

PERBADANAN MEMAJUKAN IKTISAD NEGERI TERENGGANU

LEMBAGA TABUNG AMANAH WARISAN NEGERI TERENGGANU

YAYASAN PEMBANGUNAN KELUARGA TERENGGANU

PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH PERUMAHAN OLEH
AGENSI NEGERI

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Pelan Strategik Perbadanan Memajukan Iktisad Negeri Terengganu (PMINT) (2017-2021) telah mensasarkan sebanyak enam projek yang melibatkan 1,600 unit rumah akan dilaksanakan bagi tempoh lima tahun yang terdiri daripada 1,043 unit perumahan komersial dan 557 unit Rumah Mampu Milik (RMM) dan Rumah Pangsa Mampu Milik (RPMM). Selain itu, PMINT juga merancang untuk melaksanakan 17 projek pembangunan hartanah perumahan berdasarkan kepada keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Tertinggi.
- Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu (LTAWNT) tidak pernah menyediakan pelan strategik pembangunan hartanah. Sebaliknya, pelaksanaan aktiviti pembangunan hartanah perumahan LTAWNT adalah berdasarkan 11 kelulusan daripada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) serta mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah LTAWNT (LPALTAWNT) bagi tahun 2016 hingga 2022.
- Yayasan Pembangunan Keluarga Terengganu (YPKT) juga tidak pernah menyediakan pelan strategik pembangunan hartanahnya. Sebaliknya, pelaksanaan aktiviti pembangunan hartanah YPKT adalah berdasarkan empat kelulusan daripada Lembaga Pemegang Amanah YPKT (LPAYPKT) dari masa ke semasa. Pihak Audit membuat pengukuran berdasarkan pencapaian projek yang telah diluluskan oleh LPAYPKT.

- Pengauditan meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan pembangunan hartanah perumahan bagi tahun 2016 hingga 2022.
- Prestasi pembangunan hartanah perumahan dinilai berdasarkan pencapaian output dan keberhasilan. Pencapaian output dinilai berdasarkan pencapaian perancangan pembangunan, pencapaian pembangunan fizikal dan pencapaian penjualan unit rumah. Pencapaian keberhasilan pula dinilai berdasarkan pulangan hasil kepada agensi daripada pembangunan yang dilaksanakan dan kualiti pembinaan.
- Pengauditan pengurusan pembangunan hartanah perumahan pula meliputi perancangan, pelaksanaan, pematuhan dan kuat kuasa terma dalam kontrak.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada pembangunan hartanah perumahan oleh agensi negeri telah diurus dan dibangunkan secara berhemat, cekap dan berkesan serta mencapai objektif pembangunan iaitu mendapat keuntungan dan menyediakan unit kediaman.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dirumuskan bahawa pembangunan hartanah perumahan oleh agensi telah berjaya mencapai sasaran pembangunan yang dirancang dan memberi peluang penduduk negeri Terengganu untuk memiliki rumah sendiri. Butiran penemuan Audit adalah seperti berikut:
 - PMINT telah melaksanakan 17 projek perumahan melibatkan 570 unit rumah dengan kos projek berjumlah RM117.02 juta. Daripada jumlah tersebut, PMINT telah berjaya menyiapkan 13 projek manakala empat projek lagi masih dalam pembinaan. Selain itu, PMINT juga telah melaksanakan enam projek RMM, iaitu dua projek telah siap dan empat projek lagi masih dalam pembinaan;

- LTAWNT telah melaksanakan sebanyak 11 projek perumahan bercampur melibatkan pembinaan 3,367 unit rumah. Satu projek tersebut dilaksanakan menggunakan peruntukan sendiri manakala 10 projek pula dilaksanakan secara usaha sama dengan pemaju swasta. Bagaimanapun, hanya dua projek telah siap, tiga projek masih dalam pembinaan dan enam projek lagi masih di peringkat kelulusan Kebenaran Merancang, kelulusan pelan bangunan serta pengeluaran hakmilik tanah;
- YPKT telah melaksanakan empat projek pembangunan hartanah secara usaha sama yang telah diluluskan. Bagaimanapun, hanya dua projek telah siap dan satu projek masih di peringkat kelulusan kebenaran merancang. Manakala satu projek lagi telah dibatalkan;
- sebanyak 996 atau 91.3% daripada 1,091 unit rumah komersial tersedia telah dijual kepada pembeli bagi 17 projek perumahan yang telah disiapkan;
- kesemua 220 unit RMM di Seri Bandi Kemaman dan 235 atau 94% daripada 250 unit RMM di Tajin Hulu Terengganu telah diagihkan secara sewa beli. Manakala sebanyak 82 atau 68.3% daripada 120 unit rumah telah dijual bagi projek RMM *Townhouse* Taman Geliga Saujana di Kemaman.
- keuntungan yang diperoleh bagi projek siap yang menggunakan peruntukan sendiri bagi PMINT dan LTAWNT adalah masing-masing berjumlah RM13.54 dan RM18.22 juta.
- LTAWNT dan YPKT telah menerima pulangan daripada projek siap yang dilaksanakan secara usaha sama masing-masing berjumlah RM6.50 juta dan RM20.01 juta;
- kuota penjualan unit rumah yang ditetapkan dalam perjanjian usaha sama adalah bertentangan dengan keputusan MMKN yang berkuat kuasa;
- pelaksanaan *integrity pact* tidak dipatuhi dan klausa berkaitan rasuah tidak dimasukkan dalam perjanjian usaha sama; dan

- YPKT tidak mengemukakan sebarang dokumen kepada Pejabat Tanah dan Galian untuk pendaftaran hak milik strata unit rumah pangsapuri (ICON Residence).

**Apa yang
disyorkan
Audit?**

- Pihak Audit mengesyorkan perkara seperti berikut:
 - LTAWNT dan YPKT perlu mewujudkan pelan strategik bagi menyediakan perancangan jangka masa pendek dan panjang untuk memajukan tanah yang dimiliki agensi bagi meningkatkan pendapatan serta keuntungan agensi; dan
 - LTAWNT dan YPKT perlu memastikan hak milik strata dan pindah milik hartanah kepada pembeli dilaksanakan dengan segera bagi mengelakkan masalah pemilikan dan perundangan.

PERBADANAN MEMAJUKAN IKTISAD NEGERI TERENGGANU

LEMBAGA TABUNG AMANAH WARISAN NEGERI TERENGGANU

YAYASAN PEMBANGUNAN KELUARGA TERENGGANU

3. PENGURUSAN PEMBANGUNAN HARTANAH PERUMAHAN OLEH AGensi NEGERI

FAKTA UTAMA

Rancangan Struktur Negeri Terengganu (RSNT) (2005 – 2020)

Matlamat program perumahan yang digariskan dalam RSNT adalah untuk memastikan setiap keluarga memiliki sebuah rumah kediaman yang berkualiti, mampu dibeli atau disewa terutama bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana

Agensi yang Terlibat Dengan Pembangunan Hartanah Perumahan

- Perbadanan Memajukan Iktisad Negeri Terengganu (PMINT)
- Lembaga Tabung Amanah Warisan Negeri Terengganu (LTAWNT)
- Yayasan Pembangunan Keluarga Terengganu (YPKT)

PMINT

Pelaksanaan pembangunan hartanah perumahan berdasarkan kepada keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Tertinggi

- 17 projek perumahan komersial – 570 unit rumah
- 6 projek perumahan Rumah Mampu Milik (RMM)/Rumah Pangsa Mampu Milik (RPMM) – 1,168 unit rumah
- Keuntungan/Pulangan – RM13.54 Juta

LTAWNT

Pembangunan hartanah perumahan LTAWNT adalah berdasarkan arahan dan kelulusan daripada MMKN serta mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah LTAWNT (LPALTAWNT) dari masa ke semasa

- 11 projek perumahan komersial – 3,367 unit rumah
- Keuntungan/Pulangan – RM24.72 Juta

YPKT

Pelaksanaan aktiviti pembangunan hartanah YPKT berdasarkan arahan dan kelulusan daripada Lembaga Pemegang Amanah YPKT (LPAYPKT) dari masa ke semasa

- 4 projek perumahan komersial – 809 unit rumah
- Keuntungan/Pulangan – RM20.01 Juta

1. LATAR BELAKANG

1.1. Rancangan Struktur Negeri Terengganu (RSNT) 2005 – 2020 telah diwartakan pada 1 Februari 2007. RSNT merupakan satu kajian perancangan strategik bagi seluruh negeri Terengganu untuk tempoh perancangan tahun 2005 hingga 2020. Ia mengandungi pernyataan dasar, strategi dan program pembangunan seluruh negeri bagi meletakkan negeri Terengganu sebagai negeri maju menjelang tahun 2020.

