mengenal pasti dapatan daripada hasil pelaksanaan UAT bagi bahagian lain dalam fasa pembangunan sistem eStrata.
- d. Maklum balas dan tindakan yang diambil oleh syarikat 936365-X juga tidak dapat dikenal pasti berdasarkan laporan UAT yang diterima kerana masih dibiarkan kosong serta tiada pengesahan UAT oleh pihak PTG.

- e. Semakan Audit terhadap pelaksanaan **aktiviti bagi Ujian Penerimaan Sementara (PAT) Kontrak Pembangunan eStrata mendapati tiada sebarang laporan berkenaan pelaksanaan dan dapatan daripada aktiviti PAT**. Surat Akuan Penerimaan (SAP) PAT juga tidak dikemukakan kepada pihak Audit bagi membuktikan PAT telah dilaksanakan oleh PTG dan syarikat 936365-X seperti yang dinyatakan di dalam klausa kontrak.
- f. Kesannya, pembangunan sistem tanpa pengujian mengikut syarat kontrak yang ditetapkan memberi risiko sistem yang dibangunkan tidak mengikut spesifikasi yang telah ditetapkan. Pihak BHS, PTG juga tidak dapat mengenal pasti dapatan daripada pelaksanaan pengujian dan tindakan susulan yang diambil oleh pihak kontraktor bagi memastikan setiap modul dan keseluruhan pembangunan sistem telah dilaksanakan mengikut spesifikasi yang telah dipersetujui.

Maklum Balas PTG yang Diterima pada 8 Mei 2023

Semakan mendapati semasa pembangunan sistem ini, tiada keperluan untuk diadakan Ujian Penerimaan Sementara (PAT) memandangkan Garis Panduan KRISA MAMPU adalah pada tahun 2019 sedangkan sistem ini dibangunkan antara 2015 hingga 2016 dan dikuatkuasakan pemakaiannya pada 1.1.2017 yang lalu. Walau bagaimana pun, lain-lain ujian seperti Ujian Penerimaan Pengguna (UAT) dan Ujian Penerimaan Akhir (FAT) telah dilaksanakan mengikut modul-modul yang dibangunkan.

Maklum Balas PTG yang Diterima pada 12 Oktober 2023

Pihak BHS mengambil maklum akan perkara yang dibangkitkan oleh pihak Audit. Semasa pembangunan sistem, setiap modul yang dibangunkan telah melalui dan melepasi ujian UAT dan FAT. Segala ujian tersebut telah mematuhi keperluan dan proses kerja yang telah ditetapkan dan BHS berpandangan ujian tersebut adalah memadai dan telah mematuhi keperluan BHS sebagai pengguna akhir modul-modul tersebut dan menuruti keperluan KTN 1965 dan AHS 1985. Sehingga kini, sistem e-Strata dalam keadaan baik dan stabil.

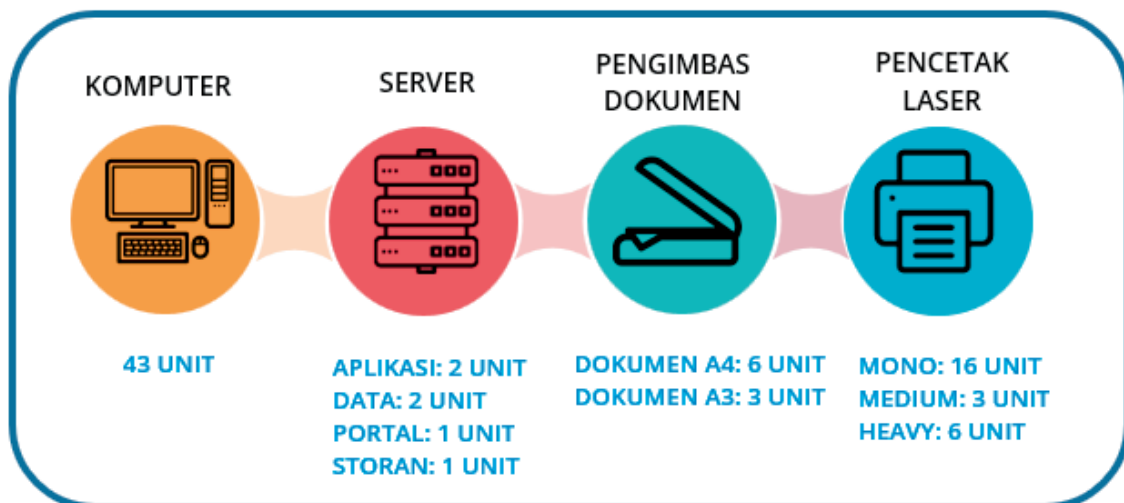
Pendapat Audit	Prestasi pengujian sistem eStrata tidak memuaskan kerana ujian UAT dan PAT sistem tidak dilaksanakan dengan lengkap bagi menguji prestasi sebenar seperti yang telah dinyatakan dalam syarat kontrak.
-----------------------	--

