

LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2014

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN
PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN
NEGERI PULAU PINANG

SIRI 3



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2014

**AKTIVITI JABATAN/AGENSI
DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN
NEGERI PULAU PINANG**

SIRI 3



KANDUNGAN

KANDUNGAN

vii	KATA PENDAHULUAN
xi	INTISARI LAPORAN
	AKTIVITI JABATAN/AGENSI NEGERI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI
3	MAJLIS AGAMA ISLAM NEGERI PULAU PINANG Pengurusan Harta Wakaf
24	MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG Pengurusan Pembangunan Di Kawasan Tanah Bukit
42	MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG Projek Menaik Taraf Dan Pengubahsuaian Pasar Chowrasta
58	PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG PDC Nusabina Sdn. Bhd.
81	PENUTUP

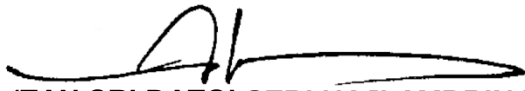


KATA PENDAHULUAN

KATA PENDAHULUAN

1. Perkara 106, Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit Penyata Kewangan Kerajaan Negeri, Pengurusan Kewangan dan Aktiviti Jabatan/Agensi Negeri. Seksyen 5(1)(d) Akta Audit 1957 serta Perintah Audit (Akaun Syarikat) 2013 pula memberi kuasa kepada Ketua Audit Negara untuk mengaudit sesebuah syarikat yang didaftarkan di bawah Akta Syarikat 1965 yang menerima geran/pinjaman/jaminan daripada Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri dan sesebuah syarikat di mana lebih daripada 50% modal saham berbayar dipegang oleh Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau Agensi Kerajaan Negeri.
2. Jabatan Audit Negara akan terus menyokong Dasar Transformasi Negara dan terus membantu Jabatan/Agensi Kerajaan melakukan penambahbaikan bagi meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan memberikan pandangan serta syor melalui pengauditan yang dijalankan. Ke arah itu, satu lagi inisiatif di bawah GTP 2.0 telah dilaksanakan oleh Jabatan Audit Negara iaitu mewujudkan paparan “AG’s Dashboard” yang memaparkan status terkini tindakan yang telah diambil oleh pihak Auditi terhadap isu-isu yang dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara termasuk syor-syor yang dikemukakan sebaik sahaja Laporan itu dibentangkan di Parlimen. Paparan sedemikian yang boleh diakses oleh semua pihak dapat memberi gambaran sejauh mana tindakan pembetulan atau penambahbaikan telah diambil oleh Jabatan/Agensi pada satu-satu masa.
3. Laporan saya ini adalah hasil daripada pengauditan yang dijalankan terhadap aktiviti-aktiviti tertentu yang dilaksanakan di 2 Agensi Negeri dan 1 Syarikat Kerajaan Negeri. Pemerhatian Audit daripada pengauditan tersebut telah dikemukakan kepada Ketua Jabatan/Agensi/Syarikat Kerajaan Negeri berkenaan. Ketua-ketua Jabatan dan Agensi juga telah dimaklumkan mengenai isu-isu berkaitan semasa *Exit Conference* yang diadakan sebelum Laporan ini disediakan. Sehubungan itu, hanya penemuan Audit yang penting sahaja dilaporkan dalam Laporan ini. Laporan berkenaan juga telah dikemukakan kepada Pejabat Ketua Menteri/Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau bagi mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak 9 syor untuk diambil tindakan oleh Ketua Jabatan/Agensi berkenaan.
4. Saya berharap laporan mengenai pelaksanaan Aktiviti Jabatan/Agensi dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Pulau Pinang Tahun 2014 Siri 3 ini akan digunakan sebagai asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan usaha penambahbaikan, meningkatkan akauntabiliti dan integriti serta mendapat *value for money* bagi setiap perbelanjaan yang dibuat sepertimana dihasratkan oleh Kerajaan.

5. Saya ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pegawai Jabatan/Agensi dan Syarikat Kerajaan Negeri Pulau Pinang yang telah memberikan kerjasama kepada pegawai saya sepanjang pengauditan dijalankan. Saya juga ingin melahirkan penghargaan dan terima kasih kepada semua pegawai saya yang telah berusaha gigih serta memberikan sepenuh komitmen untuk menyiapkan laporan ini.



(TAN SRI DATO' SERI HAJI AMBRIN BIN BUANG)

Ketua Audit Negara

Malaysia

Putrajaya

12 Oktober 2015



INTISARI LAPORAN

INTISARI LAPORAN

1. MAJLIS AGAMA ISLAM NEGERI PULAU PINANG

- Pengurusan Hartanah Wakaf

1.1. Pentadbiran hartanah wakaf Negeri Pulau Pinang pada awalnya mengikut sistem pentadbiran penjajahan British melalui sebuah badan yang dikenali sebagai *Muslim And Hindu Endowment Board* yang ditubuhkan sekitar tahun 1905. Setelah Enakmen Undang-undang Pentadbiran Agama Islam 1959 dikuatkuasakan, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (Majlis) telah ditubuhkan pada penghujung bulan Julai 1960. Majlis telah mengambilalih semua pentadbiran hartanah wakaf yang sebelumnya di bawah *Muslim And Hindu Endowment Board* bermula 1 Januari 1967. Berdasarkan Seksyen 89 Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Negeri Pulau Pinang) 2004, Majlis menjadi pemegang amanah tunggal ke atas hartanah wakaf, nazar dan amanah serta bertanggungjawab untuk mengurus dan mentadbir harta-harta umat Islam yang terdiri daripada wakaf, zakat, wang dan harta yang disumbangkan kepada Baitulmal.

