



MAJLIS DAERAH MARAN

1. Pembangunan Projek Hartanah Komersial

MAJLIS DAERAH MARAN

Pembangunan Projek Hartanah Komersial

PENCAPAIAN OUTPUT



28 Projek Bagi Tahun 2010 – 2022

- ❑ 16 projek **MDM** dengan **kos** projek **RM15.93 juta**
- ❑ 5 projek **usahasama** dengan **pulangan** projek **RM23.5 juta**
- ❑ 7 projek oleh pihak **swasta**



PENCAPAIAN KEBERHASILAN

Bilangan Pegangan Premis Perniagaan



- ❑ Peningkatan **504 (39.8%) bilangan pegangan** daripada 1,266 (2017) kepada 1,770 (2022) pegangan



Hasil Aktiviti Perniagaan/Perkhidmatan

- ❑ Aktiviti perniagaan/perkhidmatan = **Cukai Taksiran + Lesen Perniagaan + Sewaan Premis**
- ❑ Menyumbang **RM14.65 juta (26.6%)** kepada pendapatan keseluruhan MDM **RM55.06 juta**

Prestasi Sewaan Premis Perniagaan



- ❑ **323 (96.7%)** daripada **334 unit** premis perniagaan **telah disewakan**

PENGURUSAN PROJEK HARTANAH

PENCAPAIAN FIZIKAL PROJEK USAHASAMA



- Projek Jengka Green – **Terbengkalai**
- Projek Pembangunan Bandar Baru Maran di Mukim Luit – **Terbengkalai**
- Projek Pembangunan Bercampur di Pekan Awah - **Tidak Laksana**

PEMILIHAN SYARIKAT PEMAJU



- Ketiadaan **garis panduan** yang jelas
- Pengurusan **rekod** yang **tidak teratur**

PENTADBIRAN KONTRAK



- Tiada **klausa tempoh penyiapan** dalam Perjanjian Tambahan
- Klausa 1.1 Definisi **Tarikh Kesiapan** dalam perjanjian asal **dibatalkan**

RUMUSAN AUDIT

Pembangunan hartanah komersial di daerah Maran baik dan mencapai objektif. Sebanyak 82.1% projek yang diluluskan berjaya disiapkan. Namun, berlaku kelemahan dalam pengurusan projek dari aspek projek usahasama, penilaian pemilihan syarikat dan pentadbiran kontrak.

3 SYOR AUDIT

MAJLIS DAERAH MARAN**PEMBANGUNAN PROJEK HARTANAH KOMERSIAL****Perkara Utama****Apa yang diaudit?**

- Majlis Daerah Maran (MDM) telah ditubuhkan pada 1 Julai 1988 melalui Warta Kerajaan Negeri Pahang No. 502 bertarikh 23 Jun 1988. Ia wujud hasil percantuman dua penguasa tempatan iaitu Lembaga Bandaran Kecil Maran dan Majlis Tempatan Chenor dengan keluasan kawasan pentadbiran iaitu 12,043.44 hektar. Kerajaan Negeri meluluskan perluasan kawasan MDM melalui Warta Kerajaan Negeri Pahang pada 22 November 2007 dengan keluasan 197,810.50 hektar.
- Berdasarkan Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Maran 2008-2020, matlamat pembangunan adalah untuk memajukan daerah Maran dengan pembangunan guna tanah dan perbandaran yang teratur dan seimbang serta mempertingkatkan ekonomi tempatan ke arah pembangunan daerah yang maju, progresif dan dinamik menjelang tahun 2020.
- Teras 3 (Perniagaan dan Perkhidmatan), RTD Maran 2008-2020 menyatakan konsep dan strategi pembangunan adalah untuk meningkatkan dan memperkukuhkan asas ekonomi tempatan supaya lebih berdaya saing melalui kepelbagaian ekonomi. Sebanyak tujuh cadangan pembangunan komersial untuk perniagaan dan perkhidmatan telah dirancang dalam RTD Maran 2008-2020 bagi tiga mukim iaitu Mukim Chenor, Mukim Luit dan Mukim Bukit Segumpal.
- Pengauditan ini meliputi dua bidang utama iaitu prestasi projek dan pengurusan projek hartanah komersial di MDM bagi tempoh tahun 2010 hingga 2022.
- 28 projek pembangunan hartanah bagi tujuan komersial di daerah Maran yang dilaksanakan oleh MDM, pihak swasta dan secara usaha sama.
- Penilaian prestasi projek adalah berdasarkan pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pengurusan projek pula meliputi

tiga aspek iaitu pencapaian fizikal projek pembangunan hartanah komersial secara usaha sama, pemilihan syarikat pemaju dan pentadbiran kontrak.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Pengauditan dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan pembangunan projek hartanah komersial oleh MDM dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai objektif untuk meningkatkan pendapatan agensi dan menyediakan kemudahan komersial.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya, pencapaian pembangunan hartanah komersial di daerah Maran yang dilaksanakan oleh MDM, pihak swasta dan secara usaha sama adalah baik dan telah mencapai objektif MDM kerana 23 (82.1%) daripada 28 projek pembangunan yang diluluskan berjaya disiapkan mengikut perancangan dalam RTD Maran 2008-2020.
- Daripada aspek keberhasilan, pembangunan projek hartanah komersial berjaya menyediakan kemudahan komersial yang dapat memberi manfaat kepada golongan sasar. Peningkatan bilangan pegangan premis perniagaan dan hasil kutipan aktiviti perniagaan/perkhidmatan telah menyumbang kepada peningkatan pendapatan MDM.
- Bagaimanapun, terdapat kelemahan dalam pengurusan projek pembangunan hartanah komersial dari aspek pencapaian fizikal projek usaha sama, penilaian pemilihan syarikat dan pentadbiran kontrak seperti berikut:
 - binaan bangunan hotel tiga tingkat yang masih belum siap manakala komponen projek yang lain bagi Projek Jengka Green belum dimulakan;
 - Projek Pembangunan Bandar Baru Maran di Mukim Luit yang diusahakan oleh Syarikat 342353-P daripada 28 Ogos 2006 hingga 30 November 2014 telah terbengkalai sejak bulan Disember 2014, berikutan kos pemulihan yang tinggi dan kesukaran untuk mengesan semua pembeli unit rumah pangsa dan kedai;
 - tiada sebarang kerja di tapak lokasi untuk pembinaan kedai dua tingkat untuk Projek Pembangunan Perumahan dan

Perniagaan di Mukim Luit walaupun Kebenaran Merancang (KM) telah diluluskan pada tahun 2017;

- projek Pembangunan Bercampur di Pekan Awah masih belum dilaksanakan oleh pemaju sehingga kini. Kelulusan KM yang terakhir adalah pada tahun 2016 dan telah tamat tempoh.;
- asas pemilihan Syarikat 342353-P pada tahun 2006 dan 2008 tidak dapat ditentukan kerana dokumen cadangan projek serta minit mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan tidak dikemukakan;
- MDM tidak mempunyai garis panduan yang jelas mengenai pelaksanaan projek secara usaha sama terutama berkaitan kriteria penilaian dan pemilihan syarikat pemaju; dan
- tiada klausa berkenaan tempoh projek perlu disiapkan dalam Perjanjian Tambahan manakala Klausa 1.1. Definisi Tarikh Kesiapan dalam perjanjian asal dibatalkan.

**Apa yang
disyorkan
Audit?**

- Bagi memastikan pembangunan hartanah komersial dapat diurus dengan lebih cekap dan berkesan, adalah disyorkan MDM mengambil tindakan penambahbaikan seperti berikut:
 - mengangkat permasalahan projek usaha sama yang terbengkalai dan tidak dilaksanakan ke peringkat Kerajaan Negeri untuk pertimbangan tindakan penyelesaian, seperti mana amalan menyiapkan projek perumahan rakyat yang terbengkalai;
 - memantau projek pembangunan hartanah komersial secara usaha sama dengan menguatkuasakan syarat dalam kontrak perjanjian bagi memastikan syarikat yang dilantik dan pelaksanaan projek dapat menjamin kepentingan kerajaan; dan
 - mewujudkan garis panduan berkaitan penilaian dan pemilihan syarikat bagi projek pembangunan projek secara usaha sama. Pihak MDM juga disyorkan untuk merujuk kepada agensi lain di bawah Kerajaan Negeri yang melaksanakan projek usaha sama.