5.2.4. Pengurusan Aset ICT Sistem eStrata

5.2.4.1. Aset ICT yang Rosak Tidak Disenggara Atau Dilupuskan

- a. Pekeliling Perbendaharaan (PP) Pengurusan Aset Alih Kerajaan (AM) 2.4 menetapkan pegawai yang bertanggungjawab hendaklah melaporkan kerosakan Aset Alih menggunakan Borang Aduan Kerosakan Aset Alih KEW.PA-10. Selain itu, PP ini juga menetapkan bahawa semua Aset Alih hendaklah disimpan di tempat yang selamat dan sentiasa di bawah kawalan pegawai yang bertanggungjawab. Setiap pegawai penempatan atau pegawai menggunakan Aset Alih tersebut adalah bertanggungjawab terhadap apa-apa kekurangan, kerosakan atau kehilangan Aset Alih di bawah tanggungannya.
- b. Berdasarkan Klausa 15, Kontrak Pembangunan Sistem e-Strata, pihak pembekal perlu membekalkan perkakasan dan perisian ICT seperti yang dinyatakan dalam Jadual E dan F kontrak perjanjian iaitu sebanyak 83 unit perkakasan berserta lima perisian sistem yang keseluruhannya berjumlah RM714,652.00. Kesemua perkakasan ini telah dibekalkan dan diterima oleh PTG pada 24 November 2015 melalui lampiran *Delivery Order* dan Borang KEW-PA. 1 yang telah dikemukakan kepada pihak Audit. Butiran perkakasan adalah seperti **Rajah 5**.

RAJAH 5
BUTIRAN BEKALAN PERKAKASAN
KONTRAK PEMBANGUNAN SISTEM eSTRATA



- c. Semakan fizikal Audit terhadap **83 unit aset yang telah dibekalkan mendapati terdapat aset yang rosak dan tidak lagi digunakan oleh BHS, PTG.** Semakan Audit seterusnya terhadap Borang Aduan Kerosakan Aset Alih, KEW. PA-10 mendapati tiada sebarang laporan berkenaan kerosakan aset dilaporkan oleh pegawai yang bertanggungjawab menggunakan aset. Butiran lanjut mengenai semakan tersebut adalah seperti **Jadual 5** dan **Gambar 1** hingga **Gambar 4** berikut.

JADUAL 5
ASET ICT SISTEM eSTRATA YANG ROSAK DAN TIDAK DIGUNAKAN
SETAKAT DISEMBER 2022

BIL.	ASET	TIDAK DIGUNAKAN	ROSAK	HARGA/UNIT (RM)	JUMLAH (RM)
1.	Komputer	3	1	4,370	17,480
2.	Pencetak Laser Mono	3	0	4,472	13,416
3.	Pencetak Laser Warna Heavy Duty	0	1	19,929	19,929
JUMLAH KESELURUHAN		6	2		50,825

Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 1



- Pencetak Laser Heavy Duty
Mesin Pencetak yang telah rosak
dan tidak diselenggara
(15.12.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



- Pencetak Laser Mono
Mesin pencetak yang tidak digunakan
dan disimpan dalam Bilik Kebal
(15.12.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 3



- HP ELITEDESK 800
Komputer Peribadi yang tidak digunakan
dan disimpan dalam Bilik Stor
(15.12.2022)
(Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



- HP ELITEDESK 800
Komputer Peribadi untuk kegunaan
Pejabat Tanah Daerah Batu Pahat yang
telah rosak dan tidak diselenggara.
(15.12.2022)
(Jabatan Audit Negara)