1.2. Salah satu aspek yang utama dalam RSNT adalah pembangunan perumahan. Matlamat program perumahan yang digariskan dalam RSNT adalah untuk memastikan setiap keluarga memiliki sebuah rumah kediaman yang berkualiti, mampu dibeli atau disewa terutama bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana. Bagi tempoh fasa pembangunan tahun 2016 hingga 2020, RSNT mensasarkan sebanyak 58,526 unit rumah diperlukan untuk memenuhi keperluan rakyat Terengganu. Bagi mencapai matlamat program perumahan, beberapa strategi pembangunan telah dicadangkan dalam RSNT. Antara strategi yang dirangka adalah seperti menyediakan perumahan kos rendah (rumah mampu milik) kepada golongan berpendapatan kurang RM1,500 sebulan serta menggalakkan pelaksanaan projek perumahan secara pembangunan bercampur bagi mengimbangi kos pembangunan, mengoptimum penggunaan tanah dan menyediakan persekitaran perumahan yang lengkap.

1.3. Berdasarkan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) kali ke-19 tahun 2017 bertarikh 5 Julai 2017, Kerajaan Negeri telah bersetuju menerima pakai pindaan Dasar Baharu Perumahan Negeri Terengganu. Dasar ini menetapkan syarat pembinaan RMM bagi pelaksanaan projek pembangunan hartanah oleh pihak swasta dan agensi Kerajaan Negeri. Bagaimanapun, keputusan MMKN kali ke-26 tahun 2019 telah menggantikan dasar tersebut kepada Dasar Pembangunan Perumahan Rumah Mampu Milik Melalui Penswastan di negeri Terengganu berkuatkuasa 1 September 2019. Melalui dasar ini, PMINT dan LTAWNT telah dipertanggungjawabkan sebagai agensi pelaksana bagi pelaksanaan pembangunan RMM/RPMM. Maklumat berkaitan dasar perumahan ini adalah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
DASAR PERUMAHAN KERAJAAN NEGERI

KATEGORI	DASAR BAHARU PERUMAHAN NEGERI TERENGGANU 2017				DASAR PEMBANGUNAN PERUMAHAN RUMAH MAMPU MILIK MELALUI PENSWASTAAN 2019		
	RMM			BEBAS	RMM		BEBAS
	JENIS A	JENIS B	JENIS C		JENIS A	JENIS B	
Peratusan Pembangunan	Minima 20%	Minima 20%	Minima 20%	40%	Minima 20%	Minima 30%	50%
Harga Jualan Seunit	RM68,000	RM68,001 hingga RM185,000	RM185,001 hingga RM300,000	-	RM68,000	RM68,001 hingga RM185,000	-
Keluasan Lantai (Minima)	800 kaki persegi	900 kaki persegi	1,000 kaki persegi	-	800 kaki persegi	900 kaki persegi	-
Kelayakan Pendapatan Sebulan (Isi Rumah)	RM3,500 ke bawah	Tidak melebihi RM10,000		-	RM3,900 ke bawah	Tidak melebihi RM7,000	-

Sumber: Unit Perumahan Setiausaha Kerajaan Negeri

1.4. Kerajaan Negeri telah memperuntukkan sejumlah bajet untuk pembinaan RMM kepada rakyat Terengganu melalui ucapan belanjawan tahunan. Bagi tahun 2016 hingga 2022, sejumlah RM43.90 juta telah diperuntukkan untuk pembinaan RMM, antaranya pembinaan RPMM Banggol Pauh dan meneruskan pembinaan RMM Pulau Redang, RMM Gong Chengal II, RMM Tajin serta RPMM Tok Jembal.

1.5. Selain itu, pembangunan hartanah perumahan komersial turut dilaksanakan oleh PMINT, LTAWNT dan YPKT. Berdasarkan Subseksyen 4(1) dan Subseksyen 24(2) Enakmen PMINT Tahun 1965, PMINT boleh terlibat dalam pembangunan projek dan seterusnya dapat menjana pendapatan melalui keuntungan projek tersebut. Subseksyen 6(1) Enakmen LTAWNT Pindaan Tahun 2000 pula membenarkan LTAWNT memajukan harta sedia ada bagi memberikan pulangan maksimum. Manakala cabutan keputusan Mesyuarat LPAYPKT kali ke-54 pada 20 Disember 2011 menyatakan hasrat LPAYPKT agar projek pembangunan tanah milik YPKT yang diluluskan akan dapat menjana pendapatan kepada YPKT.

1.6. Bagi tahun 2016 hingga 2022, PMINT, LTAWNT dan YPKT masing-masing telah merancang 17, 11 dan empat projek perumahan bercampur menggunakan peruntukan sendiri dan secara usaha sama dengan pemaju swasta. Selain itu, Kerajaan Negeri juga telah merancang untuk melaksanakan enam projek RMM/RPMM bagi tempoh tersebut.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada pembangunan hartanah perumahan oleh agensi negeri telah diurus dan dibangunkan secara berhemat, cekap dan berkesan serta mencapai objektif pembangunan iaitu mendapat keuntungan dan menyediakan unit kediaman yang berkualiti, mampu dibeli atau disewa terutama bagi golongan berpendapatan rendah dan sederhana.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan dilaksanakan terhadap tiga agensi yang membangunkan hartanah perumahan di negeri Terengganu iaitu PMINT, LTAWNT dan YPKT bagi tahun 2016 hingga 2022. Pihak Audit telah memilih kesemua 32 projek pembangunan hartanah perumahan menggunakan peruntukan agensi dan secara usaha sama serta enam projek RMM oleh Kerajaan Negeri. Maklumat lanjut seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
SAMPEL PEMBANGUNAN HARTANAH PERUMAHAN YANG DIPILIH

BIL.	AGENSI	JENIS PROJEK		
		PERUNTUKAN AGENSI	USAHA SAMA	RMM/RPMM (SEBAGAI AGENSI PELAKSANA)
1.	PMINT	17	TB	6
2.	LTAWNT	1	10	TB
3.	YPKT	TB	4	TB
	JUMLAH	18	14	6

Sumber: PMINT, LTAWNT dan YPKT

Nota: TB - Tidak Berkenaan

3.2. Pengauditan meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan pembangunan hartanah perumahan. Prestasi pembangunan hartanah perumahan dinilai berdasarkan pencapaian output dan keberhasilan. Pencapaian output dinilai berdasarkan pencapaian perancangan pembangunan, pencapaian pembangunan fizikal dan pencapaian penjualan unit rumah.

3.3. Pencapaian keberhasilan pula dinilai berdasarkan pulangan hasil kepada agensi daripada pembangunan yang dilaksanakan dan kualiti pembinaan. Manakala pengurusan pembangunan hartanah perumahan pula meliputi perancangan, pelaksanaan, pematuhan dan kuat kuasa terma dalam kontrak.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

4.1. Pengauditan dijalankan dengan menyemak dan menganalisis maklumat berasaskan rekod, fail, data dan dokumen berkaitan bagi tahun 2016 hingga 2022. Temu bual dengan pegawai yang terlibat juga dilakukan bagi mendapatkan maklumat dan penjelasan lanjut berkaitan isu yang ditemui. Lawatan Audit dan pemeriksaan fizikal bersama pegawai agensi turut dijalankan di tujuh daerah iaitu Kuala Terengganu, Kuala Nerus, Marang, Setiu, Dungun, Kemaman dan Hulu Terengganu.

