



BAHAGIAN I

AKTIVITI JABATAN/ AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI JOHOR



PERBADANAN ISLAM JOHOR

4. Pengurusan Pembangunan Hartanah Komersial



PERBADANAN ISLAM JOHOR

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH KOMERSIAL

RUMUSAN AUDIT

Prestasi projek pembangunan hartanah komersial PIJ masih belum dicapai sepenuhnya sepertimana dalam objektif Pelan Strategik PIJ iaitu mengukuhkan sumber pendapatan melalui pembangunan hartanah.

DASAR



❑ Pelan Strategik PIJ (2021-2025)

Memperkukuh sumber pendapatan melalui pembangunan hartanah.

❑ Pelan Pembangunan Mampan Johor (PPMJ) 2018-2030

Meningkatkan pegangan ekuiti dan hartanah dengan penglibatan institusi kerajaan.

UNDANG - UNDANG



- ❑ Enakmen Perbadanan Islam Johor (EPIJ) No. 3 Tahun 2004

HARTANAH KOMERSIAL



PEMBANGUNAN

919 unit melibatkan enam projek

SEWAAN

144 unit

BADAN BERKANUN NEGERI



PEMILIK HARTANAH

Perbadanan Islam Johor (PIJ)

PEMAJU HARTANAH

PIJ Property Development Sdn. Bhd. (PPDSB)



PENCAPAIAN



OUTPUT



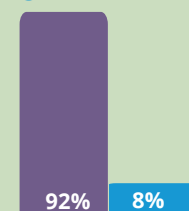
- Siap Sepenuhnya
- Belum Dibangunkan
- Dalam Pembinaan



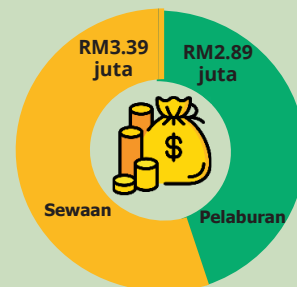
Pembangunan Fizikal



- Disewa
- Belum Disewa



Pencapaian Penyewaan Hartanah



Pulangan Pelaburan/ Sewaan Hartanah



KEBERHASILAN



RM251,652 hasil cukai kepada Kerajaan negeri.



Pembangunan hartanah komersial PIJ telah menjadi penyumbang kepada pembangunan ekonomi dan pegangan orang Islam Negeri Johor.



Secara keseluruhan responden penyewa PIJ berpuas hati terhadap fasiliti yang disediakan.



3
SYOR AUDIT



PENGURUSAN PROJEK



Pembangunan Fasa 2 seluas 4.29 ekar iaitu Pangsapuri Perkhidmatan di Bandar Baru Uda tertangguh sejak tahun **2017**.



Pembangunan Fasa 2 yang tertangguh telah menyebabkan PIJ tidak menerima pulangan pelaburan sejumlah **30%** daripada **RM5.87 juta**.



Pemaju masih belum mengeluarkan hak milik strata terhadap **62** unit rumah yang telah dijual



Kelulusan Serah Balik Kurnia Semula (SBKS) TPI Rengit masih belum diperoleh walaupun pembangunan fizikal 91 unit rumah dan komersial telah bermula November 2020.



Tunggakan sewaan hartanah komersial berjumlah **RM140,023** melebihi **120** hari.

PERBADANAN ISLAM JOHOR

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH KOMERSIAL

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Objektif penubuhan PIJ adalah memenuhi sebahagian keperluan rakyat Islam Negeri Johor, menyalurkan bantuan kewangan kepada aktiviti-aktiviti yang beragendakan Islam dan memastikan anggota kerja yang kompeten.
- Bagi memenuhi objektif penubuhan, PIJ telah menyerahkan hartanah kepada PPDSB seluas 82.87 ekar dan 1,742 (m.p) untuk dibangunkan. Hartanah tersebut terdiri daripada tanah milik PIJ yang telah diberi Surat Wakil Kuasa (Power of Attorney (PA)). Pembangunan hartanah komersial ini dijalankan secara usaha sama dengan kontraktor utama.
- Pelaksanaan hartanah komersial PIJ diuruskan oleh Jabatan Pentadbiran yang bertanggungjawab untuk mentadbir dan menyelaras urusan hartanah komersial milik PIJ di samping menyelaras rekod hartanah, cukai tanah dan cukai harta milik PIJ. Hartanah seluas 11,761.64 meter persegi (m.p) disewakan kepada individu atau syarikat yang berkeelayakan bagi menjana pulangan hasil kepada PIJ. Selain itu, terdapat juga tanah Perbadanan Setiausaha Kerajaan Johor (SSI) dipajak oleh PIJ untuk dibangunkan hartanah komersial bagi tujuan penempatan ruang pejabat dan ruang niaga sebagai tapak awal untuk usahawan baru Negeri Johor memulakan perniagaan.
- Pengauditan ini mencakupi dua bidang utama Audit iaitu pencapaian prestasi pembangunan dan pengurusan projek hartanah komersial. Prestasi aktiviti dinilai berdasarkan pencapaian output dan keberhasilan.
- Pencapaian output terdiri prestasi pencapaian perancangan pembangunan hartanah, pencapaian pembangunan fizikal, pulangan pelaburan pembangunan projek, pencapaian sewaan hartanah komersial dan pencapaian kutipan hasil sewaan berbanding sasaran.

- Pencapaian keberhasilan pula dilihat daripada pulangan hasil kepada kerajaan negeri, pembangunan ekonomi dan pegangan orang Islam Negeri Johor dan kajian kepuasan pelanggan terhadap hartanah sewaan PIJ. Pengurusan aktiviti meliputi pembangunan projek pembangunan dan pengurusan sewaan.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Pengauditan dilaksanakan untuk menilai sama ada pembangunan hartanah komersial dan sewaan telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan. Ini bagi mencapai objektif yang ditetapkan iaitu memperkukuh sumber pendapatan melalui pembangunan tanah.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya, prestasi projek pembangunan hartanah komersial PIJ masih belum dicapai sepenuhnya sepertimana dalam objektif Pelan Strategik PIJ iaitu mengukuhkan sumber pendapatan melalui pembangunan hartanah. Prestasi fizikal projek pembangunan tidak mengikut jadual perlaksanaan menyebabkan pulangan pelaburan kepada PIJ tidak dicapai mengikut perjanjian ditetapkan. Selain itu, kutipan hasil sewa juga adalah rendah berbanding sasaran yang ditetapkan. Penemuan utama Audit adalah seperti berikut:
 - pencapaian fizikal projek fasa 2 seluas 5.93 ekar belum dibangunkan walaupun telah mengambil tempoh pembangunan selama 19 tahun;
 - Projek pembangunan enam lot rumah kedai di Jalan Sultan Segamat masih belum dimulakan walaupun tarikh perjanjian usaha sama ditandatangani pada 25 Mei 2010. hartanah tersebut masih belum ditukar milik iaitu dua lot atas nama PPDSB dan empat lot atas nama PIJ. Selain itu, sebanyak 0.013 ekar atau 52.609 m.p daripada enam lot rumah kedai tersebut telah dimiliki oleh Jabatan Kerja Raya (JKR) bagi pengukuran penjajaran semula jalan raya;
 - Projek di Bandar Baru Uda iaitu Pangsapuri Perkhidmatan Vida Height fasa 2 seluas 4.29 ekar belum dibangunkan sejak dari tarikh kelulusan KM. PPDSB telah membuat tuntutan writ saman kepada kontraktor utama;

- Sehingga 31 Disember 2022, Projek Rumah Mampu Biaya Johor di Bandar Rengit Batu Pahat bernilai RM16.32 juta masih dalam pembinaan iaitu 15% pencapaian fizikal projek;
- Pulangan sejumlah RM5.87 juta yang dijadualkan diterima oleh PPDSB pada 2 Januari 2017 masih belum diterima walaupun pelan bangunan Vida Height telah diluluskan pada 26 November 2013;
- Prestasi sewaan premis PIJ telah tercapai mengikut sasaran ditetapkan. Pencapaian sewaan bagi tahun 2019 adalah 91%, menurun pada tahun 2020 iaitu 89% dan meningkat bagi tahun 2021 dan 2022 iaitu masing-masing mencapai 91.7%;
- Kutipan hasil sewaan bagi tahun 2019 hingga 2021 antara 50% hingga 69.2% tidak mencapai sasaran yang ditetapkan oleh PIJ kerana terdapat jumlah tunggakan sewaan sehingga tahun 2022;
- Kelulusan Serah Balik Kurnia Semula (SBKS) masih belum diperoleh walaupun pembangunan fizikal projek bagi 91 unit rumah dan komersial telah bermula. Pembangunan hartanah TPI Rengit adalah tidak teratur kerana ketiadaan kelulusan SBKS; dan
- Rekod tunggakan sewaan dari tahun 2019 hingga 2022 berjumlah RM140,023 melibatkan 62 penyewa yang masih menyewa hartanah komersial. Usia tunggakan sewaan adalah melebihi 120 hari; dan
- Laporan pengumuman sehingga 31 Disember 2022, menyatakan sebanyak 77 penyewa berjumlah RM189,691 gagal menjelaskan tunggakan sewaan melebihi empat bulan dan telah dikenakan tindakan undang-undang.

**Apa yang
disyorkan
Audit?**

- Bagi memastikan pengurusan pembangunan hartanah komersial PIJ dapat diurus dengan cekap, berkesan serta mencapai objektif yang ditetapkan, adalah disyorkan PIJ mengambil tindakan penambahbaikan seperti berikut:
 - memastikan pembangunan fizikal projek hartanah diuruskan dengan cekap dan siap mengikut jadual yang ditetapkan;
 - memastikan PIJ menerima pulangan pelaburan mengikut perjanjian yang ditandatangani; dan
 - memastikan kutipan sewaan premis dapat dicapai mengikut Pelan Strategik PIJ 2021-2025.

4. PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH KOMERSIAL

FAKTA UTAMA

Perbadanan Islam Johor (PIJ) Diperbadankan Di Bawah Enakmen No. 3 Tahun 2004 berkuat kuasa 19 Julai 2004	- Bilangan Hartanah Komersial Sewaan (144 unit) - Keluasan sewaan 11,761.64 m.p - Kutipan Hasil Sewaan RM3.39 juta (2019 Hingga 2022)
PIJ Holdings Sdn. Bhd. (PIJH) PIJH ditubuhkan pada 1 Januari 1995	- Surat Wakil Kuasa (<i>Power of Attorney</i> (PA)) - Bilangan hartanah komersial pembangunan (6 projek) - Nilai Projek RM655.95 juta - Keluasan projek 82.87 ekar dan 1,742 m.p
PIJ Property Development Sdn. Bhd. (PPDSB) diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965 pada 14 November 1994	- PPDSB sebagai pemaju hartanah dan ejen pembangunan hartanah milik penuh PIJH - Fokus utama PPDSB ialah membina kediaman yang berkualiti dan mementingkan keselesaan kepada pelanggan
Enakmen Perbadanan Islam Johor (EPIJ) No.3 Tahun 2004	Kewajipan dan Kuasa Perbadanan tertakluk kepada Seksyen 18 (1) iaitu menjadi kewajipan Perbadanan memajukan, menggalakkan, memudahkan dan menyelenggarakan kemajuan tanah di dalam Negeri Johor bagi maksud kemajuan Agama Islam, kemajuan pertanian, perumahan, perusahaan, perlombongan dan perdagangan.
Pelan Pembangunan Mampan Johor (PPMJ) (2018-2030)	Strategi utama adalah meningkatkan pegangan ekuiti dan hartanah dengan penglibatan institusi kerajaan dalam pembangunan strategik hartanah kediaman dan komersial untuk mengekalkan hak milik.
Pelan Strategik PIJ (2021-2025)	Memperkukuh sumber pendapatan melalui pembangunan tanah iaitu membangunkan bangunan perumahan atau komersial.

1. LATAR BELAKANG

1.1. Kerajaan Negeri melalui Pelan Pembangunan Mampan Johor (PPMJ) 2030 menetapkan teras pemerkasaan, kesaksamaan dan mengurangkan ketidakseimbangan sosio ekonomi masyarakat secara inklusif. Strategi utama adalah meningkatkan pegangan ekuiti dan hartanah dengan penglibatan institusi kerajaan dalam pembangunan strategik hartanah kediaman dan komersial untuk mengekalkan hak milik.

1.2. Perbadanan Kemajuan Islam Negeri Johor (PKEINJ) ditubuhkan di bawah Enakmen No. 1, 1976 yang berkuat kuasa pada 6 Mei 1976. Pada tahun 2004, PKEINJ dikorporatkan sebagai Perbadanan Islam Johor (PIJ) melalui Enakmen No. 3 Tahun 2004. Objektif penubuhan PIJ adalah memenuhi sebahagian keperluan rakyat Islam Negeri Johor, menyalurkan bantuan kewangan kepada aktiviti yang beragendakan Islam dan memastikan anggota kerja yang kompeten. Pelan Strategik PIJ 2021-2025 juga dijadikan rujukan untuk memperkukuh sumber pendapatan melalui pembangunan tanah.

1.3. Perbadanan bertanggungjawab bagi memajukan, menggalakkan, memudahkan dan menyelenggarakan kemajuan tanah di dalam Negeri Johor bagi maksud kemajuan agama Islam, kemajuan pertanian, perumahan, perusahaan, perlombongan dan perdagangan.

1.4. Pembangunan hartanah komersial PIJ dibangunkan oleh anak syarikat dalam kumpulan PIJ Holdings Sdn. Bhd. (PIJH) iaitu PIJ Property Development Sdn. Bhd. (PPDSB) yang diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965 pada 14 November 1994 sebagai sebuah syarikat persendirian.

1.5. Bagi memenuhi objektif, PIJ telah menyerahkan hartanah kepada PPDSB seluas 82.87 ekar dan 1,742 meter persegi (m.p) untuk dibangunkan. Hartanah tersebut terdiri daripada tanah milikan PIJ yang telah diberi Surat Wakil Kuasa (*Power of Attorney* (PA)). Pembangunan hartanah komersial ini dijalankan secara usaha sama dengan kontraktor utama.

1.6. Hartanah komersial PIJ dijalankan oleh Jabatan Pentadbiran yang bertanggungjawab untuk mentadbir dan menyelaraskan urusan hartanah komersial di samping menyelaraskan rekod hartanah, cukai tanah dan cukai harta. Hartanah seluas 11,761.64 (m.p) disewakan kepada individu atau syarikat bagi menjana hasil. Selain itu, tanah Perbadanan Setiausaha Kerajaan Johor (SSI) dipajak oleh PIJ untuk dibangunkan hartanah komersial. Ini bertujuan bagi penempatan ruang pejabat dan ruang niaga sebagai tapak awal untuk usahawan baru Negeri Johor memulakan perniagaan.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pembangunan hartanah komersial dan sewaan telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan. Ini bagi mencapai objektif yang ditetapkan iaitu memperkukuh sumber pendapatan melalui pembangunan tanah.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini menumpukan kepada pengurusan pembangunan hartanah komersial PIJ bagi tempoh tahun 2019 hingga 2022. Liputan Audit mencakupi dua bidang utama iaitu prestasi pembangunan dan pengurusan projek hartanah komersial.

3.2. Pencapaian output dinilai berdasarkan prestasi pencapaian perancangan pembangunan hartanah, pencapaian pembangunan fizikal, pulangan pelaburan pembangunan projek, pencapaian sewaan hartanah komersial dan pencapaian kutipan hasil sewaan berbanding sasaran. Pencapaian keberhasilan pula dilihat daripada pulangan hasil kepada Kerajaan Negeri, pembangunan ekonomi dan pegangan orang Islam Negeri Johor. Pengurusan projek meliputi pembangunan projek pembangunan dan pengurusan sewaan.

3.3. Pihak Audit telah memilih sampel dokumen dan rekod berkaitan hartanah komersial pembangunan dan sewaan seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
SAMPEL HARTANAH KOMERSIAL PENYEWAAN DAN PEMBANGUNAN YANG DIPILIH

BIL.	PROJEK PEMBANGUNAN	HARTANAH KOMERSIAL	BIL. (UNIT)	LOKASI	KELUASAN PEMBANGUNAN/ PENYEWAAN		PEMILIK HARTANAH	PELAKSANA
					(EKAR)	METER PERSEGI (m.p)		
1.	Perumahan Bercampur	Pembangunan	522	Taman Ponderosa, Plentong	68.00	-	PIJ	Usaha sama PPDSB
2.	Kedai Pejabat 2 Tingkat		34	Taman Pesona, Kluang	-	1,125		
3.	Rumah Kedai		6	Jalan Sultan, Segamat	-	617		
4.	Pangsapuri Perkhidmatan		250	Bandar Baru Uda, Johor Bahru	5.51	-		
5.	Rumah Mampu Biaya Johor (RMBJ)/Kedai Pejabat		91	Bandar Rengit, Batu Pahat	7.36	-		
6.	Kedai Pejabat 2 Tingkat		16	Bandar Rengit, Batu Pahat	2.00	-		
JUMLAH UNIT DAN KELUASAN PEMBANGUNAN			919		82.87	1,742		
1.	Kedai Pejabat 2 Tingkat	Sewaan	4	Ayer Hitam, Batu Pahat	-	286.15	PIJ	PIJ
2.	Kedai Pejabat 2 Tingkat		4	Taman Pesona Kluang	-	39.58		
3.	Rumah Kedai/Kedai Kekal		80	Kebun Teh, Johor Bahru	-	572.84		
4.	Bangunan PIJ(H)		4	Jalan Bukit Timbalan Johor Bahru	-	1,225.22		

BIL.	PROJEK PEMBANGUNAN	HARTANAH KOMERSIAL	BIL. (UNIT)	LOKASI	KELUASAN PEMBANGUNAN/ PENYEWAAN		PEMILIK HARTANAH	PELAKSANA
					(EKAR)	METER PERSEGI (m.p)		
5.	Kedai Pejabat 2 Tingkat/ 3 Tingkat		13	Bandar Baru Uda, Johor Bahru	-	5,329.85	Pajakan SSI	
6.	Inkubator		21	Bandar Baru Uda	-	3,452		
7.	Inkubator		18	Taman Bukit Dahlia, Pasir Gudang	-	856		
JUMLAH UNIT DAN KELUASAN SEWAAN			144			11,761.64		
JUMLAH KESELURUHAN			1,063		82.87	13,503.64		

Sumber: PIJ dan PPDSB

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

4.1. Pengauditan dijalankan dengan menyemak dan menganalisis data, rekod, fail dan dokumen berhubung pengurusan pembangunan hartanah komersial. Selain itu, lawatan fizikal di tujuh lokasi hartanah sewaan dan enam lokasi pembangunan hartanah komersial yang dipilih juga dilakukan bagi melihat projek. Pihak Audit juga telah mengedarkan 100 borang soal selidik kepada penyewa bagi tujuan mendapatkan maklum balas terhadap hartanah sewaan PIJ.