1. PEMBANGUNAN PROJEK HARTANAH KOMERSIAL

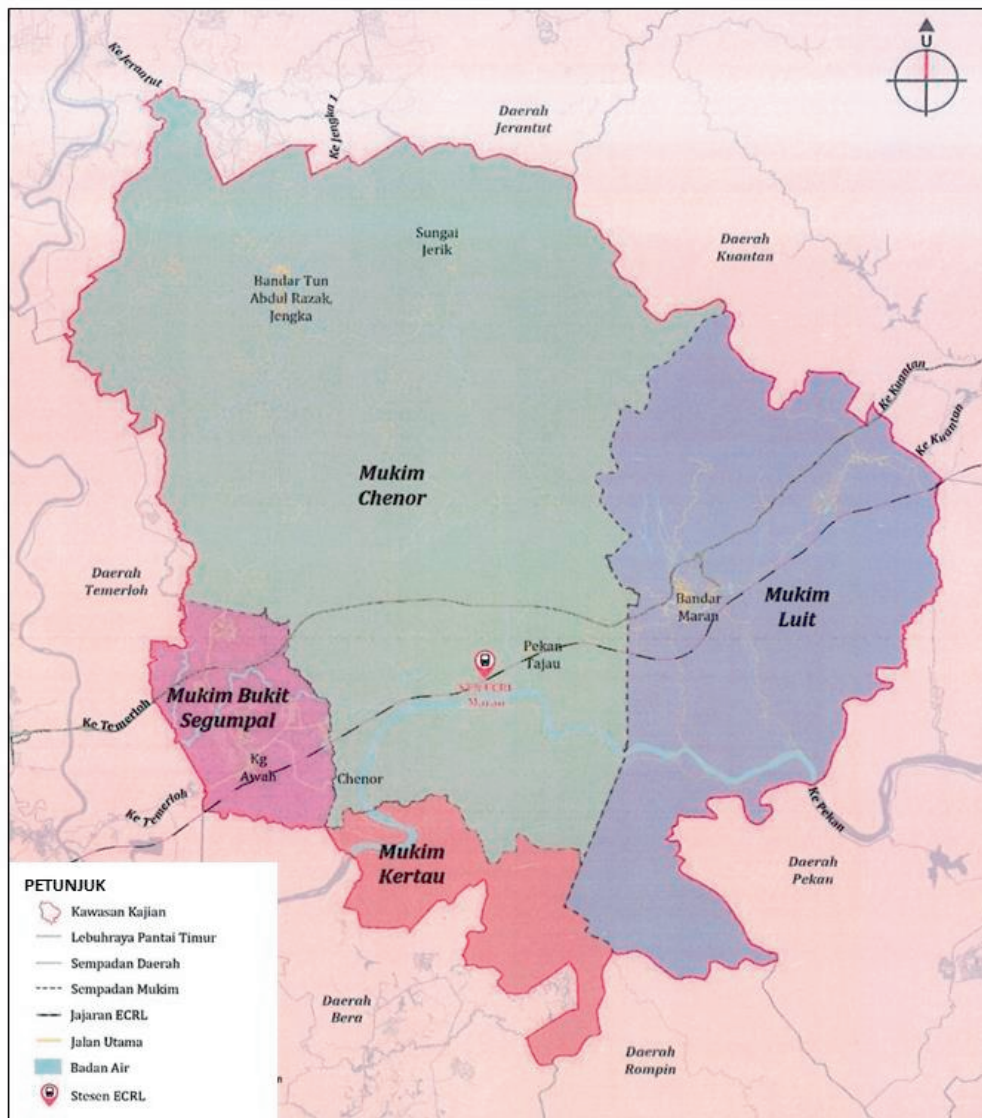
FAKTA UTAMA

7 CADANGAN PEMBANGUNAN RTD MARAN	28 PROJEK	STATUS PELAKSANAAN	RM14.65 Juta (26.6%)
4 pembangunan - Mukim Chenor 1 pembangunan - Mukim Luit 2 pembangunan - Mukim Bukit Segumpal	16 projek MDM dengan kos projek bernilai RM15.93 juta 5 projek usaha sama dengan pulangan projek bernilai RM23.5 juta 7 projek pihak swasta	23 siap 2 terbengkalai 1 tidak dilaksanakan 1 dalam pelaksanaan 1 tamat tempoh Kebenaran Merancang	Jumlah hasil bagi aktiviti perniagaan/ perkhidmatan bagi tahun 2017-2022 berbanding hasil keseluruhan MDM.
Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Maran (2008-2020)	Konsep dan strategi pembangunan adalah untuk meningkatkan dan memperkukuhkan asas ekonomi tempatan supaya lebih berdaya saing melalui kepelbagaian ekonomi		
Tempoh Pelaksanaan Pembangunan	Tahun 2010 hingga 2022		
Peranan Majlis Daerah Maran (MDM)	- Meliputi perancangan fizikal, ekonomi dan sosial ke arah kemantapan pembangunan bandar - Memberi perkhidmatan perbandaran yang efisien dan berkualiti kepada penduduk di Bandar Maran dan bandar-bandar dalam kawasan pentadbirannya		

1. LATAR BELAKANG

1.1. Majlis Daerah Maran (MDM) telah ditubuhkan pada 1 Julai 1988 melalui Warta Kerajaan Negeri Pahang No. 502 bertarikh 23 Jun 1988. Ia wujud hasil percantuman dua penguasa tempatan iaitu Lembaga Bandaran Kecil Maran dan Majlis Tempatan Chenor dengan keluasan kawasan pentadbiran iaitu 12,043.44 hektar. Kerajaan Negeri meluluskan perluasan kawasan MDM melalui Warta Kerajaan Negeri Pahang pada 22 November 2007 dengan keluasan 197,810.50 hektar. Ia menjadikan keseluruhan daerah Maran sebagai kawasan pentadbiran MDM. Kawasan pentadbiran MDM seperti dalam **Rajah 1**.

RAJAH 1
PETA KAWASAN PENTADBIRAN MDM



Sumber: Rancangan Tempatan Daerah Maran 2008 - 2020

1.2. Pada dasarnya, bidang tugas MDM meliputi perancangan fizikal, ekonomi dan sosial ke arah kemantapan pembangunan bandar. Selain itu, MDM memberikan perkhidmatan perbandaran yang efisien dan berkualiti kepada penduduk di Bandar Maran dan bandar-bandar dalam kawasan pentadbirannya. MDM melaksanakan fungsinya berdasarkan Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Ia membolehkan MDM melaksanakan aktiviti dan menguatkuasakan dasar serta peraturan yang berkaitan dengan hal ehwal Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

1.3 Bagi mencapai matlamat tersebut, MDM melaksanakan fungsi seperti menyediakan kemudahan dan memberikan perkhidmatan perbandaran yang berkualiti kepada orang ramai; mempergiatkan usaha untuk meningkatkan sumber kewangan MDM; merancang, menyelaraskan, mengendalikan dan mengawal pembangunan dengan teratur; melibatkan orang awam dan swasta dalam program pembangunan ekonomi, sosial dan alam sekitar;

dan memberikan peluang perniagaan khususnya kepada masyarakat setempat melalui penyediaan ruang niaga, tapak jaja dan sebagainya.

1.4. Rancangan Tempatan Daerah (RTD) Maran 2008-2020 telah diwartakan pada 22 Disember 2010. Daerah Maran memainkan peranan yang utama di dalam konteks pembangunan negeri Pahang memandangkan ia terletak di Zon Pembangunan Tengah yang dikenal pasti dalam Rancangan Struktur Negeri Pahang (RSN). Bandar Maran juga dikenal pasti sebagai Pusat Pertumbuhan Daerah Sekunder Negeri Pahang. Daerah Maran mempunyai empat Blok Perancangan (BP) iaitu BP1 (Mukim Chenor), BP2 (Mukim Luit), BP3 (Mukim Kertau) dan BP4 (Mukim Bukit Segumpal). Mukim Chenor merupakan mukim terbesar dengan keluasan 117,239.34 hektar.

1.5. Pembangunan sesuatu kawasan turut bergantung kepada pembangunan kawasan sekitarnya. Kedudukan Maran yang berada di antara dua daerah yang pesat membangun iaitu daerah Kuantan dan Temerloh menjadikan daerah Maran berpotensi menerima limpahan pembangunan daripada kedua-dua daerah tersebut. Berdasarkan RTD Maran 2008-2020, matlamat pembangunan adalah untuk memajukan daerah Maran dengan pembangunan guna tanah dan perbandaran yang teratur dan seimbang serta mempertingkatkan ekonomi tempatan ke arah pembangunan daerah yang maju, progresif dan dinamik menjelang tahun 2020. Bagi RTD Maran seterusnya, PLANMalaysia sedang menyediakan Draf RTD Maran 2035 (Penggantian) dan sehingga draf tersebut dimuktamadkan serta diwartakan, RTD Maran 2008-2020 masih berkuat kuasa.

1.6. Berdasarkan Teras 3 (Perniagaan dan Perkhidmatan), RTD Maran 2008-2020 menyatakan konsep dan strategi pembangunan adalah untuk meningkatkan dan memperkukuhkan asas ekonomi tempatan supaya lebih berdaya saing melalui kepelbagaian ekonomi. Sebanyak tujuh cadangan pembangunan komersial untuk perniagaan dan perkhidmatan telah dirancang dalam RTD Maran 2008-2020 bagi tiga mukim iaitu Mukim Chenor, Mukim Luit dan Mukim Bukit Segumpal. Bagi Mukim Kertau pula, tiada cadangan pembangunan komersial dilaksanakan kerana kawasan ini berorientasikan aktiviti pertanian dan terletaknya kampung tradisional yang berada di luar kawasan bercukai MDM. Tujuh cadangan pembangunan komersial seperti dalam **Jadual 1.**