4.2. Selain itu, kaji selidik untuk kajian persepsi pembeli telah diedarkan kepada pembeli unit rumah di RMM Seri Bandi, Kemaman; RMM Tajin, Hulu Terengganu; RMM Taman Geliga Saujana, Kemaman; Pangsapuri Ladang Tanjung dan Icon Residence, Kuala Terengganu dan Perumahan Kampung Fikri, Kemaman.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan pada tahun 2022 dan perkara yang ditemui serta maklum balas daripada agensi telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 6 April 2023. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Program

5.1.1. Pencapaian Output

5.1.1.1. Pencapaian Perancangan Hartanah Perumahan oleh Agensi

- a. Pelan Strategik PMINT (2017-2021) telah mensasarkan sebanyak enam projek yang melibatkan 1,600 unit rumah akan dilaksanakan bagi tempoh lima tahun yang terdiri daripada 1,043 unit perumahan komersial dan 557 unit RMM dan RPMM. Selain itu, PMINT juga merancang untuk melaksanakan 17 projek pembangunan hartanah perumahan berdasarkan kepada keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Tertinggi.
- b. LTAWNT tidak pernah menyediakan pelan strategik pembangunan hartanah. Sebaliknya, pelaksanaan aktiviti pembangunan hartanah perumahan LTAWNT adalah berdasarkan 11 kelulusan daripada MMKN serta mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah LTAWNT (LPALTAWNT) bagi tahun 2016 hingga 2022.

- c. Selain itu, YPKT juga tidak pernah menyediakan pelan strategik pembangunan hartanahnya. Sebaliknya, pelaksanaan aktiviti pembangunan hartanah YPKT adalah berdasarkan empat kelulusan daripada Lembaga Pemegang Amanah YPK (LPAYPKT) dari masa ke semasa. Pihak Audit membuat pengukuran berdasarkan pencapaian projek yang telah diluluskan oleh LPAYPKT.
- d. Sehingga Disember 2022, PMINT telah merancang untuk melaksanakan sebanyak enam projek pembangunan RMM/RPMM dan 17 projek melibatkan pembinaan 570 unit rumah komersial. Semakan Audit mendapati **kesemua projek melibatkan pembangunan perumahan komersial dan RMM/RPMM telah berjaya dilaksanakan.**
- e. Manakala LTAWNT telah merancang pembangunan hartanah perumahan bagi 11 projek melibatkan pembinaan 3,367 unit rumah menggunakan peruntukan sendiri dan secara usaha sama dengan pemaju swasta. **Kesemua projek melibatkan 10 projek pembangunan hartanah secara usaha sama dan satu projek sendiri telah dilaksanakan.**
- f. YPKT juga telah merancang pelaksanaan bagi empat projek perumahan melibatkan pembinaan 809 unit rumah secara usaha sama bagi tahun 2016 hingga 2022. **Kesemua projek telah dilaksanakan seperti yang dirancang.** Maklumat lanjut berkaitan perancangan dan pelaksanaan projek oleh tiga agensi adalah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
STATUS PERANCANGAN DAN PELAKSANAAN PROJEK
BAGI TAHUN 2016 HINGGA 2022

BIL.	AGENSI	RANCANG (UNIT)		LAKSANA (UNIT)		PERATUS (%)	
		KOMERSIAL	RMM	KOMERSIAL	RMM	KOMERSIAL	RMM
1.	PMINT	17	6	17	6	100	100
2.	LTAWNT	11	TB	11	TB	100	TB
3.	YPKT	4	TB	4	TB	100	TB
	JUMLAH	32	6	32	6	100	100

Sumber: Fail Projek PMINT, LTAWNT dan YPKT

Nota: TB - Tidak Berkenaan

5.1.1.2. Pencapaian Pembangunan Fizikal Hartanah Perumahan oleh Agensi

a. PMINT

- i. PMINT melaksanakan pembangunan hartanah perumahan berdasarkan kepada keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Tertinggi. Bagi tahun 2016 hingga 2022, PMINT telah melaksanakan 17 projek perumahan melibatkan 570 unit rumah dengan kos projek berjumlah RM117.02 juta. **PMINT telah berjaya menyiapkan 13 projek manakala empat projek lagi masih dalam pembinaan.** Maklumat lanjut adalah seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
STATUS PELAKSANAAN PROJEK PERUMAHAN PMINT
BAGI TAHUN 2016 HINGGA 2022

BIL.	NAMA PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	KOS PROJEK (RM Juta)	TEMPOH PROJEK	STATUS PROJEK
1.	Perumahan Balai Besar 1A, Dungun	19	3.99	02.03.2014 - 27.02.2016	Siap
2.	Perumahan Tebing Tembah, Dungun	48	7.20	03.11.2014 - 07.12.2016	Siap
3.	Perumahan KP Perdana Fasa 4A, Kuala Terengganu	10	2.38	02.09.2014 - 10.11.2017	Siap
4.	Perumahan PMINT Perdana 6, Kuala Nerus	36	11.01	10.03.2015 - 30.05.2017	Siap
5.	Perumahan Pengkalan Nyireh, Besut	32	6.59	10.05.2015 - 12.02.2017	Siap
6.	Perumahan Kg. Fikri 1A, Kemaman	19	4.34	01.03.2016 - 14.02.2017	Siap
7.	Perumahan KP Perdana Fasa 6, Kuala Terengganu	16	3.91	09.07.2017 - 08.01.2019	Siap
8.	Perumahan Binjai Rendah, Marang	15	2.47	15.04.2018 - 03.08.2019	Siap
9.	Perumahan Cerang Guling, Marang	24	3.42	15.04.2018 - 03.08.2019	Siap
10.	Perumahan Fikri 1B, Kemaman	18	2.39	18.06.2019 - 14.09.2020	Siap
11.	Perumahan Balai Besar 1B, Dungun	35	5.31	26.09.2019 - 10.02.2021	Siap
12.	Perumahan Bukit Bayas Fasa 1, Kuala Terengganu	55	11.35	04.11.2019 - 18.09.2022	Siap
13.	Perumahan Kg. Chabang 2 Fasa 1, Kemaman	20	3.92	14.08.2019 - 01.12.2020	Siap
14.	Perumahan TIRCC, Kuala Nerus	96	23.30	16.08.2019 - 12.08.2021	Dalam Pembinaan (91.1%)
15.	Perumahan KP Perdana Fasa 7, Kuala Terengganu	68	14.90	18.08.2019 - 27.03.2021	Dalam Pembinaan (85.1%)
16.	Perumahan Seberang Paka, Fasa 3	23	5.03	18.05.2021 - 19.09.2022	Dalam Pembinaan (58.0%)
17.	Perumahan Bandar Baharu Kerteh, Kemaman	36	5.51	18.05.2021 - 03.10.2022	Dalam Pembinaan (49.1%)
JUMLAH		570	117.02		

Sumber: Fail Projek PMINT

- ii. Semakan Audit mendapati sehingga tahun 2022, 13 projek siap telah menyediakan 347 unit rumah kepada pembeli. Sementara itu, empat projek lagi masih dalam pembinaan dan dijangka akan menyediakan 223 unit rumah untuk jualan.
- iii. PMINT telah meluluskan perakuan kelambatan dan lanjutan tempoh masa (EOT) kepada empat projek yang berstatus dalam pembinaan bagi memastikan projek tersebut dapat disiapkan sepenuhnya. Kelewatan penyiapan projek ini menyebabkan pembeli tidak dapat memiliki rumah pada masa yang ditetapkan dan PMINT lewat menerima keuntungan daripada jualan unit tersebut. Maklumat lanjut EOT yang diluluskan adalah seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
KELULUSAN EOT BAGI PROJEK DALAM PEMBINAAN

BIL.	NAMA PROJEK	KEMAJUAN KERJA		TARIKH SIAP MENGIKUT KONTRAK	BIL. EOT	TARIKH AKHIR EOT
		JADUAL (%)	SEBENAR (%)			
1.	Perumahan TIRCC, Kuala Nerus	100	91.1	12.08.2021	4	17.04.2023
2.	Perumahan KP Perdana Fasa 7, Kuala Terengganu	100	85.1	27.03.2021	6	10.05.2023
3.	Perumahan Seberang Paka, Fasa 3	78.0	58.0	19.09.2022	3	28.08.2023
4.	Perumahan Bandar Baharu Kerteh, Kemaman	67.9	49.1	03.10.2022	3	29.06.2023

Sumber: Fail Projek PMINT

- iv. Lawatan Audit telah dibuat bersama pegawai daripada PMINT pada 21 Jun 2022 ke tapak projek yang berstatus dalam pembinaan seperti dalam **Gambar 1** dan **Gambar 2**.