4.2. Perbincangan dan temu bual bersama pegawai yang bertanggungjawab juga dilakukan bagi mendapatkan maklumat dan pengesahan geran pemilikan. Pihak yang terlibat ialah Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor Bahru dan Jabatan Penilaian Perkhidmatan Harta (JPPH) Johor.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan antara bulan Disember hingga Mac 2023 di PIJ dan PPDSB. Perkara yang ditemui dan maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 6 April 2023. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti berikut:

5.1. Prestasi Projek

5.1.1. Pencapaian Output

5.1.1.1. Prestasi Pencapaian Pembangunan Hartanah

- a. Kerajaan Negeri mengurniakan tanah kepada PIJ bagi membangunkan tanah untuk menjana sektor ekonomi rakyat. Pengukuran kelulusan perancangan hartanah adalah berdasarkan kepada tarikh bermulanya kelulusan Lembaga Pengarah sehingga kelulusan Kebenaran Merancang (KM) oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).
- b. Semakan Audit terhadap laporan projek pembangunan, mendapati sehingga 31 Disember 2022 terdapat enam projek pembangunan hartanah komersial yang dikendalikan oleh PPDSB secara usaha sama pemaju telah sempurna dari segi pencapaian perancangan pembangunan seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
PENCAPAIAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN HARTANAH SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

PENCAPAIAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN HARTANAH SELINGGA 31 DISEMBER 2022							
BIL.	NAMA PROJEK	KELULUSAN LEMBAGA PENGARAH			FASA	KELULUSAN KM	PENCAPAIAN PERANCANGAN PEMBANGUNAN (%)
		TARIKH	KELUASAN				
			(EKAR)	(m.p)			
1.	Perumahan Bercampur, Taman Ponderosa Plentong	06.11.1996	62.07	-	1	Asal: 26.09.2000	100
			5.93		2	Pindaan: 09.05.2006 08.06.2008 12.02.2010 11.04.2013 22.12.2022	
2.	Kedai Pejabat 2 Tingkat, Taman Pesona, Kluang	02.04.2008	-	1,125	1	27.02.2009	100
					2	12.07.2013	
3.	Rumah Kedai, Jalan Sultan Segamat	18.05.2010	-	617	*Tidak Diperlukan		100
4.	Pangsapuri Perkhidmatan, Bandar Baru Uda	24.04.2012	1.22	-	1	11.09.2013	100
			4.29		2		
5.	RMBJ/Kedai Pejabat Bandar Rengit, Batu Pahat	07.10.2021	7.36	-	26.11.2020		100
6.	Kedai Pejabat 2 Tingkat, Bandar Rengit, Batu Pahat	07.10.2021	2.00	-	16.08.2020		100
JUMLAH KELUASAN			82.87	1,742			

Sumber: Rekod Hartanah PPDSB

Nota: (*) - Pemilikan Hartanah Telah Mempunyai Geran Individu

- c. Bagaimanapun pihak Audit mendapati, KM bagi projek rumah kedai Jalan Sultan Segamat tidak diperlukan kerana pemilikan hartanah telah mempunyai geran individu.

Maklum Balas PPDSB pada 28 Mac 2023

Pelan KM tidak diperlukan bagi kelulusan di Majlis Daerah Segamat (MDS) bagi projek Jalan Sultan Segamat kerana pemilikan hartanah telah mempunyai geran individu. Pihak pemaju iaitu syarikat 671151-P juga telah mendapatkan kelulusan pelan kerja tanah, jalan dan perparitan serta kelulusan pelan bangunan pada tahun 2011.

Pendapat Audit		Prestasi pencapaian perancangan pembangunan projek adalah baik kerana enam projek telah mendapat kelulusan Lembaga Pengarah dan KM.
---------------------------	--	--

5.1.1.2. Prestasi Pencapaian Pembangunan Fizikal

- a. Berdasarkan syarat perjanjian antara PPDSB dengan kontraktor utama menetapkan tarikh siap bagi setiap projek. Prestasi pencapaian pembangunan fizikal projek ditentukan melalui tarikh siap sebenar berbanding tarikh siap asal. Selain itu, PPDSB hendaklah melaksanakan projek pembangunan hartanah secepat mungkin sebaik sahaja mendapat kelulusan KM.
- b. Semakan Audit terhadap laporan kemajuan kerja mendapati terdapat enam pembangunan projek hartanah komersial bernilai RM655.95 juta telah dikendalikan oleh PPDSB secara usaha sama seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
PEMBANGUNAN FIZIKAL HARTANAH KOMERSIAL SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

PEMBANGUNAN FIZIKAL HARTANAH KOMERSIAL SEHINGGA 31 DISEMBER 2022								
BIL./NAMA PROJEK	NILAI PROJEK (RM Juta)	FASA	KELUASAN		SIAP ASAL	SIAP SEBENAR	PENCAPAIAN FIZIKAL (%)	STATUS DAN BIL EOT (BIL. HARI)
			(EKAR)	(m.p)				
PERUMAHAN BERCAMPUR, TAMAN PONDEROSA, PLENTONG								
1.	578.23	1 Zon B	62.07	TB	24.10.2007	23.03.2008	100	Siap
		1 Zon B			27.03.2008	26.06.2009	100	Siap
		1 Zon 3A			15.10.2008	14.01.2010	100	Siap
		1 Zon 4A			12.08.2009	11.11.2010	100	Siap
		1 Zon 5A			25.03.2010	24.12.2011	100	Siap
		1 Zon 4A			15.12.2010	14.03.2012	100	Siap
		1 Zon 3C			19.05.2011	17.12.2012	100	Siap
		1 Zon 5A			01.12.2012	30.04.2013	100	Siap
		2	5.93	Belum Dibangunkan		0	Belum Dibangunkan	
KEDAI PEJABAT 2 TINGKAT, TAMAN PESONA, KLUANG								
2.	3.42	1	TB	1,125	11.03.2011	25.09.2012	100	Siap
	10.07	2			30.09.2014	28.04.2016		
RUMAH KEDAI, JALAN SULTAN SEGAMAT								
3.	TB	TB	TB	617	Belum Dibangunkan		0	Belum Dibangunkan
PANGSAPURI PERKHIDMATAN BANDAR BARU UDA, JOHOR BAHRU								
4.	41.6	1	1.22	TB	10.07.2017	22.08.2017	100	Siap
	TB	2	4.29		Belum Dibangunkan		0	Belum Dibangunkan
RMBJ/KEDAI PEJABAT BANDAR RENGIT, BATU PAHAT								
5.	16.32	TB	7.36	TB	22.06.2023	16.11.2023	15	Dalam Pembinaan 1 EOT (147 hari)
KEDAI PEJABAT 2 TINGKAT, BANDAR RENGIT, BATU PAHAT								
6.	6.31	TB	2.00	TB	13.06.2024		9	Dalam Pembinaan
JUMLAH KESELURUHAN	655.95		82.87	1,742				

Sumber: Rekod Hartanah PPDSB

Nota: EOT- *Extension of Time*

TB - Tidak Berkaitan

- c. Semakan Audit selanjutnya terhadap laporan kemajuan kerja mendapati daripada enam projek usaha sama, hanya satu projek telah siap sepenuhnya melibatkan fasa 1 dan fasa 2 iaitu kedai pejabat 2 tingkat, Taman Pesona Kluang. Dua daripada enam projek juga telah siap bagi fasa 1 manakala fasa 2 belum dibangunkan, satu projek masih belum dibangunkan melibatkan rumah kedai Jalan Sultan Segamat dan dua projek masih dalam pembinaan. Bagi projek dalam pembinaan iaitu kedai pejabat Bandar Rengit Batu Pahat, telah diluluskan EOT selama 147 hari.
- d. Analisis Audit selanjutnya terhadap projek pembangunan usaha sama mendapati perkara seperti berikut:
- i. Fasa 1 projek kediaman di Taman Ponderosa Plentong telah siap sepenuhnya dan diduduki. Bagaimanapun sehingga 31 Disember 2022, pihak Audit mendapati pencapaian fizikal **projek fasa 2 seluas 5.93 ekar belum dibangunkan walaupun perjanjian tambahan usaha sama antara PPDSB dan kontraktor utama telah ditandatangani pada 24 Mei 2003 dan mengambil tempoh pembangunan selama 19 tahun.**
 - ii. **Projek pembangunan enam lot rumah kedai di Jalan Sultan Segamat masih belum dibangunkan walaupun tarikh perjanjian usaha sama ditandatangani pada 25 Mei 2010.** Ini kerana terdapat dua pemilikan nama atas hartanah tersebut yang masih belum ditukar milik iaitu dua lot atas nama PPDSB dan empat lot atas nama PIJ. Selain itu, sebanyak 0.013 ekar atau 52.609 m.p daripada enam lot rumah kedai tersebut telah dimiliki oleh Jabatan Kerja Raya (JKR) bagi pengukuran penjajaran semula jalan raya. Pihak Audit mendapati kontraktor utama telah mengemukakan *notice of termination* pada 20 Mac 2023.
 - iii. Fasa 1 projek di Bandar Baru Uda iaitu Pangsapuri Perkhidmatan Vida Height telah siap sepenuhnya. Bagaimanapun **fasa 2 seluas 4.29 ekar belum dibangunkan** sejak dari tarikh kelulusan KM. PPDSB telah membuat tuntutan writ saman kepada kontraktor utama. Kesannya **PPDSB dan PIJ tidak dapat menerima pulangan seperti yang ditetapkan dalam perjanjian.**
 - iv. **Sehingga 31 Disember 2022, Projek Rumah Mampu Biaya Johor di Bandar Rengit Batu Pahat bernilai RM16.32 juta masih dalam pembinaan iaitu 15% pencapaian fizikal projek.** PPDSB dan perunding arkitek telah mengeluarkan empat notis peringatan lewat kerja pembangunan kepada kontraktor utama seperti dalam **Jadual 4.**

JADUAL 4
KELEWATAN KERJA-KERJA PEMBANGUNAN OLEH KONTRAKTOR UTAMA

BIL.	NOTIS PERINGATAN	TARIKH PERINGATAN	PROGRAM KERJA TAPAK	JADUAL KEMAJUAN (%)	KEMAJUAN SEBENAR (%)	KECEPATAN/ KELEWATAN (%)	KECEPATAN/ KELEWATAN (HARI)/ 524 HARI
1.	Pertama - PPDSB	08.06.2022	19.05.2022	4.2	2.7	(1.4)	-
2.	Kedua- PPDSB/Arkitek	17.11.2022	01.10.2022	41.7	14.5	(27.2)	(142)
			01.11.2022	51.4	16.9	(34.5)	(188)
3.	Ketiga- PPDSB/Arkitek	28.12.2022	01.12.2022	61.7	18.4	(43.2)	(226)
4.	Keempat - Arkitek	13.02.2023	01.01.2023	36.6	22.3	(53.0)	(277)
5.	*EOT No. 1 - (17.11.2022- 16.11.2023@ 147 hari)						

Sumber: PPDSB

Nota: (*) – Permohonan EOT- *Extension of Time* No. 1 Diluluskan

- v. Perunding Arkitek telah memberi nasihat dan pandangan untuk mengurangkan kelewatan kerja-kerja fizikal di tapak. Bagaimanapun **rancangan pelan pemulihan kontraktor utama kekal dan tidak mencapai tahap pemulihan yang optima. EOT diberikan kepada kontraktor utama selama 147 hari sehingga tarikh siap sebenar projek pada 16 November 2023.** Selain itu, punca kelewatan projek juga disebabkan kelewatan pelantikan subkontraktor dinamakan untuk kerja-kerja pembentungan dan tempoh mula kerja pembentungan serta faktor kekurangan tenaga kerja dalam kerja-kerja struktur.