JADUAL 1
CADANGAN PEMBANGUNAN KOMERSIAL

BIL.	MUKIM	CADANGAN PEMBANGUNAN	KOMPONEN PROJEK PEMBANGUNAN
1.	Mukim Chenor	Pengukuhan Pusat Perniagaan Bandar Tun Abdul Razak Jengka	a. Pembangunan Semula Kawasan Perniagaan Matau Kawasan premis perniagaan usang dan tidak teratur kawasan Matau dicadangkan dibangun dan disusun semula untuk mempertingkatkan imej bandar dan juga menyediakan ruang lantai perniagaan yang lebih luas dan teratur. Kawasan pembangunan semula Matau meliputi lebih kurang 21.26 hektar. b. Pembesaran Kawasan Perniagaan Bandar Tun Abdul Razak Jengka Kawasan berpotensi sepanjang Jalan Jerantut – Bandar Bandar Tun Abdul Razak Jengka yang terletak di bahagian barat Bandar Bandar Tun Abdul Razak Jengka seluas hampir 4.47 hektar dicadang dibangun sebagai kawasan pembesaran untuk aktiviti perniagaan.
2.		Pembangunan Semula Pusat Perniagaan Pekan Chenor Lama	Membangunkan Semula Premis Perniagaan Usang Premis perniagaan usang dicadang dibangun semula untuk menyediakan ruang perniagaan baru. Kawasan pembangunan semula Pekan Chenor Lama seluas hampir 9.69 hektar dicadang dibangun berkonsepkan hadapan sungai <i>riverfront</i> yang disepadukan dengan premis perniagaan, kemudahan rekreasi dan riadah.
3.		Pusat Perniagaan dan Perkhidmatan Taman Mini POIC dan Industri Kecil dan Sederhana (IKS) Tajau	Membangunkan Pusat Perniagaan dan Perkhidmatan Baru Premis perniagaan dan perkhidmatan baru dicadang dibangun sebagai komponen sokongan kepada Taman Mini POIC dan IKS Tajau seluas 17.72 hektar. Kawasan pembangunan pusat perniagaan dan perkhidmatan dicadang dibangun berkonsepkan pusat perkhidmatan industri.
4.		Pengukuhan Pusat Perniagaan Sungai Jerik	Pembesaran Kawasan Perniagaan Kawasan seluas 2.57 hektar yang terletak berhampiran Pekan Sungai Jerik dicadang dibangun sebagai kawasan perniagaan baru. Kawasan pembangunan semula dan tukar guna tanah ini dicadang dibangun sebagai kawasan perniagaan berkonsepkan kedai/pejabat dan kompleks perniagaan bersepadu dan dilengkapi dengan pelbagai kemudahan berkaitan.
5.	Mukim Luit	Pembangunan Pusat Perniagaan Bandar Maran	Pembesaran Kawasan Perniagaan Tapak kawasan perniagaan baru yang telah diluluskan seluas 14.94 hektar di bahagian utara Bandar Maran dicadang dibangun sepenuhnya. Kawasan pembangunan baru ini akan mengandungi premis perniagaan berbentuk kedai/pejabat.
6.		Pengukuhan Pusat Perniagaan Sri Jaya	a. Pembangunan Semula Kawasan Perniagaan Usang Kawasan premis perniagaan usang di dalam Kampung Baru Sri Jaya dicadang dibangun semula untuk mempertingkatkan imej bandar dan juga menyediakan ruang lantai perniagaan tambahan. b. Pembesaran Kawasan Perniagaan Kawasan seluas 1.34 hektar yang terletak berhampiran Pekan Sri Jaya dicadang dibangun sebagai kawasan perniagaan baru.
7.	Mukim Bukit Segumpal	Pengukuhan Pusat Perniagaan Pekan Awah	Pembesaran Kawasan Perniagaan Kawasan seluas 4.01 hektar yang terletak berhampiran Pekan Awah dicadang dibangun sebagai kawasan perniagaan baru.

Sumber: Rancangan Tempatan Daerah Maran 2008-2020

1.7. Keluasan guna tanah keseluruhan daerah Maran ialah 198,842.70 hektar (RTD Maran 2008-2020) dan guna tanah bagi jenis kegunaan perniagaan/perdagangan/perkhidmatan adalah 216.11 hektar (0.1%). Bilangan perniagaan adalah berjumlah 1,146 seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
BILANGAN PERNIAGAAN

BIL.	PUSAT PERDAGANGAN	BILANGAN PERNIAGAAN	PERATUS (%)
1.	Bandar Tun Abdul Razak Jengka	435	38.0
2.	Bandar Maran	365	31.8
3.	Sri Jaya	94	8.2
4.	Awah	77	6.7
5.	Sungai Jerik	46	4.0
6.	Tajau	29	2.5
7.	Chenor	15	1.3
8.	Luar Pusat Perdagangan	85	7.5
JUMLAH		1,146	100

Sumber: Rancangan Tempatan Daerah Maran 2008-2020

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan pembangunan projek hartanah komersial oleh MDM telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai objektif untuk meningkatkan pendapatan agensi dan menyediakan kemudahan komersial.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini meliputi dua bidang utama iaitu prestasi projek dan pengurusan pembangunan projek hartanah komersial di MDM bagi tempoh tahun 2010 hingga bulan Disember 2022. Skop pengauditan meliputi 28 projek pembangunan hartanah bagi tujuan komersial di daerah Maran yang dilaksanakan oleh MDM, pihak swasta dan usaha sama. Bagi bilangan pegangan perniagaan dan hasil aktiviti perniagaan/perkhidmatan, semakan serta analisis dibuat terhadap data bagi tahun 2017 hingga 2022 sahaja.

3.2. Penilaian prestasi projek adalah berdasarkan pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pencapaian output dinilai berdasarkan pencapaian pembangunan hartanah komersial. Pencapaian keberhasilan pula dinilai berdasarkan peningkatan bilangan pegangan premis perniagaan; kutipan hasil daripada aktiviti perniagaan/perkhidmatan; dan prestasi sewaan premis perniagaan bagi menilai sumbangan pembangunan projek hartanah komersial kepada peningkatan asas ekonomi tempatan dan pendapatan keseluruhan MDM.

3.3. Pengurusan projek pula meliputi tiga aspek iaitu pelaksanaan projek pembangunan hartanah komersial oleh MDM secara usaha sama, pemilihan syarikat pemaju dan pentadbiran kontrak.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan dengan menyemak fail, rekod dan dokumen yang berkaitan dengan pengurusan pembangunan projek hartanah komersial di MDM. Temu bual dengan pegawai yang bertanggungjawab juga dilakukan bagi mendapatkan maklumat dan pengesahan. Lawatan Audit bersama pegawai MDM dilaksanakan ke 28 lokasi projek bagi mengenal pasti status pembangunan hartanah komersial.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan pada bulan Mei hingga Oktober 2022. Perkara yang ditemui dan maklum balas daripada MDM telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 13 April 2023. Penjelasan lanjut mengenai isu Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Projek

5.1.1. Pencapaian Output

5.1.1.1. Status Prestasi Pembangunan Hartanah Komersial

- a. Berdasarkan Akta 172, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 menetapkan peranan dan kuasa PBT adalah untuk mengatur, mengawal, merancang pemajuan dan penggunaan semua tanah dan bangunan di dalam kawasan pentadbirannya. MDM telah menyediakan tapak projek di kawasan pentadbiran MDM bagi melaksanakan projek komersial. Pembangunan hartanah komersial di daerah Maran dilaksanakan oleh MDM, pihak swasta dan secara usaha sama. Pemaju bertanggungjawab menyediakan peruntukan kewangan bagi membina kawasan komersial seperti yang ditetapkan dalam perjanjian usaha sama.
- b. Berdasarkan RTD Maran 2008-2020, sebanyak tujuh cadangan pembangunan hartanah komersial untuk perniagaan dan perkhidmatan telah dirancang bagi tiga mukim iaitu Mukim Chenor, Mukim Luit dan Mukim Bukit Segumpal.

Daripada tujuh cadangan tersebut, enam cadangan pembangunan telah dilaksanakan, manakala **satu cadangan pembangunan iaitu pembesaran kawasan perniagaan di Pekan Sungai Jerik tidak dilaksanakan.**

c. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2010 hingga 2022, sebanyak 28 projek pembangunan hartanah komersial telah dilaksanakan di bawah enam cadangan pembangunan dalam RTD Maran 2008-2022. Kesemua projek telah diluluskan dan diberi Kebenaran Merancang (KM) oleh MDM. Status pembangunan hartanah komersial untuk perniagaan dan perkhidmatan adalah seperti berikut:

- i. Pihak MDM telah melaksanakan 16 projek dan kesemua projek telah siap sepenuhnya mengikut tempoh yang ditetapkan.
- ii. **Lima projek dilaksanakan secara usaha sama, dimana dua projek telah siap, dua projek terbengkalai dan satu tidak dilaksanakan. Bagaimanapun, bagi satu projek usaha sama yang telah siap didapati komponen projek iaitu dua unit kedai dua tingkat masih belum dibina.**
- iii. Tujuh projek telah dilaksanakan oleh pihak swasta. Lima daripadanya telah siap, satu projek masih dalam pelaksanaan dan satu projek telah tamat tempoh Kebenaran Merancang (KM). Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3.**

JADUAL 3

STATUS PEMBANGUNAN PROJEK HARTANAH KOMERSIAL UNTUK PERNIAGAAN DAN PERKHIDMATAN

BIL.	MUKIM	CADANGAN PEMBANGUNAN	KOMPONEN PROJEK	BIL. PROJEK	TARIKH SIAP/ PATUT SIAP	PELAKSANA	STATUS
1.	Mukim Chenor	Penguhan Pusat Perniagaan Bandar Tun Abdul Razak Jengka	a. Pembangunan Semula Kawasan Perniagaan Matau	1	29.03.2019	Projek Usaha Sama	Siap dan Dijual
			b. Pembesaran Kawasan Perniagaan Bandar Tun Abdul Razak Jengka	1	10.11.2020	Projek Usaha Sama	Terbengkalai
				2	TM	Swasta	1 Dalam Pelaksanaan
					TM		1 Siap
				1	25.08.2011	MDM	Siap dan Disewakan