GAMBAR 1



TIRCC, Kuala Terengganu
- Projek Dalam Pembinaan
(21.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



TIRCC, Kuala Terengganu
- Projek Dalam Pembinaan
(21.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- v. Bagi tahun 2016 hingga 2022, PMINT telah dilantik oleh Kerajaan Negeri sebagai agensi pelaksana terhadap enam projek yang melibatkan 1,168 unit RMM/RPMM meliputi lima daerah di seluruh negeri. **Sebanyak dua (33.3%) daripada enam projek RMM/RPMM telah siap dibina meliputi 470 unit rumah dan empat projek masih dalam pembinaan melibatkan 698 unit rumah.** Maklumat lanjut adalah seperti dalam **Jadual 6** serta **Gambar 3** hingga **Gambar 6**.

JADUAL 6
STATUS PELAKSANAAN PROJEK PERUMAHAN RMM/RPMM
BAGI TAHUN 2016 HINGGA 2022

BIL.	NAMA PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	TEMPOH PROJEK	STATUS PROJEK	BIL. EOT	TARIKH AKHIR EOT
1.	RMM Seri Bandi, Kemaman	220	06.11.2016 - 05.11.2018	Siap	-	-
2.	RMM Tajin, Hulu Terengganu	250	28.05.2019 - 08.09.2021	Siap	-	-
3.	RMM Tempinis, Besut	100	01.01.2020 - 02.01.2022	Dalam Pembinaan (95.1%)	4	29.4.2023
4.	RPMM Tok Jembal, Kuala Nerus	160	27.05.2019 - 11.09.2021	Dalam Pembinaan (88.3%)	6	30.4.2023
5.	RMM Gong Cengal 2, Kemaman	200	15.03.2020 - 10.11.2022	Dalam Pembinaan (76.1%)	4	28.09.2023
6.	RMM Bukit Gasing, Marang	238	08.12.2020 - 06.03.2023	Dalam Pembinaan (56.9%)	3	04.11.2023
	JUMLAH	1,168				

Sumber: Fail Projek PMINT

GAMBAR 3



RMM Seri Bandi, Kemaman
- Projek Siap dan Telah Diagihkan Kepada Pembeli
(03.04.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



RMM Tajin, Hulu Terengganu
- Projek Siap dan Telah Diagihkan Kepada Pembeli
(11.04.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 5



RMM Gong Chengal 2, Kemaman
- Projek Dalam Pembinaan
(21.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 6



RMM Gong Chengal 2, Kemaman
- Projek Dalam Pembinaan
(21.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- vi. Semakan Audit mendapati dua projek siap telah menyediakan 470 unit rumah kepada pembeli. Sementara itu, empat projek lagi masih dalam pembinaan dan dijangka mampu menawarkan 698 unit rumah kepada bakal pembeli. Kelulusan EOT telah diberikan bagi projek yang masih berstatus dalam pembinaan bagi memastikan projek dapat disiapkan sepenuhnya. Kelewatan penyiapan projek ini menyebabkan pembeli yang layak lewat memiliki rumah sendiri.

Maklum balas PMINT pada 18 Disember 2022

PMINT telah memantau perjalanan kemajuan projek melalui mesyuarat tapak yang diadakan secara bulanan. Melalui mesyuarat tapak bulanan, PMINT akan memantau berkenaan kelewatan kerja pihak kontraktor termasuk perancangan kerja akan datang dan baki kerja belum siap. PMINT telah mengeluarkan surat amaran dan peringatan terhadap kontraktor bagi projek-projek yang tidak dapat disiapkan mengikut tempoh kontrak.

Kebanyakan projek yang lewat disiapkan disebabkan oleh arahan Perintah Kawalan Pergerakan, masalah pembekalan bahan binaan ke tapak projek, masalah kekurangan pekerja di tapak pembinaan dan faktor kenaikan harga barang.

b. LTAWNT

- i. Pelaksanaan aktiviti pembangunan hartanah perumahan LTAWNT adalah berdasarkan kelulusan daripada MMKN serta mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah LTAWNT (LPALTAWNT). Bagi tahun 2016 hingga 2022, sebanyak 11 projek perumahan bercampur telah diluluskan kepada LTAWNT melibatkan pembinaan 3,367 unit rumah. Satu daripada 11 projek tersebut dilaksanakan menggunakan peruntukan sendiri manakala 10 projek pula dilaksanakan secara usaha sama dengan pemaju swasta di mana tanah tapak projek adalah milik LTAWNT dan kos pembinaan adalah ditanggung sepenuhnya oleh pemaju. Selain itu, urusan pemasaran dan jualan unit rumah adalah di bawah tanggungjawab pemaju.
- ii. **Semakan Audit mendapati sehingga tempoh pengauditan, hanya dua projek telah siap, tiga projek masih dalam pembinaan dan enam projek lagi masih di peringkat kelulusan Kebenaran Merancang, kelulusan pelan bangunan serta pengeluaran hak milik tanah.** Maklumat bagi projek pembangunan hartanah perumahan yang dilaksanakan adalah seperti dalam **Jadual 7** dan **Gambar 7** hingga **Gambar 8**.

JADUAL 7
STATUS PELAKSANAAN PROJEK PERUMAHAN LTAWNT
BAGI TAHUN 2016 HINGGA 2022

BIL.	NAMA PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	KOS PROJEK (RM Juta)	TEMPOH PROJEK	STATUS PROJEK
PERUNTUKAN LTAWNT					
1.	Pangsapuri Ladang Tanjung, Kuala Terengganu	268	103.06	06.08.2016 - 05.06.2018	Siap
PROJEK USAHA SAMA					
2.	Taman Alam Mutiara, Kuala Terengganu	98	-	27.12.2017 - 26.12.2022	Siap
3.	Projek Pembangunan Bandar Pelancongan Marang di Kawasan Muara Sungai Marang, Mukim Pulau Kerangga, Daerah Marang, Terengganu	451	-	18.01.2018 - 18.07.2025	Dalam pembinaan (Fasa 1A - 80%, Fasa 1B - 10%) Fasa 2 - Dalam proses kelulusan Kebenaran Merancang
4.	Pembangunan Rumah Mampu Milik dan Campuran di Kampung Bukit Cina, Mukim Pasir Akar, Daerah Besut, Terengganu	348	-	20.10.2019 - 19.10.2022	Dalam pembinaan (16.5%)
5.	Pembangunan Pangsapuri Tanjung Residensi, Kuala Terengganu	312	-	07.03.2018 - 26.07.2025	Dalam pembinaan (5%)