Maklum Balas PPDSB pada 28 Mac 2023

Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan fasa 2 telah tertangguh disebabkan oleh tuntutan saman PPDSB yang telah difailkan di mahkamah pada 10 November 2022. Pembangunan akan dimulakan selepas tuntutan saman di Mahkamah selesai.

PPDSB telah memberikan Sijil Perakuan Kelambatan dan Lanjutan Masa No. 1 kepada syarikat 107881-K sebagaimana rujukan no. bil (51) dlm PPDSB3/1/233 Pt.15 yang bertarikh 14 Feb 2023 diperakukan bermula 23 Jun 2023 hingga 16 November 2023 dengan alasan kelewatan pelantikan subkontraktor dinamakan iaitu syarikat 264566-W selama 147 hari.

Pihak PPDSB mengambil tindakan proaktif sebagaimana lawatan fizikal yang telah dilaksanakan oleh pihak Audit iaitu satu mesyuarat khas telah diadakan melibatkan perunding pada 6 Mac 2023. Mesyuarat tapak bersama kontraktor dan perunding dengan lebih kerap iaitu dua minggu pada setiap bulan. Selain itu PPDSB mengarahkan tambahan pekerja binaan bagi melancarkan kerja di tapak dan tambahan masa bekerja melebihi lapan jam setiap hari kecuali hari Ahad dan memastikan bekalan bahan binaan sentiasa mencukupi sebagaimana rancangan pelan pemulihan projek.

Bagi projek pembangunan Jalan Sultan Segamat, syarikat pemaju 671151-P telah mengemukakan *notice of termination* bagi perjanjian usaha sama dan PPDSB akan melaksanakan perjanjian *mutual revocation* dalam masa terdekat.

Pendapat Audit | **Pencapaian pembangunan fizikal hartanah kurang memuaskan kerana terdapat tiga projek yang masih belum dibangunkan.**

5.1.1.3. Pulangan Pelaburan Pembangunan Projek

- a. Berdasarkan perjanjian PA antara PIJ dan kumpulan PIJH, PIJ akan menerima pulangan pembangunan projek berdasarkan peratus keuntungan dividen yang diterima, keuntungan yang diterima dan pulangan *in-kind* hartanah komersial seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
PULANGAN PELABURAN PEMBANGUNAN PROJEK KEPADA PIJ
SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	NAMA PROJEK	TARIKH PA	PEMBANGUNAN TANAH	PULANGAN KEPADA PIJ BERDASARKAN PERJANJIAN PA	DITERIMA/TAHUN (RM Juta)	STATUS BAKI DITERIMA
1.	Perumahan Bercampur, Taman Ponderosa, Plentong	22.7.2003	Pembangunan Perumahan Bercampur	10% daripada jumlah dividen diterima	0.99 (2005 hingga 2019)	Belum Diterima (2020-2022)
2.	Kedai Pejabat 2 Tingkat, Taman Pesona, Kluang	02.12.1997	Kedai Pejabat 2 Tingkat, 15 unit	Inkind 2 unit kedai pejabat	0.8 (1997)	Selesai
3.	Rumah Kedai, Jalan Sultan Segamat	25.05.2010	6 unit kedai pejabat 4 Tingkat	10% daripada keuntungan diterima PPDSB	TB	Belum Diterima
4.	Pangsapuri Perkhidmatan Bandar Baru Uda, Johor Bahru	21.09.2012	Pangsapuri Perkhidmatan 20 Tingkat: 266 unit RMMJ: 80 unit Town House: 78 unit	30% daripada pulangan pelaburan PPDSB berjumlah RM19.74 juta	1.1 (2017 hingga 2020)	Belum Diterima (2021-2022)

BIL.	NAMA PROJEK	TARIKH PA	PEMBANGUNAN TANAH	PULANGAN KEPADA PIJ BERDASARKAN PERJANJIAN PA	DITERIMA/TAHUN (RM Juta)	STATUS BAKI DITERIMA
5.	RMBJ/ Kedai Pejabat, Bandar Rengit, Batu Pahat	22.09.2016	RMBJ B(20'x70'): 22 unit RMBJ C(20'x70'): 20 unit RMBJ D/Teres 2 Tingkat (20'x70'): 35 unit Kedai Pejabat 1 Tingkat (20'x70'): 14 unit	30% daripada keuntungan diterima PPDSB	TB	Belum Diterima
6.	Kedai Pejabat 2 Tingkat, Bandar Rengit, Batu Pahat	20.01.2021	Kedai Pejabat 2 Tingkat (22'x60'): 14 unit (20'x80'): 1 unit (26'x80'): 1 unit	30% daripada keuntungan diterima PPDSB	Belum Diterima	Belum Diterima

Sumber: Bahagian Pentadbiran, PIJ

Nota: TB- Tidak Berkaitan

- b. Semakan Audit mendapati daripada enam projek pembangunan, hanya projek kedai pejabat 2 tingkat, Taman Pesona Kluang telah siap dilaksanakan. PIJ telah menerima pulangan pembangunan kedai pejabat di Taman Pesona Kluang dalam bentuk *inkind* pada tahun 1997 iaitu dua unit kedai pejabat dengan nilai 0.8 juta. Bagaimanapun pulangan bagi lima projek lagi masih belum diterima oleh PIJ.
- c. Analisis Audit selanjutnya terhadap pulangan pelaburan pembangunan projek mendapati perkara seperti berikut:
 - i. Bagi projek perumahan bercampur Taman Ponderosa Plentong fasa 1 mendapati sejumlah RM0.99 juta pulangan dalam bentuk dividen telah diterima oleh PIJ bagi tahun 2005 hingga 2019. Bagi tahun 2020 hingga 2021, tiada pulangan diberikan kerana tempoh PKP.
 - ii. PIJ menerima sejumlah RM1.1 juta pulangan daripada PPDSB melalui projek pangsapuri perkhidmatan Vida Height dari tahun 2017 hingga 2020 berbanding ketetapan pulangan 30% daripada keuntungan diterima. PPDSB telah menerima pulangan sejumlah RM7 juta daripada syarikat usaha sama.
 - iii. Sehingga 31 Disember 2022, PIJ belum menerima pulangan bagi dua pembangunan projek iaitu RMBJ dan Kedai Pejabat di Bandar Rengit, Batu Pahat kerana projek masih dalam pembinaan manakala projek Rumah Kedai di Jalan Sultan, Segamat tiada pembangunan dijalankan.

Maklum Balas PPDSB pada 28 Mac 2023

PPDSB telah memfailkan Writ Saman tuntutan yang difailkan di mahkamah pada 10 November 2022. Jumlah tuntutan ialah RM8.46 juta iaitu jumlah tertunggak RM5.87 juta dan faedah RM2.59 juta.

PPDSB akan membuat bayaran pulangan bagi projek perumahan bercampur Taman Ponderosa Plentong Fasa 1 bagi tahun 2022 setelah mendapat bayaran dividen dari syarikat 324144-H yang dijangka akan dibuat pada Jun 2023.