BIL.	MUKIM	CADANGAN PEMBANGUNAN	KOMPONEN PROJEK	BIL. PROJEK	TARIKH SIAP/ PATUT SIAP	PELAKSANA	STATUS
2.		Pembangunan Semula Pusat Perniagaan Pekan Chenor Lama	Membangunkan Semula Premis Perniagaan Usang	3	2012-2015	MDM	Siap dan Disewakan
3.		Pusat Perniagaan dan Perkhidmatan Taman Mini POIC dan IKS Tajau	Membangunkan Pusat Perniagaan dan Perkhidmatan Baru	2	2010	MDM	Siap dan Disewakan
4.		Pengukuhan Pusat Perniagaan Sungai Jerik	Pembesaran Kawasan Perniagaan	Cadangan Pembangunan Tidak Dilaksanakan			
5.	Mukim Luit	Pembangunan Pusat Perniagaan Bandar Maran	Pembesaran Kawasan Perniagaan	1	TM	Swasta	Siap dan Disewakan
				10	2010 -2021	MDM	Siap dan Disewakan
				2	12.03.2013	Projek Usaha Sama	1 Siap dan Dijual (1 Komponen Projek Masih Belum Dibina)
					TM		1 Terbengkalai
				1	TM	Swasta	Tamat Tempoh KM
6.		Pengukuhan Pusat Perniagaan Sri Jaya	Pembesaran Kawasan Perniagaan	3	TM	Swasta	Siap dan Dijual
7.	Mukim Bukit Segumpal	Pengukuhan Pusat Perniagaan Pekan Awah	Pembesaran Kawasan Perniagaan	1	30.06.2012	Projek Usaha Sama	Tidak Dilaksanakan
JUMLAH				28			

Sumber: Rancangan Tempatan Daerah Maran 2008-2020 dan Majlis Daerah Maran

Nota: TM-Tiada Maklumat

KM-Kebenaran Merancang

Maklum Balas MDM pada 23 Mac dan 13 April 2023

Cadangan projek pembesaran kawasan perniagaan Pekan Sungai Jerik

Cadangan projek ini tidak dilaksanakan kerana pertambahan penduduk di daerah Maran tidak berlaku sepertimana yang diunjurkan dalam RTD Maran 2008-2020 menyebabkan keperluan penyediaan ruangan komersial baharu adalah *obsolete* dan tidak relevan. RTD akan digantikan selepas tempoh perancangannya tamat dan cadangan yang masih belum dilaksanakan akan dinilai semula serta dipertimbangkan di dalam RTD yang baharu untuk diteruskan berdasarkan hasil kajian.

Untuk makluman, unjuran penduduk daerah Maran di dalam kajian RTD Maran 2020 menunjukkan bahawa penduduk diunjurkan berjumlah 140,275 orang pada tahun 2020 dengan Kadar Pertumbuhan Penduduk sebanyak 1.26%. Bagaimanapun, berdasarkan hasil bancian oleh Jabatan Perangkaan Malaysia pada tahun 2020 menunjukkan bilangan penduduk daerah Maran adalah berjumlah 112,330 orang dengan Kadar

Pertumbuhan Penduduk 0.11% bagi tempoh tahun 2010 hingga 2020. Perkara ini mengakibatkan cadangan pembesaran kawasan perniagaan di Pekan Awah, Pekan Chenor Lama, Pekan Tajau dan Pekan Sungai Jerik tidak dapat direalisasikan sepenuhnya.

Bagi projek usaha sama terbengkalai

Pihak MDM telah menamatkan perjanjian dengan syarikat pemaju dan telah mengiklankan semula projek tersebut untuk dibangunkan. Manakala bagi projek usaha sama yang tidak dilaksanakan, MDM akan mengadakan rundingan semula dengan syarikat pemaju untuk menetapkan tarikh mula dan penyiapan projek yang baharu.

Pendapat Audit	Pencapaian pembangunan hartanah komersial di daerah Maran yang dilaksanakan oleh MDM, pihak swasta dan secara usaha sama adalah baik kerana 23 (82.1%) daripada 28 projek pembangunan yang diluluskan berjaya disiapkan mengikut perancangan dalam RTD Maran 2008-2020. Pembangunan ini telah mencapai objektif MDM untuk menyediakan kemudahan komersial kerana projek yang siap telah berjaya disewakan atau dijual.
-----------------------	---

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

- a. Pencapaian keberhasilan bertujuan mengukur sama ada pembangunan hartanah komersial telah mencapai objektif yang ditetapkan iaitu meningkatkan pendapatan agensi dan menyediakan kemudahan komersial. Pihak Audit mendapati MDM tidak menetapkan penilaian keberhasilan bagi pembangunan hartanah komersial kerana tiada mekanisme dan indikator pengukuran bagi mengukur prestasi dan pencapaian projek pembangunan yang dilaksanakan.
- b. Bagi menilai pencapaian keberhasilan, pihak Audit telah menganalisis bilangan pegangan premis perniagaan dan Laporan Prestasi Terimaan bagi menilai sumbangan pembangunan projek hartanah komersial kepada peningkatan asas ekonomi tempatan dan pendapatan keseluruhan MDM bagi tempoh tahun 2017 hingga 2022.
- c. Berdasarkan Seksyen 72, Akta Kerajaan Tempatan 1976 antara lainnya memperuntukkan kuasa kepada PBT untuk menyewakan premis perniagaan seperti bangunan kedai, bazar, kiosk dan pasar. Penyewaan premis perniagaan

bertujuan untuk memberi peluang kepada peniaga kecil meningkatkan pendapatan mereka melalui aktiviti perniagaan. Semakan Audit mendapati perkara seperti berikut:

5.1.2.1. Bilangan Pegangan Premis Perniagaan

- a. Semakan Audit terhadap maklumat pegangan premis perniagaan MDM bagi tempoh tahun 2017 hingga 2022 mendapati peningkatan sejumlah 504 (39.8%) bilangan pegangan premis perniagaan iaitu daripada 1,266 pegangan pada tahun 2017 kepada 1,770 pegangan pada tahun 2022. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
BILANGAN PEGANGAN PREMIS PERNIAGAAN
TAHUN 2017 HINGGA 2022

TAHUN	BIL. PEGANGAN	PERTAMBAHAN/ (PENGURANGAN) BILANGAN PEGANGAN PREMIS	PERATUS (%)
2017	1,266	-	-
2018	1,317	51	4
2019	1,452	135	10.3
2020	1,610	158	10.9
2021	1,781	171	10.6
2022	1,770	(11)	(0.6)
JUMLAH		504	

Sumber: Majlis Daerah Maran

5.1.2.2. Hasil Aktiviti Perniagaan dan Perkhidmatan

- a. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2017 hingga 2022, pendapatan keseluruhan MDM adalah berjumlah RM55.06 juta. Daripada jumlah tersebut, hasil daripada aktiviti perniagaan dan perkhidmatan yang terdiri daripada cukai taksiran, lesen perniagaan dan sewaan premis telah menyumbang sejumlah RM14.65 juta atau 26.6% kepada pendapatan keseluruhan MDM. Pihak Audit mendapati bagi tempoh tahun 2017 hingga 2021, peratusan hasil aktiviti perniagaan dan perkhidmatan yang menyumbang kepada keseluruhan hasil MDM meningkat setiap tahun antara 20.3% hingga 37.4%. Bagi tahun 2022 pula, walaupun peratusan hasil aktiviti perniagaan dan perkhidmatan menunjukkan penurunan iaitu 25.6% tetapi hasil aktiviti meningkat kepada RM3.02 juta berbanding RM2.78 juta pada tahun 2021. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
HASIL AKTIVITI PERNIAGAAN/PERKHIDMATAN
BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2022

TAHUN	HASIL KESELURUHAN (RM Juta)	HASIL AKTIVITI PERNIAGAAN/ PERKHIDMATAN (RM Juta)	PERATUS (%)
2017	9.07	1.84	20.3
2018	8.11	1.96	24.2
2019	8.25	2.42	29.3
2020	10.40	2.63	25.3
2021	7.43	2.78	37.4
2022	11.80	3.02	25.6
JUMLAH	55.06	14.65	

Sumber: Majlis Daerah Maran

- b. Analisis Audit terhadap Laporan Prestasi Terimaan mendapati cukai taksiran, lesen perniagaan dan sewaan premis masing-masing telah menyumbang sejumlah RM6.84 juta, RM3.27 juta dan RM4.54 juta kepada pendapatan keseluruhan MDM. Jumlah sasaran kutipan cukai taksiran adalah sejumlah RM7.33 juta bagi tempoh tahun 2017 hingga 2022 manakala jumlah kutipan sebenar adalah RM6.84 juta (93.3%). Jumlah sasaran kutipan lesen perniagaan dan sewaan premis masing-masing adalah RM4.15 juta dan RM5.39 juta dengan jumlah kutipan sebenar masing-masing RM3.27 juta (78.8%) dan RM4.54 juta (84.2%).
- c. Pihak Audit mendapati **kutipan sebenar hasil daripada cukai taksiran dan lesen perniagaan tidak mencapai sasaran yang ditetapkan bagi tempoh tahun 2017 hingga 2022**. Manakala **kutipan hasil sewaan premis tidak mencapai sasaran bagi tempoh tahun 2017 hingga 2021**. Bagi hasil sewaan premis tahun 2022, kutipan melebihi daripada sasaran yang ditetapkan iaitu RM1.06 juta (127.7%) berbanding RM0.83 juta. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
PERBANDINGAN SASARAN HASIL DARIPADA AKTIVITI PERNIAGAAN DAN
PERKHIDMATAN BERBANDING KUTIPAN SEBENAR