5.2.4.2. Aset ICT Sistem eStrata Tidak Dapat Dikesan

- a. Pekeliling Perbendaharaan (PP) Pengurusan Aset Alih Kerajaan (AM) 2.8 Perenggan 4.1.1 dan 4.1.2 menetapkan pegawai yang mengetahui kehilangan hendaklah melaporkan kepada Ketua Jabatan dengan serta-merta. Seterusnya, Ketua Jabatan atau pegawai bertanggungjawab ke atas kehilangan atau yang menjaga aset alih atau yang mengetahui kehilangan berlaku, hendaklah membuat Laporan Polis dengan seberapa segera, tidak lewat dari 24 jam dari masa kehilangan telah diketahui jika ia ada alasan mempercayai kesalahan jenayah telah dilakukan berhubung dengan kehilangan itu. Seterusnya, Ketua Jabatan hendaklah menyediakan Laporan Awal Kehilangan Aset Alih KEW.PA-33 bagi melaporkan kehilangan aset alih telah berlaku di jabatan bawah kawalannya.
- b. Semakan Audit terhadap aset yang telah dibekalkan dalam Kontrak Perjanjian Pembangunan Sistem eStrata mendapati **sebanyak 17 unit aset bernilai RM74,698 telah hilang dan tidak dapat di kesan di mana keberadaan dan lokasi aset tersebut**. Semakan selanjutnya mendapati tiada sebarang tindakan mahupun laporan dibuat oleh pegawai yang bertanggungjawab bagi mengenal pasti keberadaan ataupun melaporkan kehilangan aset tersebut. Butiran mengenai penemuan tersebut adalah seperti **Jadual 6** berikut.

JADUAL 6
ASET eSTRATA TIDAK DAPAT DIKESAN
SETAKAT DISEMBER 2022

BIL.	ASET	TIADA DI LOKASI	HARGA/UNIT (RM)	JUMLAH (RM)
1.	Komputer	13	4,370.00	56,810.00
2.	Pencetak Laser Mono	4	4,472.00	17,888.00
JUMLAH KESELURUHAN		17		74,698.00

Sumber: Jabatan Audit Negara

Maklum Balas PTG pada 8 Mei 2023

Pentadbiran ini mengambil maklum akan perkara tersebut dan pihak pembekal sedang melakukan kerja-kerja baik pulih kepada aset yang didapati rosak. Pentadbiran ini juga sedang mengenal pasti aset-aset yang berada di PTD berkaitan yang rosak dan tidak digunakan. PTG juga akan cuba mengesan aset-aset yang tidak dijumpai sewaktu lawatan fizikal Audit dan sekiranya aset tersebut didapati hilang, Pentadbiran ini akan mengambil tindakan selanjutnya mengikut peraturan yang berkuat kuasa. Selain itu juga, Bahagian Khidmat Pengurusan, PTG Johor sedang mengemas kini maklumat aset-aset tersebut yang didapati tidak lengkap.

Pendapat Audit | **Pengurusan aset alih di PTG adalah lemah kerana tiada laporan dan tindakan diambil terhadap aset yang telah rosak dan hilang mengikut peraturan yang berkuat kuasa.**

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya, dapat dirumuskan bahawa pengurusan pembangunan sistem eStrata adalah memuaskan daripada aspek kemajuan fizikal dan objektif pembangunan sistem telah tercapai. Bagaimanapun, terdapat kelemahan daripada aspek penggunaan sistem, kawalan capaian pengguna, pematuhan kepada syarat kontrak dan pengurusan aset. Terdapat modul yang tidak digunakan walaupun pembangunan modul telah selesai dan penguatkuasaan penggunaan telah dikuatkuasakan sejak tahun 2017. Kawalan capaian kepada sistem juga tidak dipantau dan dikawal selia dengan berkesan. Pelaksanaan aktiviti pengujian pembangunan sistem juga tidak dapat dibuktikan sama ada sistem telah diuji mengikut syarat kontrak yang ditetapkan bagi memastikan kecekapan dan daya tahan sistem. Terdapat juga kelemahan dari sudut pengurusan aset yang mana aset yang telah rosak dan hilang tidak diambil tindakan yang sepatutnya mengikut peraturan semasa yang berkuat kuasa.

7. SYOR AUDIT

Bagi mengatasi kelemahan yang dibangkitkan dan memastikan perkara yang sama tidak berulang pada masa hadapan, Pihak Audit mengesyorkan PTG perlu mengambil tindakan seperti berikut:

7.1. memastikan semua modul yang telah dibangunkan digunakan sebaiknya agar dapat meningkatkan kualiti khidmat awam dan seterusnya proses kerja dapat dilaksanakan dengan lebih sistematik;

7.2. memastikan akaun pengguna sistem dikawal sebaiknya dengan hanya memberikan akses masuk sistem kepada pegawai yang dibenarkan bagi memastikan keselamatan sistem terpelihara;

7.3. memastikan segala syarat kontrak telah dipatuhi oleh pihak pembekal sebelum sebarang surat perakuan siap kerja dan pembayaran dilaksanakan kepada pembekal; dan

7.4. memastikan tatacara pengurusan aset ICT dilaksanakan mengikut peraturan yang berkuat kuasa agar dapat memudahkan urusan pengesanan dan penyenggaraan aset.