Pendapat Audit	Pencapaian pulangan pelaburan pembangunan projek usahama adalah kurang memuaskan kerana PPDSB masih belum memberi pulangan kepada PIJ mengikut tempoh yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
-----------------------	--

5.1.1.4. Prestasi Pencapaian Penyewaan Hartanah Komersial

- a. Berdasarkan Mesyuarat Semakan Pengurusan MS ISO 9001:2015 Petunjuk Prestasi Penyewaan Ruang Pejabat dan Rumah Kedai, PIJ menetapkan ruang pejabat dan rumah kedai disewa 80% kaki persegi (k.p) mengikut unit setahun.
- b. Syarat permohonan hartanah sewaan di borang permohonan juga menetapkan pemohon mestilah warganegara Malaysia beragama Islam dan keutamaan diberikan kepada anak jati Negeri Johor.
- c. Semakan Audit sehingga 31 Disember 2022 mendapati, hartanah sewaan yang disewakan oleh PIJ terdiri daripada kedai pejabat, rumah kedai, bangunan dan inkubator. PIJ telah menyewakan sebanyak 144 unit hartanah kepada orang Islam negeri Johor seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
PENCAPAIAN PENYEWAAN HARTANAH KOMERSIAL SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	HARTANAH KOMERSIAL PENYEWAAN	LOKASI PREMIS	S	2019		2020		2021		2022	
				P	%	P	%	P	%	P	%
1.	Kedai Pejabat 2 Tingkat	Ayer Hitam, Batu Pahat	4	3	75.0	3	75.0	3	75.0	3	75.0
2.	Kedai Pejabat 2 Tingkat	Taman Pesona, Kluang	4	1	25.0	1	25.0	1	25.0	2	50.0
3.	Rumah Kedai/Kedai Kekal	Kebun Teh	80	75	93.8	76	95.0	77	96.3	77	96.3
4.	Bangunan PIJ(H)	Bukit Timbalan PIJ (H)	4	3	75.0	3	75.0	3	75.0	3	75.0
5.	Kedai Pejabat 2 Tingkat/ 3 Tingkat	Bandar Baru Uda	13	10	76.9	11	84.6	11	84.6	10	76.9
6.	Inkubator	Bandar Baru Uda	21	21	100.0	20	95.2	21	100.0	19	90.5
7.	Inkubator	Bukit Dahlia, Pasir Gudang	18	18	100.0	14	77.8	16	88.9	18	100.0
JUMLAH PREMIS PENYEWAAN			144	131	91.0	128	89.0	132	91.7	132	91.7

Nota: S - Sasaran P – Pencapaian

Sumber: Jabatan Audit Negara

- d. Semakan Audit selanjutnya mendapati **prestasi sewaan premis PIJ telah tercapai mengikut sasaran ditetapkan. Pencapaian sewaan bagi tahun 2019 adalah 91%, menurun pada tahun 2020 iatu 89% dan meningkat bagi tahun 2021 dan 2022 iaitu masing-masing mencapai 91.7%** melebihi dari sasaran yang ditetapkan.
- e. Analisis Audit mendapati lokasi sewaan Kebun Teh, inkubator di Bandar Baru Uda dan Bukit Dahlia Pasir Gudang merupakan lokasi premis sewaan yang tertinggi iaitu antara 90% hingga 100%. Ruang niaga disewakan kepada usahawan muda Islam sebagai tapak awal untuk memulakan perniagaan dengan kadar sewaan bulanan sebanyak RM300 hingga RM500 bagi 160 k.p.

Maklum Balas PIJ pada 29 Mac 2023

PIJ melalui Bahagian Pentadbiran Unit Pengurusan Hartanah telah membuat pengiklanan melalui media sosial PIJ sebagai usaha alternatif promosi ke atas premis sewaan terutamanya di Taman Pesona Kluang.

Pendapat Audit | Secara keseluruhan prestasi pencapaian sewaan bilangan hartanah komersial PIJ telah tercapai melebihi sasaran yang ditetapkan.

5.1.1.5. Pencapaian Kutipan Hasil Sewaan Berbanding Sasaran

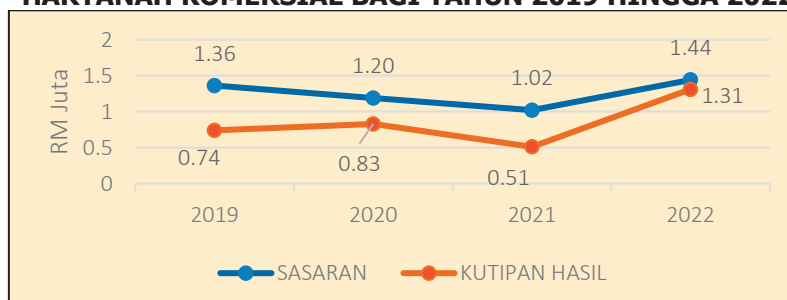
- Berdasarkan Mesyuarat Semakan Pengurusan MS ISO 9001:2015 Petunjuk Prestasi Penyewaan Ruang Pejabat dan Rumah Kedai, PIJ menetapkan 80% kutipan hasil sewa setiap tahun. Pelan Strategik PIJ 2021-2025 yang telah diluluskan oleh Lembaga Pengarah juga menetapkan pencapaian 80% kutipan sewaan bagi setiap tahun.
- Semakan Audit terhadap laporan kutipan hasil sewaan mendapati sejumlah RM5.02 juta sasaran hasil telah ditetapkan oleh PIJ bagi tempoh tahun 2019 hingga 2022. Namun begitu, pihak Audit mendapati sejumlah RM3.39 juta (67.5%) merupakan hasil sebenar telah diterima bagi tempoh tersebut seperti dalam **Jadual 7** dan **Carta 1**.

JADUAL 7
PRESTASI KUTIPAN HASIL SEWAAN BERBANDING SASARAN
BAGI TEMPOH TAHUN 2019 HINGGA 2022

TAHUN	SASARAN HASIL (RM Juta)	KUTIPAN HASIL (RM Juta)	PERBEZAAN (RM Juta)	PRESTASI KUTIPAN HASIL (%)
2019	1.36	0.74	(0.62)	54.4
2020	1.20	0.83	(0.37)	69.2
2021	1.02	0.51	(0.37)	50.0
2022	1.44	1.31	(0.13)	91.0
JUMLAH	5.02	3.39		67.5

Sumber: Bahagian Pentadbiran, PIJ dan Jabatan Audit Negara

CARTA 1
SASARAN DAN PENCAPAIAN KUTIPAN HASIL SEWAAN
HARTANAH KOMERSIAL BAGI TAHUN 2019 HINGGA 2022



Sumber: Laporan Hasil PIJ

- Pihak Audit mendapati **kutipan hasil sewaan bagi tahun 2019 hingga 2021 antara 50% hingga 69.2% tidak mencapai sasaran yang ditetapkan oleh PIJ kerana terdapat jumlah tunggakan sewaan sehingga tahun 2022 yang belum dikutip.**

Maklum balas PIJ pada 29 Mac 2023

PIJ telah menyerahkan fail kepada tetuan firma untuk tindakan guaman selanjutnya bagi penyewa yang mempunyai tunggakan.

Pendapat Audit | Prestasi pencapaian kutipan hasil sewaan hartanah komersial tidak mencapai sasaran yang ditetapkan bagi tahun 2019 hingga 2022.

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

Pencapaian keberhasilan daripada pembangunan hartanah komersial diukur berdasarkan pulangan hasil kepada Kerajaan Negeri, pembangunan ekonomi dan pegangan orang Islam Negeri Johor dan kajian pengurusan sewaan premis PIJ.

5.1.2.1. Pulangan Hasil Kepada Kerajaan Negeri

- Pertumbuhan sektor hartanah komersial telah memberi keberhasilan pada Kerajaan Negeri dalam bentuk hasil cukai harta dan cukai tanah. Hasil cukai harta dikutip oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) manakala bagi hasil cukai tanah dikutip oleh Pejabat Tanah.
- Semakan Audit mendapati kerajaan negeri memperoleh hasil cukai harta sejumlah RM200,854 manakala Pejabat Tanah memperoleh hasil cukai tanah sejumlah RM50,797 dari tahun 2019 hingga 2022. Pulangan hasil kepada Kerajaan Negeri diperoleh daripada hartanah milik PIJ yang disewa seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
PULANGAN HASIL CUKAI KEPADA KERAJAAN NEGERI

JENIS HASIL	TAHUN KUTIPAN (RM)				JUMLAH CUKAI (RM)
	2019	2020	2021	2022	
Cukai Harta	53,254	50,952	48,896	47,752	200,854
Cukai Tanah	5,523	18,367	12,584	14,323	50,797
JUMLAH	58,777	69,319	61,480	62,075	251,651

Sumber: Perbadanan Islam Johor

Pendapat Audit | Hartanah komersial yang dibangunkan dan disewa PIJ dapat memberi pulangan hasil kepada Kerajaan Negeri.

5.1.2.2. Pembangunan Ekonomi dan Pegangan Orang Islam Negeri Johor

- a. Visi penubuhan PIJ adalah sebagai pemacu pembangunan sosio ekonomi umat Islam Negeri Johor. Oleh itu, hartanah komersial PIJ yang disewakan kepada orang Islam telah memberi peluang kepada peniaga kecil untuk berniaga di kawasan yang strategik dengan kadar sewa yang berpatutan. Terdapat 144 unit sewaan bangunan, rumah kedai dan inkubator telah menjadi penyumbang kepada pembangunan ekonomi dan pegangan orang Islam Negeri Johor.
- b. Sehingga tahun 2022, sebanyak 132 unit premis yang beroperasi telah disewakan dan menjana ekonomi kawasan setempat dan memberi peluang pekerjaan kepada orang Islam seperti penyelia dan pembantu kedai/jualan. Antara premis yang beroperasi seperti dalam **Gambar 1** hingga **Gambar 4**.

GAMBAR 1



GAMBAR 2



Premis Hartanah Komersial di Bandar Baru Uda
(13.03.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 3



GAMBAR 4



Premis Hartanah Komersial di Taman Pesona dan Bukit Dahlia Pasir Gudang
(13.03.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Pendapat Audit Hartanah komersial yang disewa dapat memberi manfaat ekonomi kepada PIJ dan peluang pekerjaan kepada orang Islam.

5.1.2.3. Kajian Kepuasan Pelanggan Terhadap Hartanah Sewaan PIJ

- a. Kajian soal selidik terhadap hartanah sewaan PIJ telah dilakukan bagi mengenal pasti kepuasan penyewa terhadap hartanah sewaan. Pihak Audit telah mengedarkan 100 borang soal selidik di tujuh lokasi sewaan bagi mendapatkan maklum balas daripada penyewa. Sebanyak 60 (60%) daripada 100 borang soal selidik telah dikembalikan seperti dalam **Jadual 9**.