TAHUN	CUKAI TAKSIRAN		PERATUS (%)	LESEN PERNIAGAAN		PERATUS (%)	SEWAAN PREMIS		PERATUS (%)
	SASARAN (RM Juta)	KUTIPAN SEBENAR (RM Juta)		SASARAN (RM Juta)	KUTIPAN SEBENAR (RM Juta)		SASARAN (RM Juta)	KUTIPAN SEBENAR (RM Juta)	
2017	0.84	0.83	98.8	0.62	0.43	69.4	0.67	0.58	86.6
2018	0.89	0.87	97.8	0.55	0.44	80.0	0.80	0.65	81.3
2019	1.18	1.15	97.5	0.70	0.57	81.4	1.02	0.70	68.6
2020	1.35	1.29	95.6	0.73	0.54	74.0	1.07	0.80	74.8
2021	1.54	1.41	91.6	0.76	0.62	81.6	1.00	0.75	75.0
2022	1.53	1.29	84.3	0.79	0.67	84.8	0.83	1.06	127.7
JUMLAH	7.33	6.84	93.3	4.15	3.27	78.8	5.39	4.54	84.2

Sumber: Majlis Daerah Maran

5.1.2.3. Prestasi Sewaan Premis Perniagaan MDM

- a. Sehingga tahun 2022, bilangan premis perniagaan yang diuruskan oleh MDM bagi tujuh kawasan adalah sebanyak 334 unit dan didapati 323 (96.7%) unit telah disewakan. Pihak Audit mendapati **baki sebanyak 11 unit masih kosong atau belum disewakan kerana dalam proses penawaran penyewa baru, penamatan perjanjian penyewaan dan faktor kedudukan lokasi kedai kurang strategik iaitu di Jalan Persekutuan Maran-Temerloh**. Butiran lanjut premis perniagaan yang disewakan seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
PRESTASI PREMIS PERNIAGAAN YANG DISEWAKAN
BERBANDING UNIT SEDIA ADA

BIL.	KAWASAN	UNIT UNTUK DISEWA	UNIT TELAH DISEWA		MASIH KOSONG/ BELUM DISEWAKAN
			BILANGAN	%	
1.	Bandar Maran	140	136	97.1	4
2.	Bandar Jengka	85	82	96.5	3
3.	Sri Jaya	12	11	91.7	1
4.	Chenor	17	15	88.2	2
5.	Sungai Jerik	21	20	95.2	1
6.	Pekan Tajau	20	20	100	0
7.	Pekan Awah	39	39	100	0
JUMLAH		334	323	96.7	11

Sumber: Majlis Daerah Maran

- b. Lawatan Audit pada 10 Ogos 2022 ke 16 premis/bangunan perniagaan MDM mendapati bangunan telah disewakan kepada peniaga dan beroperasi seperti dalam **Gambar 1** dan **Gambar 2**.

GAMBAR 1



Jalan Sri Keramat, Mukim Luit, Maran
- Arked Niaga Sri Keramat yang Beroperasi
(10.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



Bandar Maran, Mukim Luit, Maran
- Gerai Anjung Selera Taman Tasik yang Beroperasi
(10.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas MDM pada 3 Ogos 2023

Pihak MDM telah mengiklankan kekosongan premis kepada tujuh penyewa yang berminat di antara bulan Mac hingga Julai 2023. Enam daripadanya telah selesai menandatangani perjanjian penyewaan dan satu masih dalam proses menandatangani perjanjian. Bagi tiga premis yang terletak di Bandar Jengka, premis tersebut telah disewakan manakala satu premis di Sri Jaya pula, pihak MDM sedang dalam proses mengiklankan semula kekosongan premis berkenaan.

Pendapat Audit | **Pembangunan projek hartanah komersial di daerah Maran yang dilaksanakan berjaya menyediakan kemudahan komersial yang dapat memberi manfaat kepada golongan sasar. Peningkatan bilangan pegangan premis perniagaan dan hasil kutipan aktiviti perniagaan/perkhidmatan telah menyumbang kepada peningkatan pendapatan MDM.**

5.2. Pengurusan Projek Hartanah Komersial

Pengauditan terhadap pengurusan projek hartanah komersial meliputi aspek pelaksanaan projek pembangunan hartanah komersial secara usaha sama, pemilihan syarikat pemaju, dan pentadbiran kontrak. Pihak Audit mendapati kelemahan dalam aspek seperti berikut:

5.2.1. Pelaksanaan Projek Pembangunan Hartanah Komersial Secara Usaha Sama

- a. Sebanyak lima projek usaha sama telah dilaksanakan melibatkan tiga syarikat pemaju. Butiran lanjut pelaksanaan projek dan komponen projek seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
STATUS PELAKSANAAN PROJEK USAHA SAMA HARTANAH
SEHINGGA BULAN DISEMBER 2022

BIL.	PELAKSANA	NAMA PROJEK	KOMPONEN PROJEK		STATUS
			JENIS	BIL.	
1.	Usaha Sama MDM dan Syarikat 10289-K	Pembangunan Perniagaan Atas Lot 21512 dan Lot 21513 (Kampung Matau)	Kedai 2 tingkat (22' x 100')	28	Dijual
			Kedai 2 tingkat (22' x 60')	177	
			Kedai 2 tingkat (22' x 30')	36	
2.	Usaha Sama MDM dan Syarikat 982470-H	Pembangunan Bercampur Atas Lot 40575 (Projek Jengka Green)	Hotel 6 Tingkat	1	Terbengkalai (sejak 10.11.2020)
			2 Blok Apartment 10 Tingkat	2	

BIL.	PELAKSANA	NAMA PROJEK	KOMPONEN PROJEK		STATUS
			JENIS	BIL.	
			Ruang Komersial dan Kedai Pejabat	TM	
3.	Usaha Sama MDM dan Syarikat 342353-P	Projek Pembangunan Bandar Baru Maran Atas Lot 10172	Kedai	68	Terbengkalai (sejak 30.11.2014)
		Projek Pembangunan Bercampur Atas Lot 10173	Pelbagai Jenis Rumah	36	Dijual
			Kedai Pejabat 2 Tingkat	2	Komponen Projek Masih Belum Dibina
		Pembangunan Bercampur Atas Lot PT2771 Pekan Awah	Kedai Pejabat 2 Tingkat dan 3 Tingkat (20' X 70')	19	Tidak Dilaksanakan
			Stesen Minyak	1	

Sumber: Majlis Daerah Maran

Nota: TM – Tiada Maklumat

- b. Semakan Audit terhadap prestasi pencapaian fizikal projek usaha sama yang terbengkalai, tidak dilaksanakan dan komponen projek belum dibina mendapati perkara seperti berikut:

5.2.1.1. Projek Pembangunan Bercampur (Projek Jengka Green)

- a. Perjanjian usaha sama antara MDM dan Syarikat 982470-H telah ditandatangani pada 15 Julai 2016, bagi melaksanakan projek pembangunan bercampur iaitu kediaman dan perniagaan. Komponen projek adalah hotel (enam tingkat), dua blok *apartment* (10 tingkat), ruang komersial dan kedai pejabat (secara berstrata). Projek ini dinamakan Projek Jengka Green dan dilaksanakan atas tanah Lot 40575 bernombor hak milik PN11556 yang merupakan tanah milik MDM. Keluasan tapak projek adalah 10.10 ekar.
- b. Berdasarkan Perenggan 5 (Fasa Pembinaan dan Tempoh) - 5.1 Perjanjian Usaha Sama menyatakan pemaju akan membina dan menyempurnakan Projek Usaha Sama dengan kos dan perbelanjaan sendiri dalam tempoh 48 bulan daripada tarikh KM yang telah diluluskan pada 11 November 2016. Sehubungan itu, tarikh penyempurnaan projek adalah pada 10 November 2020.
- c. Lawatan Audit yang dilaksanakan pada 11 Ogos 2022 mendapati **terdapat binaan bangunan hotel tiga tingkat yang masih belum siap manakala komponen projek yang lain belum dimulakan.** Tapak Projek Jengka Green seperti dalam **Gambar 3.**



GAMBAR 3

Projek Jengka Green, Mukim Chenor, Maran
- Pembinaan Hotel Enam Tingkat Terbengkalai
(11.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- d. MDM telah mengemukakan notis pemakluman kepada pemaju pada 17 Januari 2022, untuk menyelesaikan dan/atau meremedikan dan/atau mengambil tindakan terhadap kemungkiran yang dinyatakan. Bagaimanapun, tiada maklum balas dari pihak pemaju sehingga tempoh 60 hari yang diberikan iaitu sehingga 23 Mac 2022. Mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan MDM Bil.2/2022 bertarikh 25 Mei 2022 memutuskan untuk membatalkan perjanjian usaha sama. Sehubungan itu, MDM telah mengeluarkan Notis Penamatan Perjanjian kepada pemaju melalui panel peguam pada 10 Jun 2022. Berdasarkan perjanjian usaha sama, sekiranya perjanjian ini terbatal ia mengakibatkan balasan kepada MDM secara tunai berjumlah RM6 juta akan dilucuthakkan kepada MDM dan tidak akan dipulangkan semula kepada pemaju.
- e. Projek ini terbengkalai kerana pemaju mengalami kekangan kewangan untuk meneruskan projek. Perkara ini menyebabkan tambahan kos kepada pemaju baru yang akan dilantik, pembangunan hartanah komersial tidak mencapai objektif pelaksanaan dan menjadi tempat aktiviti yang tidak bermoral serta menjejaskan pemandangan kerana tapak projek berada di laluan utama ke Bandar Tun Abdul Razak Jengka.