BIL.	NAMA PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	KOS PROJEK (RM Juta)	TEMPOH PROJEK	STATUS PROJEK
6.	Pembangunan Perumahan Bercampur di Kg. Air Sejuk, Setiu	879	-	24.01.2018 - 24.01.2023	Peringkat pengeluaran hakmilik tanah
7.	Pembangunan Semula Di Perumahan Tok Adis, Kuala Ibai, Kuala Terengganu	198	-	16.11.2020 - 15.05.2026	Peringkat pengeluaran hakmilik tanah
8.	Pembangunan Bercampur di Atas Lot 90492 Alor Limbat, Marang	552	-	01.03.2021 - 28.02.2026	Peringkat pengeluaran hakmilik tanah
9.	Pembangunan Bercampur di Atas Lot 53644 Mukim Kuala Nerus, Kuala Terengganu	64	-	20.09.2017 - 20.09.2022	Peringkat kelulusan pelan bangunan
10..	Pembangunan Bercampur di Kg, Pasir Minal, Kemaman	170	-	23.04.2019 - 24.04.2024	Peringkat kelulusan Kebenaran Merancang
11.	Pembangunan Projek Perumahan Bercampur di Kg. Kelulut, Marang	27	-	08.07.2020 - 08.07.2023	Peringkat kelulusan Kebenaran Merancang
JUMLAH		3,367			

Sumber: Fail Projek LTAWNT

GAMBAR 7



Pangsapuri Ladang Tanjung, Kuala Terengganu
- Projek Siap Dilaksanakan
(07.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 8



Projek Pembangunan di Muara Sungai Marang
- Projek Dalam Pelaksanaan
(07.06.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- iii. Semakan Audit mendapati sehingga tahun 2022, lima projek pembinaan telah dilaksanakan merangkumi 1,477 unit kediaman. Projek pembinaan berkenaan adalah Pangsapuri Ladang Tanjung, Taman Alam Mutiara, Muara Marang *Residence*, RMM Kampung Bukit Cina di Mukim Pasir Akar dan Pangsapuri Tanjung Residensi. Dua daripada lima projek tersebut telah siap dibina dan menyediakan 366 unit rumah iaitu 268 unit rumah bagi projek Pangsapuri Ladang Tanjung serta 98 unit rumah bagi projek Taman Alam Mutiara. Manakala tiga projek masih dalam pembinaan merangkumi 1,111 unit rumah iaitu projek Muara Marang *Residence*, RMM Kampung Bukit Cina di Mukim Pasir Akar dan Pangsapuri Tanjung Residensi masing-masing 451, 348 dan 312 unit rumah.

- iv. Manakala enam projek perumahan yang telah dirancang melibatkan 1,890 unit rumah masih belum dimulakan pembinaan kerana masih dalam proses mendapatkan kelulusan Kebenaran Merancang, kelulusan pelan bangunan dan pengeluaran hakmilik tanah.
- v. Selain itu, LTAWNT juga telah meluluskan permohonan EOT pertama bagi projek RMM Kampung Bukit Cina di Mukim Pasir Akar untuk tempoh sehingga 20 April 2023. Bagaimanapun, projek tersebut masih berstatus dalam pembinaan dan pihak pemaju telah mengemukakan permohonan kepada LTAWNT untuk lanjutan masa kedua. Kelewatan penyiapan projek ini menyebabkan pembeli lewat memiliki rumah sendiri.

c. YPKT

- i. Pelaksanaan aktiviti pembangunan hartanah perumahan YPKT adalah berdasarkan arahan dan kelulusan daripada LPAYPKT dari masa ke semasa. Pihak Audit membuat pengukuran berdasarkan pencapaian projek yang telah diluluskan oleh LPAYPKT. Bagi tahun 2016 hingga 2022, terdapat empat projek secara usaha sama telah diluluskan oleh LPAYPKT melibatkan pembinaan sebanyak 809 unit rumah. Projek perumahan bercampur di Taman Geliga Saujana melibatkan pembinaan 234 unit rumah komersial dan 120 unit RMM yang dibina berkonsepkan *townhouse*. Kos bagi pembinaan RMM ini ditanggung sepenuhnya oleh pemaju.
- ii. **Semakan Audit mendapati dua projek telah siap dan satu projek masih dalam proses kelulusan Kebenaran Merancang. Bagaimanapun, satu projek yang melibatkan pembinaan sebanyak 46 unit rumah telah dibatalkan menjadikan jumlah rumah tersedia untuk jualan berjumlah 763 unit sahaja.** Maklumat projek pembangunan perumahan adalah seperti dalam **Jadual 8** serta **Gambar 9** dan **Gambar 10**.

JADUAL 8
STATUS PELAKSANAAN PROJEK PERUMAHAN
BAGI TAHUN 2016 HINGGA 2022

BIL.	NAMA PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	TEMPOH PROJEK	STATUS PROJEK
1.	Pangsapuri ICON Residence, Kuala Terengganu	144	07.01.2013 - 06.01.2017	Siap
2.	Taman Geliga Saujana, Kemaman	354	06.11.2013 - 05.11.2017	Siap
3.	Projek Usaha Sama di Lot 4877, Mukim Banggul, Kemaman	265	25.07.2021 - 24.07.2025	Dalam peringkat kelulusan Kebenaran Merancang
4.	Projek Usaha Sama di PT8608, Mukim Paka, Dungun	-	-	Projek dibatalkan
JUMLAH		763		

Sumber: Fail Projek YPKT

GAMBAR 9



ICON Residence, Kuala Terengganu
 - Projek Siap Dilaksanakan
 (07.06.2022)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 10



Taman Geliga Saujana, Kemaman
 - Projek Siap Dilaksanakan
 (07.06.2022)
 (Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum balas YPKT pada 14 November 2022

Bagi pemantauan projek, setiap pemaju dikehendaki mengemukakan laporan status kemajuan projek untuk setiap suku tahun. YPKT juga mengadakan mesyuarat berkala dan lawatan ke tapak projek bagi memantau kemajuan kerja di tapak.

Pendapat Audit | Pelaksanaan projek bagi agensi telah mencapai sasaran di mana kesemua projek yang dirancang telah dan sedang dilaksanakan.

5.1.1.3. Pencapaian Penjualan Hartanah Perumahan

a. Perumahan Komersial

- i. Bagi tahun 2016 hingga 2022, sebanyak 17 projek perumahan komersial telah disiapkan oleh PMINT, LTAWNT dan YPKT dengan unit rumah tersedia untuk pembeli sebanyak 1,091 unit. Sebanyak 14 daripada 17 projek perumahan tersebut dilaksanakan menggunakan peruntukan agensi sendiri iaitu 13 projek pembangunan oleh PMINT dan satu projek pembangunan oleh LTAWNT. Manakala tiga projek lagi merupakan projek pembangunan secara usaha sama dengan pemaju swasta iaitu satu projek di bawah LTAWNT dan dua projek melibatkan YPKT.
- ii. **Semakan Audit mendapati sebanyak 996 atau 91.3% daripada 1,091 unit rumah komersial tersedia telah dijual kepada pembeli bagi 17 projek perumahan yang telah disiapkan.** Maklumat lanjut seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PENCAPAIAN PENJUALAN UNIT RUMAH KOMERSIAL
BAGI TAHUN 2016 HINGGA 2022

BIL.	NAMA PROJEK	AGENSI	UNIT TERSEDIA	UNIT DIJUAL	BAKI UNIT BELUM DIJUAL	PENCAPAIAN JUALAN (%)
PMINT						
1.	Perumahan Balai Besar 1A, Dungun	PMINT	19	19	0	100
2.	Perumahan Tebing Tembah, Dungun	PMINT	48	48	0	100
3.	Perumahan KP Perdana Fasa 4A, Kuala Terengganu	PMINT	10	10	0	100
4.	Perumahan PMINT Perdana 6, Kuala Nerus	PMINT	36	36	0	100
5.	Perumahan Pengkalan Nyireh, Besut	PMINT	32	32	0	100
6.	Perumahan KP Perdana Fasa 6, Kuala Terengganu	PMINT	16	16	0	100
7.	Perumahan Binjai Rendah, Marang	PMINT	15	15	0	100
8.	Perumahan Balai Besar 1B, Dungun	PMINT	35	35	0	100
9.	Perumahan Bukit Bayas Fasa 1, Kuala Terengganu	PMINT	55	55	0	100
10.	Perumahan Kg. Chabang 2 Fasa 1, Kemaman	PMINT	20	20	0	100
11.	Perumahan Cerang Guling, Marang	PMINT	24	23	1	95.8