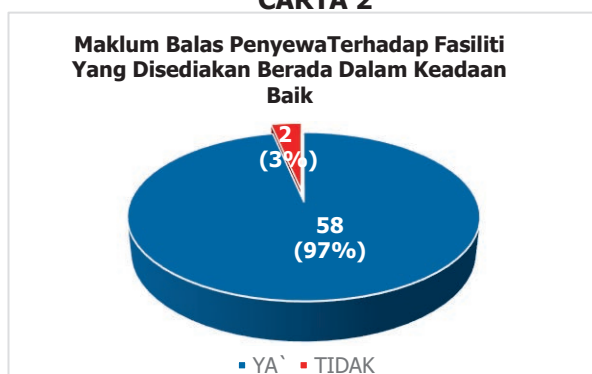
JADUAL 9
BILANGAN SOAL SELIDIK TERHADAP HARTANAH SEWAAN PIJ
YANG DIEDARKAN DAN DIKEMBALIKAN

BIL.	KAEDAH EDARAN BORANG SOAL SELIDIK	RESPONDEN	BILANGAN BORANG SOAL SELIDIK			
			DIEDARKAN	TERIMA	TIDAK DITERIMA	PERATUS TERIMA (%)
1.	Serahan Tangan	Penyewa di Hartanah Sewaan PIJ	100	60	40	60
JUMLAH			100	60	40	60

Sumber: Borang Soal Selidik Jabatan Audit Negara

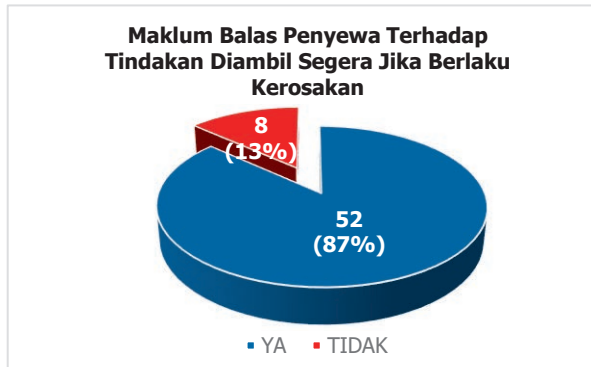
- b. Berdasarkan maklum balas responden seperti dalam **Jadual 9**, analisis Audit terhadap 60 soal selidik yang diterima mendapati perkara seperti dalam **Carta 2** hingga **Carta 4**.

CARTA 2



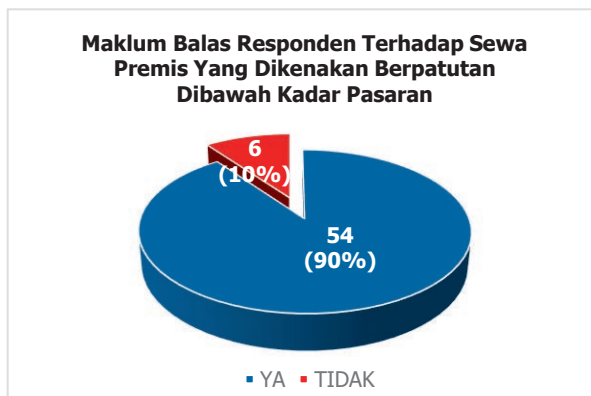
Berdasarkan **Carta 2**, sebanyak 58 (97%) daripada 60 penyewa menyatakan fasilitas yang disediakan oleh PIJ seperti penyaman udara, bekalan air dan tandas di premis sewaan berada dalam keadaan baik berbanding 2 (3%) responden menyatakan tidak.

CARTA 3



Berdasarkan **Carta 3**, sebanyak 52 (87%) daripada 60 responden menyatakan tindakan diambil segera oleh PIJ jika berlaku kerosakan di premis sewaan berbanding 8 (13%) responden menyatakan tidak.

CARTA 4



Berdasarkan **Carta 4**, sebanyak 54 (90%) daripada 60 responden menyatakan sewa premis yang dikenakan oleh PIJ kepada penyewa berpatutan di bawah kadar pasaran berbanding 6 (10%) responden menyatakan tidak.

Pendapat Audit | Berdasarkan kajian kepuasan pelanggan yang dilaksanakan, secara keseluruhan responden berpuas hati terhadap fasiliti yang disediakan oleh PIJ.

5.2. Pengurusan Projek

5.2.1. Pembangunan Fasa 2 Pangsapuri Perkhidmatan di Bandar Baru Uda Tertangguh

- a. PPDSB yang diberi kuasa oleh PIJ telah menandatangani perjanjian usaha sama dengan syarikat 396563-T pada 21 September 2012 bagi pembangunan hartanah di Bandar Baru Uda selama tempoh lima tahun. Projek pembangunan terdiri daripada fasa 1 iaitu pembangunan 250 unit pangsapuri perkhidmatan Vida Height di PTB 13537 dengan keluasan 1.22 ekar serta fasa 2 bagi 489 unit pangsapuri perkhidmatan di PTB 22059 keluasan 4.29 ekar. Nilai projek bagi kedua fasa tersebut ialah RM41.6 juta.

- b. Lawatan fizikal Audit ke atapak projek pada 21 Februari 2023 mendapati **projek pembangunan fasa 2 seluas 4.29 ekar telah tertangguh sejak tahun 2017** dan plot tanah terbiar serta dipenuhi tumbuhan liar seperti dalam **Gambar 5**.



GAMBAR 5

Fasa 2, Lot PTD 22059, 429 ekar
- Tapak Cadangan Pembangunan Pangsapuri
Perkhidmatan (489 unit) Tertangguh
Bandar Baru Uda, Johor Bahru
(21.02.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- c. Menurut rekod dan minit mesyuarat, ini adalah disebabkan keputusan Lembaga Pengarah telah menangguhkan projek Fasa 2 kerana terdapat tuntutan writ saman antara PPDSB dan syarikat 396563-T bagi projek Fasa 1 masih belum selesai sejak tahun 2020.

Maklum Balas PPDSB pada 28 Mac 2023

Pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan Fasa 2 akan dimulakan selepas tuntutan saman di Mahkamah selesai. Sekiranya syarikat 396563-T gagal membuat bayaran tuntutan, PPDSB akan memohon perintah Mahkamah melalui peguam untuk membatalkan perjanjian dan PPDSB akan membangunkan sendiri projek tersebut.

Pendapat Audit | **Pembangunan hartanah di Bandar Baru Uda kurang memuaskan kerana fasa 2 telah tertangguh sejak tahun 2017.**

5.2.2. Pulangan Pelaburan Tidak Diterima

- a. Berdasarkan klausa 4.1 Perjanjian usaha sama pembangunan hartanah Bandar Baru Uda menetapkan pulangan pelaburan sejumlah RM19.74 juta perlu dibayar oleh pemaju kepada PPDSB mengikut tempoh yang ditetapkan.
- b. Semakan Audit mendapati status terimaan pulangan adalah seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
PEMBAYARAN PULANGAN SYARIKAT 396563-T KEPADA PPDSB

NO.	PEMBAYARAN PULANGAN	JUMLAH (RM Juta)	STATUS TERIMAAN PULANGAN
1.	Bayaran selepas pelaksanaan Development Rights Agreement	3.0	3.0
Sejumlah RM3,000,000 hendaklah dibayar seperti berikut:			
2.	(a) Dalam masa tujuh hari setelah mendapat KM daripada PBT - Tanah 1	1.5	1.5
	(b) Dalam masa tujuh hari setelah mendapat KM daripada PBT - Tanah 2	1.5	1.5
Sejumlah RM2,000,000 hendaklah dibayar seperti berikut:			
3.	(a) Dalam masa tujuh hari setelah mendapat kelulusan Pelan Bangunan daripada PBT - Fasa 1	1.0	1.0
	(b) Dalam masa tujuh hari setelah mendapat kelulusan Pelan Bangunan daripada PBT - Fasa 2	1.0	Belum Matang
Jumlah Baki RM11,749,127.70 hendaklah dibayar seperti berikut:			
4.	(a) 50% daripada jumlah baki dalam tempoh tiga tahun dari kelulusan Pelan Bangunan - Fasa 1	5.87	Tarikh Matang *pada 02.01.2017
	(b) 50% daripada jumlah baki dalam tempoh tiga tahun dari kelulusan Pelan Bangunan - Fasa 2	5.87	Belum Matang
JUMLAH KESELURUHAN PULANGAN		19.74	7.0

Sumber: Perjanjian Usaha sama antara PPDSB dan Syarikat 396563-T

Nota: (*) – Notis Remedi telah dikeluarkan

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati sehingga 31 Disember 2022, PPDSB telah menerima pulangan sejumlah RM7 juta daripada syarikat. **Bagaimanapun pulangan sejumlah RM5.87 juta yang dijadualkan diterima pada 2 Januari 2017 masih belum diterima walaupun kelulusan pelan bangunan Vida Height telah lulus pada 26 November 2013. Pangsapuri Vida Height telah siap pada 22 Ogos 2017. Seterusnya PPDSB tidak dapat membuat bayaran kepada PIJ sebanyak 30% daripada RM5.87 juta bagi keuntungan bersih.**
- d. PPDSB telah mengeluarkan empat surat peringatan tuntutan kepada syarikat pada tahun 2020. Selain itu, PPDSB telah mengemukakan Writ Saman pada 13 November 2022 berdasarkan klausa 4.1 (iv) (a) Perjanjian usaha sama kepada Mahkamah berjumlah RM8.45 juta termasuk kadar faedah 8% setahun seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
TUNTUTAN PPDSB KEPADA ACSB

BUTIRAN	JUMLAH TUNTUTAN (RM Juta)
50% daripada jumlah baki dalam tempoh tiga tahun dari kelulusan Pelan Bangunan - Tanah 1	5.87
Faedah pada kadar 8% setahun yang dikira dari 20.01.2017 – 20.07.2022	2.58
JUMLAH KESELURUHAN	8.45

Sumber: PPDSB

- e. Kes writ saman kepada syarikat 396563-T dan pembangunan tertangguh bagi fasa 2 juga menyebabkan kesan penerimaan pulangan kepada PIJ. Semakan Audit mendapati PIJ telah menerima jumlah keseluruhan pulangan iaitu RM3.31 juta melibatkan RM1.10 juta daripada 30% daripada keuntungan bersih yang diterima oleh PPDSB sejumlah RM3.64 juta dan premium tanah berjumlah RM2.21 juta. **Pembangunan fasa 2 yang tertangguh juga menyebabkan PIJ tidak dapat menerima sebarang pulangan daripada PPDSB.** Butiran terimaan pulangan daripada projek Vida Height adalah seperti dalam **Jadual 12**.