Maklum Balas MDM pada 26 September 2022, 23 Mac, 13 April dan 6 Oktober 2023

Pihak MDM telah mengeluarkan iklan tawaran bagi memajukan tanah Lot 40575 bernombor hak milik PN11556 (10.10 ekar) melalui pelbagai medium pada 28 Jun 2022. Iklan tawaran yang terkini telah dikeluarkan pada 30 Disember 2022. MDM telah menerima tawaran untuk penyambungan semula projek daripada syarikat yang sama yang telah ditukar nama kepada Syarikat 982470-H. Bagaimanapun, Mesyuarat Penuh MDM Bil. 1/2023 pada 26 Januari 2023 telah menolak permohonan daripada syarikat tersebut kerana ia merupakan syarikat yang sama. MDM telah mengiklankan semula tawaran bagi

memajukan tanah tersebut pada bulan 1 Jun 2023 dan tawaran tersebut akan tamat pada 31 Disember 2023.

5.2.1.2. Projek Usaha Sama MDM dan Syarikat Swasta

Bagi tempoh tahun 2010 hingga 2022, MDM telah melaksanakan tiga projek pembangunan secara usaha sama dengan Syarikat 342353-P iaitu Projek Pembangunan Bandar Baru Maran Atas Lot 10172, Seksyen 1 Bandar Baru Maran, Mukim Luit; Projek Pembangunan Bercampur Atas Lot 10173, Seksyen 1 Bandar Maran, Lot 15773 dan Lot 15774, Mukim Luit; dan Projek Pembangunan Bercampur di Pekan Awah, Mukim Bukit Segumpal. Penjelasan lanjut mengikut projek adalah seperti di perenggan berikut:

a. Projek Pembangunan Bercampur Atas Lot 10172, Seksyen 1 Bandar Baru Maran, Mukim Luit

- i. MDM telah merancang untuk membangunkan tanah seluas 34.891 ekar atas hak milik MDM iaitu PT5705 (HSD617) pada tahun 1994. Projek yang hendak dibangunkan adalah Projek Pembangunan Bercampur Bersepadu iaitu Bandar Baru Maran. Setakat 31 Disember 2022, pembangunan projek ini melibatkan tiga syarikat yang mana syarikat pertama dan kedua telah ditamatkan disebabkan kegagalan menyiapkan projek. Butiran pemaju dan status pelaksanaan projek oleh tiga syarikat berkenaan seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
STATUS PROJEK PEMBANGUNAN BERCAMPUR BERSEPADU – BANDAR BARU MARAN

BIL.	SYARIKAT	TARIKH PERJANJIAN	TARIKH SEPATUT SIAP	TARIKH PENAMATAN PERJANJIAN	STATUS PELAKSANAAN
1.	Syarikat 317575-U	30.03.1995	Julai 2002	17.07.2001	Pelaksanaan projek terhenti kerana syarikat telah digulungkan pada 30.10.2000
2.	Syarikat 413769-U	29.09.2003	Tiada Maklumat	04.03.2005	Syarikat menerima Notis Penamatan kerana kegagalan melaksanakan projek
3.	Syarikat 342353-P	28.08.2006	Dalam tempoh tiga bulan dari tarikh kebenaran pembeli sedia ada mengikut blok	02.06.2015	Mempertimbangkan tawaran baru daripada kontraktor penyelamat Syarikat 1283782-A

Sumber: Majlis Daerah Maran

- ii. Perjanjian Pemajuan antara MDM dan Syarikat 342353-P telah ditandatangani pada 28 Ogos 2006. Syarikat ini dilantik sebagai pemaju penyelamat untuk menyiapkan Projek Fasa I Pembangunan Bercampur Bersepadu-Bandar Baru Maran yang terbengkalai dengan sumber

keuangan sendiri. Berdasarkan perjanjian, syarikat hendaklah menyiapkan kerja pembangunan dan menyiapkan Fasa Pembangunan Terbengkalai tersebut blok demi blok dalam tempoh tiga bulan dari tarikh kebenaran pembeli sedia ada mengikut blok. Projek Fasa I melibatkan pemajuan 68 unit kedai dan 272 unit rumah pangsa kos rendah seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
KOMPONEN PROJEK FASA 1 BANDAR BARU MARAN
PADA TAHUN 2006

BIL.	PROJEK	STATUS PROJEK	KEDAI (UNIT)	RUMAH PANGSA (UNIT)
1.	Blok A	Tanah kosong	8	32
2.	Blok B	30%	10	40
3.	Blok C	Tanah kosong	10	40
4.	Blok D	35%	10	40
5.	Blok E	40%	10	40
6.	Blok F	75%	10	40
7.	Blok G	75%	10	40
JUMLAH			68	272

Sumber: Majlis Daerah Maran

- iii. **Projek Pembangunan Bandar Baru Maran di Mukim Luit yang diusahakan oleh Syarikat 342353-P daripada 28 Ogos 2006 hingga 30 November 2014 telah terbengkalai sejak bulan Disember 2014, berikutan kos pemulihan yang tinggi dan kesukaran untuk mengesan semua pembeli unit rumah pangsa dan kedai.**
- iv. Berdasarkan Minit Perbincangan Projek Terbengkalai Pembesaran Bandar Baru Maran Bil.2/2014 pada 7 November 2014, satu perbincangan antara pihak MDM bersama Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah diadakan pada 4 November 2014. Melalui perbincangan tersebut, KPKT bersetuju supaya MDM menyerahkan projek terbengkalai kepada KPKT untuk dipulihkan. Syarikat telah mengemukakan surat untuk menyerahkan semula lot projek terbengkalai kepada MDM pada 31 Mac 2015. Manakala, surat persetujuan MDM untuk terima lot projek terbengkalai adalah bertarikh 2 Jun 2015.
- v. Mesyuarat Penyelarasan Projek Terbengkalai KPKT pada 9 Februari 2022 telah memutuskan MDM boleh meneruskan projek Bandar Baru Maran dengan pelantikan pemaju baru. MDM telah mempertimbangkan dua

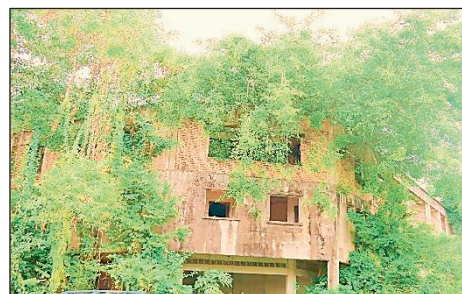
permohonan syarikat pemaju dalam Mesyuarat *Task Force* Projek Terbengkalai Bandar Baru Maran dan Semua Projek Usaha Sama MDM.

- vi. Berdasarkan Laporan Mesyuarat *Task Force* Projek Terbengkalai Bandar Baru Maran dan Semua Projek Usaha Sama MDM Bil. 2/2022 pada 2 Mac 2022, MDM bersetuju supaya kertas cadangan daripada salah satu syarikat dikaji semula. Lawatan Audit pada 10 Ogos 2022 mendapati keadaan projek terbengkalai Bandar Baru Maran seperti dalam **Gambar 4** dan **Gambar 5**.

GAMBAR 4



GAMBAR 5



Tapak Projek Pembangunan Bercampur Bandar Baru Maran, Mukim Luit, Maran
- Bangunan Kedai Terbengkalai Sejak Tahun 1999
(10.08.2022)

(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas MDM pada 26 September 2022, 23 Mac dan 13 April 2023

Pihak MDM telah menubuhkan Jawatankuasa *Task Force* yang bersidang secara berkala bagi memantau pelaksanaan projek pembangunan. Selain itu, perbincangan bersama dengan pihak KPKT juga dilaksanakan bagi menyelesaikan isu projek terbengkalai ini.

Melalui Mesyuarat Penuh MDM Bil. 4/2022 pada 20 Julai 2022, MDM telah memutuskan supaya kertas kerja cadangan pembangunan yang disediakan oleh pemaju dikaji semula kerana permohonan pemaju yang memohon tanah tambahan untuk dimajukan telah ditolak. Pihak pemaju telah diarahkan untuk mengemukakan kertas cadangan yang baharu. Bagaimanapun, ia masih belum diterima.

b. Projek Pembangunan Bercampur Atas Lot 10173, Seksyen 1 Bandar Maran, Lot 15773 dan Lot 15774, Mukim Luit

- i. MDM selaku pemilik tanah telah memberi hak dan kuasa untuk memajukan Lot 10173, Seksyen 1 Bandar Maran, Lot 15773 dan Lot 15774, Mukim Luit, sebagai tapak projek pembangunan bercampur iaitu perumahan dan perniagaan kepada Syarikat 342353-P. Hak dan kuasa diberi melalui Surat Wakil Kuasa Tidak Boleh Batal (*Irrevocable Power of Attorney*) yang ditandatangani pada 28 Jun 2006. Melalui surat wakil kuasa ini, syarikat dilantik untuk membangunkan tanah dan bertanggungjawab untuk mengemukakan pelan serta kelulusan berkaitan pembangunan tanah ini.
- ii. Komponen projek pembangunan bercampur terdiri daripada 36 unit pelbagai jenis rumah dan dua unit kedai dua tingkat. Komponen komersial yang perlu dibangunkan adalah dua unit kedai dua tingkat (44'x63') dengan keluasan 0.11 ekar. Kelulusan KM telah diperolehi pada 31 Mac 2017. Cadangan komponen projek dalam Laporan Cadangan Pemajuan bagi Permohonan Pindaan Kebenaran Merancang Bagi Pembangunan Perumahan dan Perniagaan ke Atas Pelan yang telah diluluskan bertarikh 11 April 2007 adalah seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
CADANGAN KOMPONEN PROJEK PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERNIAGAAN DI MUKIM LUIT

BIL.	KOMPONEN	BILANGAN UNIT	LUAS (EKAR)	STATUS SEHINGGA 31 DISEMBER 2022
1.	Town House Jenis A (30' X 63')	24	0.43	Telah Siap Dibina Tetapi Sijil Kelayakan Menduduki Sepenuhnya Masih Belum Dikeluarkan
2.	Rumah Berkembar 4 Jenis C (33' X 46')	8	0.41	Telah Menerima Sijil Kelayakan Menduduki Sepenuhnya Pada 12 Mac 2013
3.	Rumah Berkembar 4 Jenis D (41' X 50')	4	0.21	Telah Menerima Sijil Kelayakan Menduduki Sepenuhnya Pada 12 Mac 2013
4.	Kedai 2 Tingkat (44' x 63')	2	0.11	Belum Mula

Sumber: Majlis Daerah Maran

- iii. Lawatan Audit pada 25 Oktober 2022 mendapati kawasan perumahan telah dibina iaitu Taman Bandar Baru Permai dan telah diduduki. Bagaimanapun, **tiada sebarang kerja di tapak lokasi untuk pembinaan kedai walaupun KM telah diluluskan pada tahun 2017** seperti dalam **Gambar 6**.