BIL.	NAMA PROJEK	AGENSI	UNIT TERSEDIA	UNIT DIJUAL	BAKI UNIT BELUM DIJUAL	PENCAPAIAN JUALAN (%)
12.	Perumahan Fikri 1B, Kemaman	PMINT	18	17	1	94.4
13.	Perumahan Kg. Fikri 1A, Kemaman	PMINT	19	13	6	68.4
LTAWNT						
14.	Taman Alam Mutiara, Kuala Terengganu	LTAWNT	98	98	0	100
15.	Pangsapuri Ladang Tanjung, Kuala Terengganu	LTAWNT	268	218	50	80.6
YPKT						
16.	Taman Geliga Saujana, Kemaman	YPKT	234	234	0	100
17.	ICON Residence, Kuala Terengganu	YPKT	144	107	37	74.3
JUMLAH			1,091	996	95	91.3

Sumber: Rekod Jualan dan Sewa Beli PMINT, LTAWNT dan YPKT

- iii. Analisis Audit mendapati unit rumah bagi 12 atau 70.6% daripada 17 projek perumahan komersial yang dibangunkan telah dijual sepenuhnya. Manakala unit rumah bagi lima projek pembangunan masih belum habis dijual di mana sebanyak 95 unit rumah masih tersedia kepada pembeli.

Maklum balas YPKT pada 14 November 2022

Unit pangsapuri yang masih belum terjual merupakan unit milik pemaju dan secara dasarnya YPKT tidak bertanggungjawab terhadap unit tersebut. Bagaimanapun, selaku rakan usaha sama projek ini, YPKT turut terkesan dalam mendapatkan kembali modal dan keuntungan pelaburan bagi menampung kos projek pembangunan hartanah yang lain yang sedang dilaksanakan. YPKT turut membuat promosi bagi jualan unit kosong kepada pegawai Kerajaan/agensi negeri serta Kerajaan Persekutuan. Pemaju juga diminta untuk melantik ejen jualan tambahan dari dalam dan luar Terengganu.

b. Perumahan RMM

- i. PMINT telah dilantik oleh Kerajaan Negeri sebagai Pegawai Penguasa bagi semua projek pembangunan RMM yang dilaksanakan di seluruh negeri. PMINT juga menguruskan proses pengagihan rumah, penyediaan perjanjian sewa beli dan kutipan hasil sewa bagi setiap RMM yang telah disiapkan. Bagaimanapun, proses permohonan dan pemilihan pembeli yang layak adalah di bawah

tanggungjawab dan seliaan pihak Jabatan Setiausaha Kerajaan (SUK) Perumahan. Selain itu, Dasar Perumahan Kerajaan telah menetapkan projek pembangunan hartanah perumahan di atas tanah Kerajaan melebihi tiga hektar hendaklah juga menyediakan komponen RMM dalam projek tersebut.

- ii. Semakan Audit mendapati bagi tahun 2016 hingga 2022, sebanyak tiga projek pembangunan RMM telah disiapkan dengan unit rumah tersedia kepada pembeli sebanyak 590 unit. Projek ini adalah RMM Seri Bandi di Kemaman, RMM Tajin di Hulu Terengganu dan RMM *Townhouse* di Taman Geliga Saujana Kemaman.
- iii. **Semakan lanjut Audit mendapati kesemua 220 unit RMM di Seri Bandi Kemaman dan 235 atau 94% daripada 250 unit RMM di Tajin Hulu Terengganu telah diagihkan secara sewa beli. Manakala sebanyak 82 atau 68.3% daripada 120 unit rumah telah dijual bagi projek RMM *Townhouse* Taman Geliga Saujana di Kemaman.**

Pendapat Audit		Pencapaian penjualan dan pengagihan unit rumah siap adalah baik dengan peratusan penjualan sebanyak 91.3% bagi unit rumah komersial dan 91% bagi unit RMM.
---------------------------	--	---

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

5.1.2.1. Pulangan Hasil Kepada Agensi

- a. Pencapaian keberhasilan daripada pembangunan hartanah perumahan diukur berdasarkan kepada hasil jualan unit rumah dan pulangan hasil kepada agensi yang diperoleh daripada projek usaha sama dengan pemaju swasta.
- b. **Bagi tahun 2016 hingga 2022, PMINT dan LTAWNT telah menyiapkan masing-masing 13 dan satu projek pembangunan hartanah perumahan menggunakan peruntukan sendiri.** Maklumat hasil jualan yang diperoleh daripada 14 projek tersebut adalah seperti dalam **Jadual 10.**

JADUAL 10
KEUNTUNGAN BAGI PROJEK DENGAN PERUNTUKAN SENDIRI AGENSI

BIL.	AGENS	UNIT RUMAH						KOS PROJEK (RM Juta)	KEUNTUNGAN PROJEK (RM Juta)
		UNIT TERSEDIA		UNIT TERJUAL		BAKI UNIT			
		BIL.	RM (Juta)	BIL.	RM (Juta)	BIL.	RM (Juta)		
1.	PMINT	347	81.82	339	79.19	8	2.63	68.28	13.54
2.	LTAWNT	268	121.28*	218	92.43**	50	23.57*	103.06	18.22
JUMLAH		615	203.10	557	171.62	58	26.20	171.34	31.76

Sumber: Fail Projek PMINT dan LTAWNT

Nota: (*) - Setelah mengambil kira pemberian rebat berjumlah RM15,000 bagi setiap unit rumah
(**) - Setelah mengambil kira pemberian rebat berjumlah RM15,000 bagi setiap unit rumah dan tambahan rebat 5% daripada harga jualan kepada pembeli bumiputera

- c. Selain itu, sebanyak empat projek usaha sama telah dilaksanakan oleh LTAWNT dan YPKT bagi tahun 2016 hingga 2022. Pulangan yang diperoleh daripada projek yang telah disiapkan adalah dalam bentuk pulangan tunai sejumlah RM15.28 juta dan pulangan harta bernilai RM11.23 juta. Bagaimanapun, satu projek usaha sama oleh YPKT telah dibatalkan tetapi perjanjian penyelesaian telah dibuat oleh pemaju dan YPKT telah menerima pulangan dalam bentuk tunai dan harta daripada perjanjian tersebut. Maklumat terperinci seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
PULANGAN HASIL YANG DIPEROLEH
DARIPADA PROJEK USAHA SAMA DENGAN PEMAJU SWASTA

BIL.	AGENSI	BIL. PROJEK USAHA SAMA	PULANGAN TUNAI (RM Juta)	PULANGAN HARTA (RM Juta)	JUMLAH PULANGAN (RM Juta)
1.	LTAWNT	1	6.50	-	6.50
2.	YPKT	3	8.78	11.23	20.01
JUMLAH		4	15.28	11.23	26.51