JADUAL 12
PULANGAN KEPADA PIJ SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

HARTANAH	PULANGAN SEPATUTNYA DITERIMA	PULANGAN PEMBANGUNAN TELAH DITERIMA (RM)				JUMLAH PULANGAN TELAH DITERIMA OLEH PIJ (RM Juta)
Pangsapuri Perkhidmatan Vida Height, Bandar Baru Uda Johor Bahru	30% daripada keuntungan bersih diterima oleh PPDSB	2017	2018	2019	2020	1.10
		100,000	100,000	200,000	700,000	
	Premium Tanah	-				2.21
JUMLAH KESELURUHAN						3.31

Sumber: PPDSB

Maklum Balas PPDSB pada 28 Mac 2023

Kos premium tanah telah diserahkan kepada PIJ sejumlah RM2.21 juta pada 8 Oktober 2012. Sebanyak RM1.1 juta merupakan 30% daripada keuntungan bersih sebagaimana persetujuan PIJ dalam surat bil (7) dalam PIJ-606/10/25 Jld. 2 bertarikh 13 Februari 2020. Jumlah untung bersih PPDSB ialah RM3.64 juta. Pulangan 30% daripada keuntungan bersih adalah berdasarkan *Supplementary Agreement* yang ditandatangani di antara PIJ dan PIJH.

Pendapat Audit | Pulangan pelaburan kepada PIJ bagi projek pangsapuri perkhidmatan Vida Height adalah kurang memuaskan kerana PIJ tidak menerima sejumlah 30% daripada RM5.87 juta.

5.2.3. Hak Milik Strata Pangsapuri Perkhidmatan Vida Height Belum Dikeluarkan

- a. Berdasarkan Seksyen 8 (1) Akta Hak Milik Strata menetapkan pemilik asal mana-mana tanah beri hak milik yang di atasnya terdapat bangunan yang boleh dikeluarkan hak milik strata untuk pecah bahagi bangunan atau tanah itu jika pada bila-bila masa dia telah menjual atau bersetuju untuk menjual mana-mana petak dalam bangunan atau tanah itu kepada mana-mana orang.
- b. Berdasarkan klausa perjanjian usaha sama pembangunan pangsapuri perkhidmatan Vida Height menetapkan tanggungjawab syarikat 396563-T menguruskan hak milik strata terhadap unit rumah yang dibangunkan.
- c. Semakan Audit mendapati syarikat telah diberi peringatan pertama oleh PTG pada 30 Ogos 2020 bagi tindakan penguatkuasaan atas kegagalan mengemukakan permohonan pecah bahagian bangunan bagi pengeluaran hak milik strata Pangsapuri Perkhidmatan Vida Height. Syarikat dikehendaki mengemukakan permohonan lengkap dalam tempoh 30 hari dari tarikh surat tersebut.
- d. Sehingga tarikh akhir pengauditan, pihak Audit mendapati **syarikat masih belum mengemukakan permohonan hak milik strata kepada PTG Johor bagi 62 unit rumah yang telah dijual. Kegagalan syarikat mengemukakan hak milik strata menyebabkan PIJ bertanggungjawab sepenuhnya terhadap kos hak milik strata sekiranya syarikat muflis.**

Maklum Balas PPDSB pada 28 Mac 2023

Permohonan hak milik strata merupakan tanggungjawab syarikat 396563-T berdasarkan *Article III Covenants And Representations* Klausa 3.1 Perjanjian Hak Pembangunan yang ditandatangani pada 21 September 2012.

Maklum Balas PPDSB pada 2 Mei 2023

PPDSB akan memasukkan tuntutan bayaran strata dan bayaran yang berkaitan di dalam tuntutan meremedikan kemungkiran dalam tempoh 30 hari bagi Fasa 2 dilaksanakan.

Pendapat Audit | Pemaju projek bertanggungjawab menguruskan hak milik strata terhadap unit rumah yang telah dijual. Kelewatan atau kegagalan menguruskan hak milik strata memberi kesan dan risiko kepada PIJ sebagai pemilik tanah bagi menanggung kos milik strata.

5.2.4. Pulangan Pelaburan PIJ Rendah Berbanding Terimaan oleh PPDSB

- a. Berdasarkan perjanjian tambahan PIJ dengan PPDSB pada 24 Mei 2003 menetapkan pulangan kepada PIJ bagi pembangunan Taman Ponderosa adalah 10% hasil dividen tahunan yang diterima PPDSB daripada pemaju.
- b. Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2022, PIJ hanya menerima pulangan sejumlah RM0.99 juta berbanding terimaan yang diterima oleh PPDSB sejumlah RM17.09 juta. Semakan Audit selanjutnya mendapati tahun 2019 merupakan tahun terakhir dividen diterima walaupun ada penjualan unit kediaman oleh kontraktor utama dari tahun 2020 hingggga 2022.
- c. **Pihak Audit mendapati pulangan pelaburan hartanah Taman Ponderosa berjumlah RM0.99 juta adalah rendah berbanding dengan jumlah yang telah diterima oleh PPDSB sejumlah RM17.09 juta.**

Maklum Balas PPDSB pada 28 Mac 2023

Klausa 5 dalam Perjanjian Tambahan yang ditandatangani pada 24 Mei 2003 berhubung pulangan terjamin keseluruhan pembangunan yang ditetapkan adalah berjumlah RM6.8 juta selepas cukai. Bayaran tahunan adalah berjumlah RM680,000. Bayaran yang diterima oleh PPDSB berjumlah RM17.09 juta. Pihak Syarikat 321411-H membayar dividen pada setiap tahun kepada PPDSB kecuali pada tahun 2019 hingga 2020 kerana pandemik covid-19.

Pendapat Audit | Pulangan pelaburan yang diterima PIJ adalah rendah daripada jumlah yang sepatutnya diterima.

5.2.5. Kelulusan Serah Balik Kurnia Semula Belum Diperoleh

- a. PPDSB yang diberi kuasa oleh PIJ bagi membangunkan hartanah berkeluasan 7.36 ekar di PTD 3615 Mukim Sungai Kluang, Batu Pahat telah melantik kontraktor bagi membangun projek TPI Rengit. Projek dijadualkan bermula pada 22 Disember 2021 dan dijangka siap pada 22 Jun 2023 dengan nilai kontrak berjumlah RM16.32 juta. Komponen pembangunan dan harga jualan bagi projek TPI Rengit adalah seperti dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
KOMPONEN PEMBANGUNAN DAN HARGA JUALAN TPI RENGIT

KOMPONEN PEMBANGUNAN	UNIT	HARGA JUALAN SEUNIT (RM)
Rumah Mampu Biaya Johor B (20'x70')	22	80,000
Rumah Mampu Biaya Johor C (20'x70')	20	150,000
Rumah Mampu Biaya Johor D/ Teres 2 Tingkat (20'x70')	35	250,000-300,000
Kedai Pejabat 1 Tingkat (22'x65')	14	299,000-600,000
JUMLAH	91	

Sumber: PPDSB

- b. PTG Johor menetapkan pengeluaran Serah Balik Kurnia Semula (SBKS) boleh dilaksanakan setelah mendapat kelulusan daripada Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK). Semakan Audit mendapati pada 27 Januari 2021, PPDSB telah memohon SBKS kepada Pejabat Tanah dan Daerah (PTD) Kecil Rengit bagi pertukaran komponen dan jenis bangunan terhadap pembangunan 91 unit bangunan kediaman dan komersial. Pada 28 November 2021, PPDSB telah menghantar permohonan SBKS kali kedua berserta permohonan pewartaan rizab Melayu kepada PTG.
- c. Sehingga 31 Disember 2022 **kelulusan SBKS masih belum diperoleh walaupun pembangunan fizikal projek bagi 91 unit rumah dan komersial telah bermula**. Pihak Audit mendapati **pembangunan hartanah TPI Rengit adalah tidak teratur kerana ketiadaan kelulusan SBKS menyebabkan lesen kemajuan perumahan dan permit iklan dan jualan (APDL) tidak boleh diluluskan oleh Jabatan Perumahan Negara**.
- d. **Ketiadaan kelulusan SBKS juga memberi kesan kepada Kerajaan Negeri bagi urusan penjualan rumah kepada pembeli yang layak**.

Maklum Balas PPDSB pada 28 Mac 2023

Jurutanah profesional telah mengemukakan permohonan SBKS kepada PTD Kecil Rengit sebagaimana surat rujukan MYJSC/MHD/PIJ-Rengit/2017/02 pada 27 Januari 2021 bagi kelengkapan dokumen yang dikehendaki. PPDSB juga mengambil langkah mengemukakan surat susulan kepada Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor agar permohonan SBKS perlu diperoleh dengan segera bagi tujuan APDL. PPDSB juga telah mengemukakan surat susulan kepada Bahagian Perancang Ekonomi Negeri Johor (BPENJ) pada 14 Februari 2022 bagi mengambil maklum cadangan komponen pembangunan. PTG telah memaklumkan secara lisan kepada PPDSB pada 5 Mac 2023 dan 19 Mac 2023, berkaitan proses menandatangani kertas kerja SBKS untuk dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Hasil Bumi manakala PTD Kecil Rengit dalam tindakan *endorse* hak milik pembangunan.

Pendapat Audit | Pembangunan hartanah TPI Rengit adalah tidak teratur kerana kelulusan SBKS masih belum diperoleh.