GAMBAR 6

Tapak Projek Pembangunan Perumahan dan Perniagaan,
Taman Bandar Baru Permai, Mukim Luit
- Komponen Projek Komersial Dua Unit Kedai Masih
Belum Dilaksanakan
(25.10.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas MDM pada 23 Mac dan 13 April 2023

Fasa 1 projek telah selesai dibina yang mengandungi *town house* dan rumah berkembar. Berdasarkan Laporan Mesyuarat *Task Force* Projek Terbengkalai Bandar Baru Maran dan Semua Projek Usaha Sama MDM Bil. 2/2022 pada 2 Mac 2022, MDM bersetuju mengadakan proses pecah sempadan tanah bersama Syarikat 342353-P dan balasan pulangan balik secara tunai telah diterima sepenuhnya. Melalui proses ini MDM akan memperolehi tanah seluas 8.02 ekar dan syarikat pula seluas 13.57 ekar. Pembahagian kos kerja ukur dan proses pecah sempadan akan ditanggung bersama mengikut kadar keluasan pembahagian tanah.

c. Projek Pembangunan Bercampur di Pekan Awah, Mukim Bukit Segumpal

- i. Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Pahang (MMK) yang Ke-20/2007 pada 4 Julai 2007, telah meluluskan cadangan membangunkan tanah milik MDM di Pekan Awah, Mukim Bukit Segumpal. Perjanjian Usaha Sama antara MDM dan Syarikat 342353-P telah ditandatangani pada 30 Jun 2008, bagi membangunkan projek pembangunan bercampur yang melibatkan projek perumahan dan perniagaan termasuk kemudahan serta infrastruktur atas tanah milik MDM iaitu tanah Lot PT 2771 (HSD 890), Mukim Segumpal, Maran. Sebagai balasan, syarikat akan membayar sejumlah RM1.65 juta kepada MDM secara berperingkat. Keluasan tapak projek adalah dianggarkan 20.198 ekar dan berhadapan Pusat Kesihatan Pekan Awah.
- ii. Semakan Audit terhadap perjanjian usaha sama mendapati syarat perjanjian menyatakan pemaju akan melaksanakan projek ini dengan peruntukan sendiri dalam tempoh 48 bulan daripada tarikh perjanjian ditandatangani. Projek ini sepatutnya disiapkan pada 30 Jun 2012.

Komponen projek pembangunan bercampur adalah sebanyak 19 unit kedai, 172 unit pelbagai jenis rumah kediaman dan satu stesen minyak seperti dalam **Jadual 12**.

JADUAL 12
KOMPONEN PROJEK PEMBANGUNAN BERCAMPUR
PEKAN AWAH

BIL.	KOMPONEN	BILANGAN UNIT
1.	Kedai Pejabat 2 Tingkat dan 3 Tingkat (20' X 70')	19
2.	Rumah Berkembar Setingkat (35' X 80')	8
3.	Rumah Berkembar 2 Tingkat (35' X 80')	8
4.	Rumah Teres Setingkat (20' x 70')	19
5.	Rumah Teres Setingkat (20' x 75')	137
6.	Stesen Minyak	1

Sumber: Majlis Daerah Maran

- iii. Berdasarkan status kemajuan projek sehingga 30 Jun 2012, projek pembangunan tersebut masih belum dilaksanakan. Syarikat telah membuat rayuan untuk meneruskan projek dengan menawarkan tambahan balasan pulangan balik projek. Sehubungan itu, pada 30 September 2015, satu perjanjian tambahan ditandatangani dengan terma perjanjian baru antaranya balasan tambahan kepada MDM dalam bentuk wang tunai sejumlah RM1.27 juta dan aset iaitu dua unit rumah kedai dua tingkat yang bernilai RM1.20 juta. Bangunan kedai yang beralamat Lot 12 dan 13 di Taman Jengka Indah, Bandar Tun Abdul Razak Jengka, Mukim Chenor akan diserahkan kepada MDM setelah mendapat Sijil Siap dan Pematuhan. Syarikat telah menjelaskan keseluruhan pulangan wang tunai dan aset kepada MDM.
- iv. **Kelulusan KM yang terakhir adalah pada tahun 2016 dan telah tamat tempoh. Sehingga bulan Disember 2022, projek tersebut masih belum dilaksanakan oleh pemaju.**
- v. MDM telah mendapatkan pandangan daripada Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri (PUU Negeri) pada 1 Julai 2019 dan maklum balas mengenainya telah diterima pada 23 Disember 2019. PUU Negeri berpandangan MDM dan pemaju boleh mengadakan rundingan semula bagi memeterai perjanjian tambahan baharu atau aku janji pemaju berhubung isu menyiapkan projek yang tertangguh; dan sekiranya cadangan penamatan ingin dibuat, disarankan semakan menyeluruh dilakukan terhadap dokumen perjanjian, surat-menyurat, minit mesyuarat

dan notis hendaklah mematuhi terma perjanjian usaha sama dan peruntukan undang-undang. Sehubungan itu, pada 20 September 2019 melalui Mesyuarat Penuh MDM Bil. 5/2019, telah memutuskan untuk menamatkan perjanjian dengan syarikat.

- vi. Bagaimanapun, Mesyuarat Penuh MDM Bil. 1/2022 pada 6 Januari 2022 pula telah mengambil keputusan menangguhkan keputusan sama ada untuk meneruskan projek usaha sama atau membatalkan projek ini.
- vii. Pada 2 Mac 2022, Mesyuarat *Task Force* Projek Terbengkalai Bandar Baru Maran dan Projek Usaha Sama Majlis Daerah Maran Bil. 2/2022 telah memutuskan supaya MDM membuat pelantikan panel peguam. Panel ini dilantik bagi menyemak dokumen perjanjian dan nasihat perundangan sebelum keputusan meneruskan atau menamatkan perjanjian usaha sama dengan syarikat.
- viii. Pihak Audit mendapati **Perjanjian Usaha Sama yang asal (30 Jun 2008) dan Perjanjian Tambahan (30 September 2015) masih berkuat kuasa hingga ke tempoh pengauditan dilaksanakan dan pembatalan projek usaha sama tidak dilakukan selepas 14 tahun projek tidak dilaksanakan.** Lawatan Audit pada 11 Ogos 2022 mendapati **tiada kerja tanah dan bangunan di tapak projek dilaksanakan oleh pemaaju** seperti dalam **Gambar 7**.



GAMBAR 7

Tapak Projek Pembangunan Bercampur di Pekan Awah,
Mukim Bukit Segumpal, Maran
- Tiada Pembangunan Tanah Atau Bangunan Atas Tapak
Cadangan Projek Sejak Tahun 2008
(11.08.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- ix. Mesyuarat Penuh MDM Bil.4/2022 pada 20 Julai 2022 telah memutuskan ahli mesyuarat perlu membuat keputusan memilih satu daripada tiga syor iaitu bersetuju supaya MDM meneruskan usaha sama dengan Syarikat 342353-P; atau bersetuju supaya MDM menamatkan usaha sama dengan syarikat dan menanggung implikasi kewangan terlibat; atau bersetuju

supaya MDM mengkaji perjanjian sedia ada dengan pihak peguam terlebih dahulu.

- x. Semakan Audit mendapati MDM telah mengeluarkan pelbagai surat peringatan sejak tahun 2014 berdasarkan keputusan mesyuarat seperti Mesyuarat Penuh MDM, Mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan MDM dan Mesyuarat *Task Force* Projek Terbengkalai Bandar Baru Maran dan Projek Usaha Sama MDM kepada syarikat termasuk mengadakan beberapa siri rundingan. Bagaimanapun, **sehingga kini masih gagal mendapat persetujuan bersama berhubung tarikh memulakan projek, tarikh menyiapkan projek dan penyerahan balasan *in kind* iaitu dua unit rumah kedai dua tingkat.** Keadaan ini menyebabkan penduduk sekitar tapak projek tidak dapat menikmati pembangunan yang dirancang sejak tahun 2008 kerana kegagalan pemaju memulakan projek sehingga kini.