Sumber: Jabatan Audit Negara

Maklum balas YPKT pada 14 November 2022

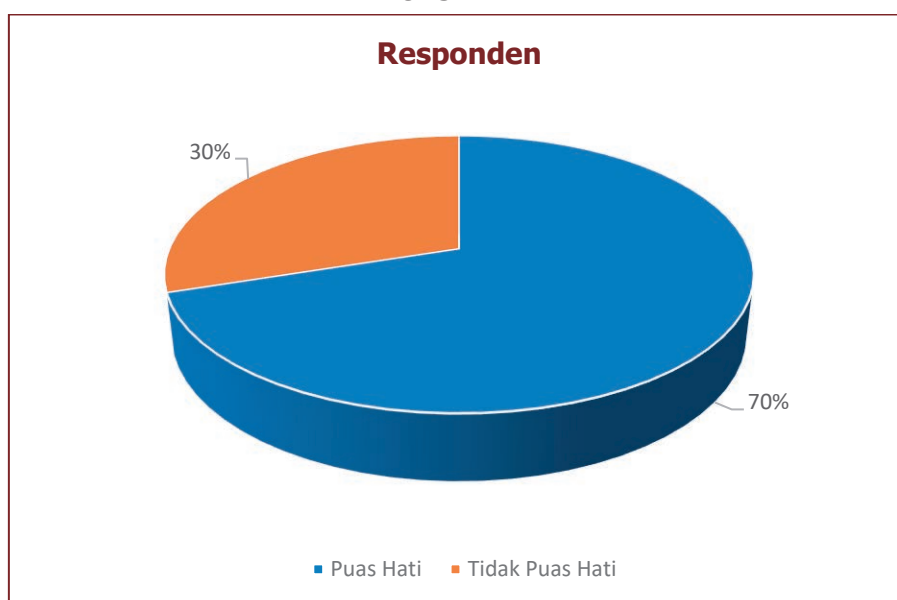
Keputusan mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan YPKT dan LPAYPKT bersetuju untuk menerima cadangan penyelesaian awal pulangan projek di Mukim Paka, Dungun. YPKT telah menerima pulangan berbentuk tunai berjumlah RM2.15 juta dan sebuah bangunan taska bernilai RM0.35 juta dengan kadar segera tanpa menunggu projek siap dan dijual memandangkan keadaan pasaran hartanah dan kadar faedah bank pada waktu tersebut adalah tinggi.

Pendapat Audit | Pembangunan hartanah perumahan menggunakan peruntukan agensi dan usaha sama dapat memberi pulangan hasil yang tinggi kepada agensi yang terlibat.

5.1.2.2. Kajian Persepsi Pembeli Terhadap Kualiti Rumah

- Pihak Audit telah mengedarkan kajian persepsi kepada 50 pembeli di Pangsapuri Ladang Tanjung; ICON Residence; RMM Seri Bandi; RMM Tajin dan RMM *Townhouse* Taman Geliga Saujana untuk mendapatkan maklum balas mengenai kualiti rumah yang dibeli atau disewa beli. Sebanyak 40 pembeli (80%) telah memberi maklum balas terhadap tahap kualiti rumah yang dibeli.
- Berdasarkan **Carta 1**, 28 responden (70%) berpuas hati dengan kualiti unit rumah yang dibeli termasuk kesemua responden dari RMM. Manakala 12 responden (30%) tidak berpuas hati dengan kualiti rumah yang dibeli. Antara aduan yang diajukan kepada agensi adalah saluran paip tersumbat, lif rosak, dinding retak, tekanan air rendah dan atap pecah.

CARTA 1
TAHAP KEPUASAN PEMBELI



Sumber: Jabatan Audit Negara

Pendapat Audit | Kajian persepsi pembeli menunjukkan kualiti unit rumah yang dibeli adalah pada tahap memuaskan.

5.2. Pengurusan Pembangunan Hartanah Perumahan

5.2.1. Pelanggaran Polisi Menjaga Kepentingan Orang Melayu

- a. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri dalam mesyuarat kali ke-27 tahun 2013 bertarikh 18 September 2013 telah bersetuju melaksanakan polisi Kerajaan bagi maksud menjaga kepentingan tanah milik orang Melayu. Antara polisi yang diperkenalkan adalah seperti berikut:
 - i. Meminda perkataan “Bumiputera” dalam syarat kelulusan pembangunan kepada “Melayu” dan takrifan “Melayu” adalah sebagaimana dalam Enakmen Tanah Rezab Melayu.
 - ii. Kuota bagi orang Melayu dipinda kepada 70% Melayu dan 30% bukan Melayu bagi kediaman dan nisbah 50:50 bagi komersial.
- b. Semakan Audit mendapati LTAWNT telah menandatangani perjanjian dengan pemaju swasta pada 29 September 2015 bagi pembangunan projek Taman Alam Mutiara di Kuala Terengganu. Semua kos pelaksanaan dan hasil penjualan unit bangunan bagi projek ini adalah di bawah tanggungjawab pemaju. Manakala LTAWNT hanya menerima pulangan tunai berjumlah RM6.50 juta daripada projek ini.
- c. **Fasal 4.5.3(a) perjanjian usaha sama menetapkan penjualan unit bangunan oleh pemaju adalah tertakluk kepada kuota penjualan tidak kurang daripada 30% kepada pembeli Bumiputera dan tidak melebihi 70% kepada pembeli bukan Bumiputera.** Semakan Audit mendapati fasal ini adalah bertentangan dengan keputusan MMKN bertarikh 18 September 2013.
- d. Perkara ini berlaku disebabkan oleh Setiausaha Kerajaan (Perumahan) (SUK Perumahan) mengeluarkan surat pada 2 Jun 2014 kepada Syarikat 954789-D menyatakan bahawa pembangunan tersebut tidak tertakluk kepada polisi yang diputuskan oleh MMKN kali ke-27. LTAWNT menerima pakai surat tersebut dan bersetuju dengan kuota 30% Bumiputera dan 70% bukan Bumiputera seperti dalam perjanjian usaha sama tersebut. Kesannya, penjualan unit rumah tidak mengikut polisi dan ketetapan oleh Kerajaan Negeri.

Maklum balas LTAWNT pada 30 Januari 2023

LTAWNT hanya menerima salinan surat SUK Perumahan bertarikh 2 Jun 2014 daripada Syarikat 954789-D dan tidak menerima secara terus surat arahan daripada SUK Perumahan. MMKN kali ke-26 tahun 2012 pada 18 Julai 2012 memutuskan kuota bagi pembinaan rumah kos sederhana dan kos tinggi adalah 30% pembeli Bumiputera dan 70% bukan Bumiputera.

Semasa penyediaan perjanjian usaha sama antara LTAWNT dan Syarikat 954789-D, peguam LTAWNT telah menyediakan draf perjanjian usaha sama dengan memasukkan kuota jualan 70% Bumiputera dan 30% bukan Bumiputera berpandukan MMKN kali ke-27 Tahun 2013. Syarikat 954789-D telah memaklumkan bahawa projek tersebut tidak tertakluk kepada keputusan MMKN kali ke-27 Tahun 2013 berdasarkan surat yang dikeluarkan oleh SUK Perumahan kepada Syarikat 954789-D.

Namun setelah keputusan SUK Perumahan menyatakan projek tersebut tidak tertakluk kepada pemakaian kuota yang ditetapkan, maka kuota pembeli dalam perjanjian usaha sama telah dipinda kepada 30% Bumiputera dan 70% bukan Bumiputera. Draft tersebut dihantar ke pejabat PUU Negeri dan tiada komen yang diberikan mengenai kuota tersebut. LTAWNT berpandangan, tidak berlaku pelanggaran polisi Kerajaan Negeri untuk menjaga kepentingan orang Melayu di mana SUK Perumahan telah menyatakan pembangunan perumahan itu tidak tertakluk dengan keputusan MMKN kali ke-27 tahun 2013.

Pendapat Audit | **Keputusan SUK Perumahan berkaitan pemakaian kuota pembeli adalah tidak selari dengan keputusan MMKN kali ke-27 Tahun 2013.**

5.2.2. Pelaksanaan *Integrity Pact* dan Klausa Pencegahan Rasuah Mengikut Akta SPRM 2009 Dalam Perjanjian Usaha Sama

- a. Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 10 Tahun 2010 – Garis Panduan Pelaksanaan *Integrity Pact* dalam Perolehan Kerajaan menyatakan surat akuan *integrity pact* adalah proses pengisytiharan sendiri untuk tidak menawar atau memberi rasuah sebagai dorongan mendapatkan sesuatu kontrak atau bagi mempercepatkan sesuatu urusan perolehan kerajaan. Objektif utama pelaksanaan *integrity pact* adalah untuk mengelakkan percanggahan kepentingan serta mencegah amalan

rasuah dan ketirisan dalam perbelanjaan kerajaan serta mengekang penyalahgunaan kuasa. Syarikat dan pegawai awam akan menandatangani satu akuan atau perjanjian untuk tidak melakukan perbuatan rasuah dalam urusan perolehan atau pelaksanaan sesuatu kontrak atau tindakan boleh diambil sekiranya berlaku pelanggaran.