5.2.6. Pengurusan Sewaan Hartanah Komersial

5.2.6.1. Tunggakan Sewaan

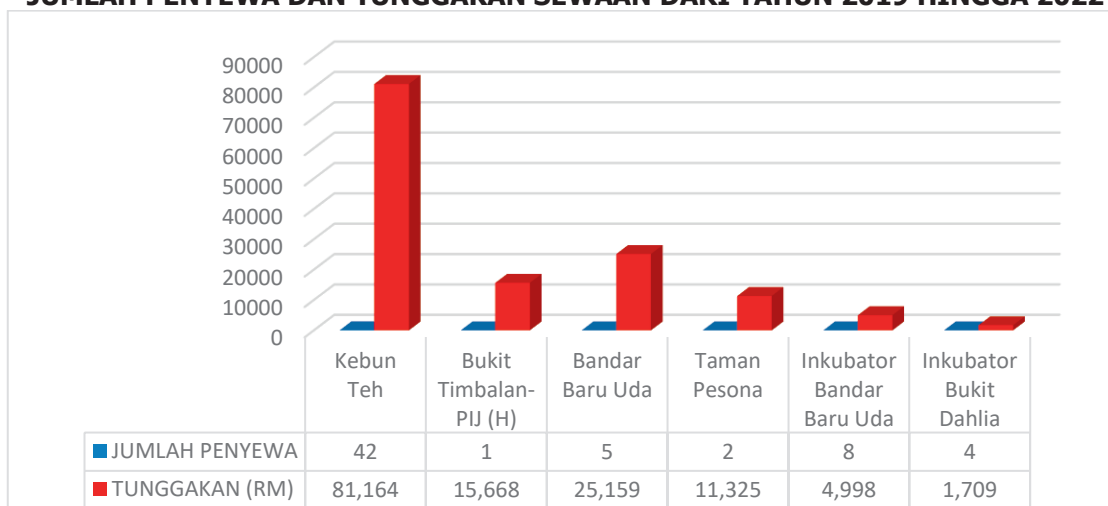
- a. Pelan Strategik PIJ 2021-2025 menetapkan sasaran bahawa tunggakan sewa setiap tahun adalah di bawah RM10,400 setahun. Prosedur Penyewaan Premis PIJ, Perenggan 6.1 menetapkan urusan penyewaan premis PIJ perlu dilaksanakan dengan efisien dan memuaskan.
- b. Semakan Audit terhadap laporan sewaan PIJ mendapati terdapat **rekod tunggakan sewaan dari tahun 2019 hingga 2022 berjumlah RM140,023 melibatkan 62 penyewa yang masih menyewa hartanah komersial. Usia tunggakan sewaan adalah melebihi 120 hari** seperti dalam **Jadual 14** dan **Carta 5**.

JADUAL 14
REKOD TUNGGAKAN SEWAAN DARI TAHUN 2019 HINGGA 2022

BIL.	LOKASI	JUMLAH PENYEWA	TUNGGAKAN (RM)	USIA TUNGGAKAN (HARI)
1.	Kebun Teh	42	81,164	Melebihi 120
2.	Bukit Timbalan- PIJ (H)	1	15,668	
3.	Bandar Baru Uda	5	25,159	
4.	Taman Pesona	2	11,325	
5.	Inkubator Bandar Baru Uda	8	4,998	
6.	Inkubator Bukit Dahlia	4	1,709	
JUMLAH		62	140,023	

Sumber: Jabatan Audit Negara

CARTA 5
JUMLAH PENYEWA DAN TUNGGAKAN SEWAAN DARI TAHUN 2019 HINGGA 2022



Sumber: Jabatan Audit Negara

- c. Analisis Audit mendapati jumlah tunggakan yang disasarkan bagi tahun 2019 hingga 2025 sepatutnya adalah berjumlah RM10,400 setahun. **Bagaimanapun jumlah tunggakan terkumpul dari tahun 2019 hingga 2022 adalah RM140,023 dan telah melebihi tahap sasaran yang ditetapkan.**
- d. Semakan Audit selanjutnya mendapati PIJ telah mengemukakan surat peringatan dan bil tuntutan tunggakan kepada penyewa yang gagal membayar tunggakan sewaan. Penyewa juga diberi tempoh masa 14 hari daripada tarikh surat dikeluarkan untuk menjelaskan tunggakan. Jika tiada bayaran dalam tempoh tersebut, maka tindakan susulan akan dibuat oleh PIJ.

- e. PIJ juga telah memberi pengurangan kadar sewa sebanyak 50% pada bulan April hingga Disember 2020 dan bulan Jun 2021. **Bagaimanapun pihak Audit mendapati penyewa masih gagal menjelaskan bayaran tunggakan sehingga 31 Disember 2022 walaupun tempoh perjanjian sewaan masih belum tamat.**

5.2.6.2 Tindakan Undang-Undang Terhadap Penyewa

- a. Perjanjian Sewaan Premis Klausa 10.5 menyatakan PIJ boleh mengambil tindakan guaman berhubung dengan premis tersebut yang berpunca dari kegagalan penyewa dalam menjalankan tanggungjawabnya di bawah perjanjian ini sama ada ketika ia masih berkuatkuasa atau selepas ianya ditamatkan dan penyewa tersebut adalah bertanggungjawab terhadap segala bayaran guaman yang terlibat.
- b. Semakan Audit mendapati PIJ telah melaksanakan tindakan undang-undang terhadap lima penyewa dengan jumlah tunggakan RM25,359 dari tahun 2019 hingga 2022 kerana mempunyai tunggakan sewa yang tidak dibayar mengikut tempoh yang telah ditetapkan di dalam surat tawaran dan perjanjian penyewaan seperti dalam **Jadual 15**.

JADUAL 15
TINDAKAN UNDANG-UNDANG PENYEWA HARTANAH KOMERSIAL
BAGI TAHUN 2019 HINGGA 2022

BIL.	LOKASI	PENYEWA	TARIKH GUAMAN	KOS GUAMAN	TEMPOH TUNGGAKAN (BULAN)	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)
1.	Tingkat 2 Lot 7 Bangunan PIJ Kebun Teh	A	29.12.2022	275.3	23	12,702
2.	Tingkat 1 Lot 3A Bangunan PIJ Kebun Teh	B	09.10.2019	948.3	21	6,134
			29.12.2022	260		
3.	Bangunan Inkubator Tingkat 1 Lot 10 Bandar Baru Uda	C	29.12.2022	275.3	16	1,153
4.	Bangunan Inkubator Tingkat 1 Lot 18 Bukit Dahlia, Pasir Gudang	D	29.12.2022	260	15	2,556
5.	Bangunan Inkubator Tingkat Bawah Lot 7 Bukit Dahlia, Pasir Gudang	E	29.12.2022	260	17	2,814
JUMLAH						25,359

Sumber: Jabatan Audit Negara

- c. Berdasarkan Jadual 16, pihak Audit juga mendapati lima penyewa tersebut tidak lagi menyewa di premis PIJ. Berdasarkan laporan pengumuran sehingga 31 Disember 2022, pihak Audit juga mendapati **sebanyak 77 penyewa gagal menjelaskan tunggakan sewaan berjumlah RM189,691 melebihi empat bulan dan telah dikenakan tindakan undang-undang** seperti dalam **Jadual 16**.

JADUAL 16
LAPORAN PENGUMURAN HARTANAH SEWAAN SEHINGGA 31 DISEMBER 2022

BIL.	HARTANAH SEWAAN	BILANGAN PENYEWAWA	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)
1.	Rumah Kedai	60	157,625
2.	Inkubator	12	6,707
3.	Tindakan Guaman	5	25,359
JUMLAH KESELURUHAN		77	189,691

Sumber: Jabatan Audit Negara

- d. Kesannya PIJ mengalami kerugian hasil sewaan lot komersial sejumlah RM189,691 kerana kegagalan mengutip tunggakan sewaan daripada penyewa yang tidak lagi menyewa di premis sewaan PIJ.

Maklum Balas PIJ pada 29 Mac 2023

Bagi penyewa A sedang dalam tindakan memujuk pihak syarikat menandatangani surat akuan penyelesaian hutang dan bagi penyewa B tindakan menyerahkan fail kepada Tetuan Firma pada 22 Mac 2023 telah dibuat untuk tindakan guaman selanjutnya. Selain itu, bagi tindakan penyewa yang mempunyai tunggakan di bawah RM5,000 (Prosedur Tuntutan Kecil Mahkamah) melibatkan penyewa C, D dan E, PIJ perlu membuat tindakan sendiri dan pihak guaman akan membantu PIJ bagi urusan tersebut.

Pendapat Audit | **Pengurusan Kutipan Sewaan Premis PIJ adalah kurang cekap dan berkesan.**

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya, prestasi projek pembangunan hartanah komersial PIJ masih belum dicapai sepenuhnya sepertimana dalam objektif Pelan Strategik PIJ iaitu mengukuhkan sumber pendapatan melalui pembangunan hartanah. Prestasi fizikal projek pembangunan adalah tidak mengikut jadual pelaksanaan menyebabkan pulangan pelaburan kepada PIJ tidak dicapai mengikut perjanjian ditetapkan. Selain itu, kutipan hasil sewa juga adalah rendah berbanding sasaran yang ditetapkan.

7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan pembangunan hartanah komersial PIJ dapat diurus dengan cekap, berkesan serta mencapai objektif yang ditetapkan, adalah disyorkan PIJ mengambil tindakan penambahbaikan seperti berikut:

- 7.1. memastikan pembangunan fizikal projek hartanah diuruskan dengan cekap dan siap mengikut jadual yang ditetapkan;
- 7.2. memastikan PIJ menerima pulangan pelaburan mengikut perjanjian yang ditandatangani; dan
- 7.3. memastikan kutipan sewaan premis dapat dicapai mengikut Pelan Strategik PIJ 2021-2025.