Maklum Balas MDM pada 26 September 2022, 23 Mac dan 13 April 2023

Projek masih tidak dilaksanakan kerana pihak pemaju memaklumkan menghadapi masalah kewangan di samping kurang kuasa membeli di pasaran semasa. Tambahan pula, pemaju menyatakan syarikat berhadapan dengan risiko besar untuk menjalankan pembangunan jika tiada keseimbangan antara jualan dan kos pembangunan.

MDM telah mengambil pelbagai tindakan pemantauan ke atas projek terbengkalai dan dibentangkan dalam Mesyuarat *Task Force* Pemulihan Projek Terbengkalai sebelum cadangan pemulihan dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan MDM dan seterusnya ke Mesyuarat Penuh MDM untuk dipertimbangkan.

MDM akan mengangkat semula perkara ini untuk dibincangkan dalam Mesyuarat Penuh MDM yang dijangka diadakan pada 18 April 2023. Antara cadangan yang akan dibincangkan adalah untuk mengadakan rundingan semula dengan syarikat dan menetapkan tarikh mula dan penyiapan projek yang baharu.

Pendapat Audit	Pelaksanaan lima projek secara usaha sama adalah kurang baik kerana dua projek terbengkalai dan satu projek tidak dilaksanakan sejak tahun 2008.
---------------------------	---

5.2.2. Pemilihan Syarikat Pemaju

- a. Perjanjian usaha sama dibuat antara pihak Kerajaan dengan syarikat swasta bagi membolehkan kerjasama dilaksanakan untuk membangunkan sesuatu projek tanpa melibatkan kos dipihak Kerajaan tetapi memberi manfaat kepada kedua-dua pihak. Usaha sama yang dijalankan juga dapat membantu PBT memajukan daerah pentadbirannya dengan pesat.
- b. Pekeliling Perbendaharaan Perolehan Kerja 2.1 menetapkan antara asas penilaian tender termasuklah menilai kemampuan teknikal dan kewangan petender. Antaranya seperti kakitangan profesional dan teknikal, rekod prestasi kerja, modal pusingan, *nett worth* dan kemudahan kredit.
- c. Semakan Audit mendapati penilaian dan pemilihan syarikat pemaju bagi projek usaha sama telah dibuat dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan MDM. **Asas pemilihan bagi Syarikat 342353-P tidak dapat ditentukan kerana dokumen cadangan projek berserta minit mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan tidak dapat dikemukakan disebabkan dokumen tersebut tidak dapat dikesan memandangkan pelantikan syarikat telah dibuat pada tahun 2006 dan 2008.** Sehingga kini, MDM telah menamatkan satu perjanjian usaha sama bagi projek terbenkakai manakala bagi projek yang tidak dilaksanakan, ia masih dalam proses perundingan bersama syarikat sama ada untuk meneruskan atau menamatkan usaha sama.
- d. Bagi Syarikat 982470-H, pemilihan telah dibuat berdasarkan kriteria pulangan balik iaitu tawaran tunai yang paling tinggi dengan tempoh masa pembayaran yang singkat. Pihak Audit **tidak dapat menentukan sama ada kriteria pemilihan dari aspek keupayaan teknikal dan kewangan syarikat telah dipertimbangkan kerana kertas cadangan projek tidak dikemukakan untuk semakan.** Bagaimanapun, syarikat yang dipilih telah gagal menyiapkan projek kerana masalah kewangan seterusnya Perjanjian Usaha Sama telah ditamatkan pada 10 Jun 2022.
- e. Semakan Audit selanjutnya mendapati **MDM tidak mempunyai garis panduan yang jelas mengenai pelaksanaan projek secara usaha sama terutama berkaitan kriteria penilaian dan pemilihan syarikat pemaju.**

Maklum Balas MDM pada 13 April 2023

MDM akan menyediakan prosedur pemilihan pemaju bagi projek usaha sama dan akan dibentangkan di dalam Mesyuarat Penuh yang dijangka akan diadakan pada 30 Mei 2023.

Pendapat Audit	Proses pemilihan syarikat pemaju untuk melaksanakan projek usaha sama tidak dapat ditentukan kerana ketiadaan garis panduan yang jelas dan pengurusan rekod yang tidak teratur.
---------------------------	--

5.2.3. Pentadbiran Kontrak

5.2.3.1. Klausula Tempoh Penyiapan Projek

- a. Berdasarkan Perjanjian Usaha Sama, Klausula Definisi dan Tafsiran – 1.1. Definisi Tarikh Kesiapan menerangkan erti tarikh kesiapan adalah tarikh pengeluaran Sijil Kesiapan Praktikal bagi Projek Pembangunan tersebut, yang mana tarikhnya hendaklah tidak lewat daripada 48 bulan dari tarikh perjanjian.
- b. Semakan Audit terhadap perjanjian usaha sama mendapati tarikh perjanjian asal ditandatangani pada 30 Jun 2008. Projek ini sepatutnya disiapkan dalam tempoh 48 bulan iaitu pada 30 Jun 2012. Bagaimanapun sehingga tarikh pengauditan, **pemaju gagal memulakan projek pembangunan dengan alasan kekurangan pembeli yang berpotensi dan kos yang tinggi**. Pemaju telah mengemukakan rayuan yang ketiga pada 5 November 2014 dengan membuat tawaran tambahan bayaran pulangan keseluruhan berjumlah RM2.80 juta dan akuan untuk memulakan projek.
- c. Pada 30 September 2015, satu Perjanjian Tambahan Projek Pembangunan Tanah di Pekan Awah telah ditandatangani di mana MDM bersetuju membenarkan pemaju meneruskan projek dengan pindaan jumlah bayaran pulangan kepada MDM. Semakan Audit selanjutnya terhadap perjanjian tambahan ini mendapati **tiada klausula berkenaan tempoh projek perlu disiapkan manakala Klausula 1.1. Definisi Tarikh Kesiapan dalam perjanjian asal dibatalkan**.

- d. Pihak Audit mendapati pihak syarikat telah menyerahkan balasan kepada MDM dalam bentuk wang tunai sejumlah RM1.60 juta dan aset iaitu dua unit rumah kedai dua tingkat yang bernilai RM1.20 juta. Syarikat telah menjelaskan keseluruhan pulangan wang tunai dan mengeluarkan surat penyerahan dua unit rumah kedai dua tingkat yang beralamat Lot 12 dan 13 di Taman Jengka Indah, Bandar Tun Abdul Razak Jengka, Mukim Chenor pada 6 Ogos 2018.
- e. Perjanjian tambahan yang tidak menetapkan tempoh sepatutnya pemaju perlu menyiapkan projek telah menyebabkan kesukaran kepada pihak MDM untuk melaksanakan penguatkuasaan terhadap kemungkiran syarikat terhadap syarat perjanjian dan pelaksanaan proses penamatan pemaju.

Maklum Balas MDM pada 23 Mac dan 13 April 2023

MDM telah mengambil kira dasar Kerajaan dalam menjaga kepentingan Kerajaan Negeri Pahang antaranya telah melaksanakan tindakan bersama Pejabat Daerah dan Tanah (PDT) Maran melalui rampasan tanah atas kegagalan membayar cukai tanah dan dimaklumkan sehingga kini masih dalam proses selanjutnya oleh PDT Maran. MDM akan mengangkat semula perkara ini untuk dibincangkan dalam Mesyuarat Penuh MDM yang dijangka diadakan pada 18 April 2023. Antara cadangan yang akan dibincangkan adalah untuk mengadakan rundingan semula dengan syarikat dan menetapkan tarikh mula serta penyiapan projek yang baharu.

Pendapat Audit	Penyediaan kontrak perjanjian tambahan bagi projek usaha sama adalah lemah kerana klausa tempoh penyiapan tidak dinyatakan.
-----------------------	--

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya, pencapaian pembangunan hartanah komersial di daerah Maran yang dilaksanakan oleh MDM, pihak swasta dan secara usaha sama adalah baik dan mencapai objektif MDM kerana 23 (82.1%) daripada 28 projek pembangunan yang diluluskan berjaya disiapkan mengikut perancangan dalam RTD Maran 2008-2020. Daripada aspek keberhasilan, pembangunan projek hartanah komersial dapat meningkatkan dan mengukuhkan asas ekonomi tempatan dengan peningkatan dalam bilangan pegangan premis perniagaan dan hasil kutipan daripada aktiviti perniagaan dan perkhidmatan. Perkara ini sekaligus telah menyumbang kepada peningkatan pendapatan

MDM. Prestasi sewaan premis perniagaan milik MDM juga telah mencapai 96.7% menunjukkan MDM berjaya menyediakan kemudahan komersial yang dapat memberi manfaat kepada golongan sasaran. Bagaimanapun, terdapat kelemahan dalam pengurusan projek pembangunan hartanah komersial dari aspek pelaksanaan projek usaha sama, penilaian pemilihan syarikat dan pentadbiran kontrak.

7. SYOR AUDIT

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

- 7.1. mengangkat permasalahan projek usaha sama yang terbengkalai dan tidak dilaksanakan ke peringkat Kerajaan Negeri untuk pertimbangan tindakan penyelesaian, seperti mana amalan menyiapkan projek perumahan rakyat yang terbengkalai;
- 7.2. memantau projek pembangunan hartanah komersial secara usaha sama dengan menguatkuasakan syarat dalam kontrak perjanjian, bagi memastikan syarikat yang dilantik dan pelaksanaan projek dapat menjamin kepentingan Kerajaan; dan
- 7.3. mewujudkan garis panduan berkaitan penilaian dan pemilihan syarikat bagi projek pembangunan projek secara usaha sama. Pihak MDM juga disyorkan untuk merujuk kepada agensi lain di bawah Kerajaan Negeri yang melaksanakan projek usaha sama.