- b. Semakan Audit terhadap perjanjian usaha sama yang disediakan oleh LTAWNT dan YPKT mendapati pihak YPKT tidak memasukkan klausa berkenaan rasuah tentang pemakaian kepada Akta SPRM 2009 yang berkuat kuasa dalam perjanjian usaha sama bagi dua daripada tiga projek yang dilaksanakan. Selain itu, LTAWNT dan YPKT juga tidak mematuhi surat pekeliling yang dikeluarkan oleh Perbendaharaan Malaysia kerana tidak melaksanakan *integrity pact* dalam perjanjian usaha sama yang dibuat.

Maklum balas LTAWNT pada 25 Julai 2023

Skop tempoh pengauditan bermula tahun 2017 hingga 2021 dan perjanjian usaha sama telah ditandatangani sebelum daripada tarikh pengauditan tersebut. Sejak tempoh penubuhan LTAWNT sehingga ke tahun 2016, LTAWNT tidak mempunyai Pegawai Undang-Undang dan kesemua draf akan disemak oleh Pegawai Undang-undang Negeri Terengganu (PUUNT) dan perjanjian telah ditandatangani selaras dengan pandangan PUUNT pada masa tersebut. Bagaimanapun, penambahbaikan telah dibuat dengan memasukkan klausa pencegahan rasuah di dalam semua perjanjian usahasama.

Maklum balas YPKT pada 14 November 2022

YPKT mengambil maklum berhubung perkara di atas dan akan membuat penambahbaikan bagi projek akan datang.

Pendapat Audit	Terma dan syarat berkenaan pemakaian kepada Akta SPRM 2009 perlu dimasukkan di dalam perjanjian usaha sama dan <i>integrity pact</i> dilaksanakan bagi perolehan Kerajaan.
-----------------------	---

5.2.3. Pendaftaran Hak Milik Strata Belum Selesai Sepenuhnya

- a. Hartanah strata adalah merujuk kepada bangunan bertingkat atau *'high rise building'* seperti flat, apartmen, pangsapuri, kondominium dan boleh juga merujuk kepada pembangunan strata bertanah seperti *townhouse* atau perumahan berkelompok. Berdasarkan Perenggan 8(2)(b) Akta Hakmilik Strata 1985, pemilik asal tanah dikehendaki memohon untuk pecah bahagi bangunan atau tanah dalam tempoh tiga bulan selepas bangunan siap. Selain itu, fasal 4.6 dalam perjanjian usaha sama menghendaki LPAYPKT menandatangani perjanjian jual beli, borang pindah milik serta lain-lain dokumen berkaitan dan menyerah kembali kepada pemaju atau peguam untuk urusan lanjut dalam tempoh 14 hari setelah perjanjian, borang dan dokumen berkenaan diserahkan kepada LPAYPKT.
- b. Semakan Audit mendapati permohonan untuk pecah bahagi telah dibuat oleh LTAWNT dan YPKT kepada Pejabat Tanah dan Galian (PTG). Sehingga Disember 2022, Dokumen Hak Milik Daftar (DHD) dan Dokumen Hak Milik Keluaran (DHK) telah dikeluarkan sebanyak 268 bagi Pangsapuri Ladang Tanjung dan 144 bagi ICON Residence.
- c. Merujuk Subseksyen 7(k) klausa kewajipan pemaju perumahan berlesen di bawah Akta 118 Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan Dan Pelesenan) 1966, pemaju dikehendaki memaklumkan kepada pemilik asal tanah berkenaan perkembangan permohonan hakmilik tanah/hakmilik strata sehingga hakmilik-hakmilik tersebut dikeluarkan.
- d. Semakan Audit mendapati LTAWNT telah mengemukakan borang pindah milik 14A dan dokumen berkaitan secara berperingkat kepada PTG untuk mendaftarkan nama pembeli di dalam geran tersebut. Selain itu, berdasarkan Laporan Senarai Hak Milik Strata Unit Pemaju dan YPKT yang dikemukakan oleh YPKT mendapati 86 daripada 144 unit rumah telah selesai proses pindah milik harta kepada pembeli di mana 73 unit dibiayai oleh bank manakala 13 unit dibeli secara tunai. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati tiada proses pindah milik berjalan kerana dokumen berkaitan tidak dikemukakan oleh YPKT kepada PTG.
- e. Berdasarkan Kajian Deskriptif mengenai Isu Bangunan Bertingkat Tanpa Hakmilik Strata yang dikeluarkan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Kementerian Tenaga dan Sumber Asli Tahun 2021, kegagalan mendaftarkan hak milik strata menyebabkan berlakunya masalah. Antara masalah tersebut adalah seperti isu ketiadaan bukti pemilikan hartanah yang telah didiami dan pembahagian pusaka kepada mereka yang layak serta berhak juga tidak dapat disempurnakan.

Maklum balas LTAWNT pada 25 Julai 2023

Notis makluman pengeluaran Geran Hak Milik Strata telah dikeluarkan bermula bulan Mei 2023. Pemakluman ini juga dipanjangkan kepada kesemua panel peguam bagi tujuan pendaftaran hak milik. Urusan pindah milik sedang giat dijalankan secara berperingkat sehingga keseluruhan unit selesai dibuat pindah milik.

Maklum balas YPKT pada 25 Julai 2023

Peguam pemaju memaklumkan urusan pendaftaran pindah milik tidak dapat atau lambat disempurnakan adalah disebabkan menunggu tempoh mendapat nilai taksiran LHDN, menunggu tarikh perserahan dan gadaian serentak daripada Pejabat Tanah, menunggu kelulusan kebenaran pindah milik daripada Pihak Berkuasa Negeri, kegagalan pembeli menjelaskan kos guaman atau kos pindahmilik, dalam tindakan bank pemberi gadaian dan pembeli tidak memberi kerjasama.

Pendapat Audit	Pendaftaran Hak Milik Strata tidak memuaskan kerana kelewatan mengemukakan dokumen hak milik strata kepada PTG untuk mendaftarkan hak milik pembeli.
---------------------------	---

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dirumuskan bahawa pembangunan hartanah perumahan oleh agensi telah berjaya mencapai sasaran pembangunan yang dirancang dan memberi peluang penduduk negeri Terengganu untuk memiliki rumah sendiri. Bagi tahun 2016 hingga 2022, sebanyak 38 projek pembangunan hartanah perumahan telah dilaksanakan oleh agensi melibatkan sebanyak 1,681 unit rumah. Pencapaian keberhasilan adalah baik kerana agensi telah memperoleh keuntungan sejumlah RM31.76 juta melalui projek pembangunan menggunakan peruntukan sendiri dan sejumlah RM26.51 juta pulangan melalui projek usaha sama. Selain itu, terdapat beberapa kelemahan dalam pengurusan antaranya pelanggaran polisi menjaga kepentingan orang Melayu, *integrity pact* tidak dilaksanakan dan pendaftaran hak milik strata belum selesai sepenuhnya.

7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pembangunan hartanah perumahan dapat diurus dengan lebih cekap dan berkesan, adalah disyorkan agensi mengambil tindakan penambahbaikan seperti berikut:

7.1. LTAWNT dan YPKT perlu mewujudkan pelan strategik bagi menyediakan perancangan jangka masa pendek dan panjang untuk memajukan tanah yang dimiliki agensi bagi meningkatkan pendapatan serta keuntungan agensi; dan

7.2. LTAWNT dan YPKT perlu memastikan hak milik strata dan pindah milik hartanah kepada pembeli dilaksanakan dengan segera bagi mengelakkan masalah pemilikan dan perundangan.