1.2. Wakaf bermaksud menahan harta yang boleh diambil manfaat dengannya dengan mengekalkan 'ain' atau rupa bentuk fizikalnya tetapi dengan memutuskan hak pewakaf ke atas harta yang telah diwakafkan itu daripada sebarang urusan jual beli, pewarisan, hibah dan wasiat. Oleh itu, harta tersebut tidak lagi menjadi milik pewakaf, diambil kembali dan tidak boleh dimiliki oleh sesiapa. Wakaf terdiri daripada wakaf ahli yang dikhususkan kepada ahli keluarga dan wakaf khairi terdiri daripada wakaf khas dan wakaf am. Wakaf khas adalah harta yang diwakafkan bagi suatu kebajikan secara khusus seperti tujuan masjid, surau, kubur dan sebagainya. Wakaf ini tidak boleh digunakan bagi tujuan selain daripada yang diniatkan. Wakaf am adalah harta yang diwakafkan bagi tujuan kebajikan Islam tanpa ditentukan sebarang tujuan khas. Keseluruhan hartanah wakaf yang dimiliki oleh Majlis sehingga 31 Disember 2014 adalah berjumlah 1,210 lot tanah wakaf yang bernilai RM689,210 yang terdiri daripada tanah kosong, bangunan, masjid, surau, sekolah agama, tanah perkuburan dan pertanian. Nilai bangunan wakaf pada kos adalah berjumlah RM14.21 juta.

1.3. Pada keseluruhannya pengauditan yang dijalankan dari bulan Februari hingga Mei 2015 mendapati tahap pengurusan hartanah wakaf Majlis adalah kurang memuaskan dan terdapat beberapa kelemahan yang perlu dibuat penambahbaikan seperti berikut:

- Maklumat hartanah wakaf tidak lengkap.
- Sewaan terlalu rendah dan pajakan tidak teratur.
- Peletakhakan secara statutori hartanah wakaf.
- Hartanah wakaf tidak disenggarakan.

- Pencerobohan tanah wakaf.
- Perancangan projek tidak teratur.
- Tanah diserahkan kepada kerajaan belum diganti.

1.4. Bagi memastikan pengurusan hartanah wakaf dilaksanakan dengan teratur, cekap dan mencapai matlamatnya, disyorkan Majlis mempertimbangkan perkara berikut:

1.4.1. Menyemak semula kadar sewa hartanah wakaf dan mengambil tindakan terhadap penyewa yang enggan menjelaskan bayaran sewa.

1.4.2. Menyediakan perancangan dengan teliti bagi setiap projek yang akan dilaksanakan supaya setiap projek mempunyai *value for money*, tiada pembaziran, menepati syarat pewakaf dan dapat dimanfaatkan sewajarnya.

2. MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG

- Pengurusan Pembangunan Di Kawasan Tanah Bukit

2.1. Majlis Perbandaran Pulau Pinang (Majlis) telah ditubuhkan pada 15 Disember 1976 dan dinaiktarafkan menjadi Majlis Bandaraya Pulau Pinang pada 1 Januari 2015. Kawasan pentadbiran Majlis adalah seluas 30,253.98 hektar dengan bilangan kepadatan penduduk seramai 722,384 orang. Daripada keluasan tersebut, 10,971 hektar (37%) adalah merupakan kawasan tepu bina. Manakala baki 18,760 hektar (63%) adalah merupakan kawasan bukan tepu bina. Daripada kawasan bukan tepu bina, seluas 4,677 hektar (25%) adalah merupakan kawasan yang sesuai untuk pembangunan. Manakala, 14,083 hektar (75%) merupakan kawasan sensitif alam sekitar. Ia merangkumi kawasan Hutan Simpan, Taman Negara dan Taman Negeri, kawasan tadahan air, tanah bukit yang diwartakan dan kawasan risiko bencana seperti kawasan cerun curam dan tanah yang mempunyai ketinggian lebih 250 kaki (76 meter).

2.2. Pembangunan di Pulau Pinang yang melibatkan kawasan tanah bukit perlu mengambil kira faktor ketinggian dan faktor kecerunan di sesuatu kawasan. Mengikut Garis Panduan Pembangunan Kawasan Tanah Tinggi Negeri Pulau Pinang, kawasan tanah bukit ditakrifkan sebagai tanah yang berada di ketinggian melebihi 250 kaki (76 meter) atas aras laut. Kelas ketinggian tanah yang diguna pakai di Pulau Pinang ialah 76 meter (250 kaki) hingga 152 meter (498.7 kaki) dan 152 meter (498.7 kaki) ke atas. Manakala, lereng bukit ditakrifkan sebagai kawasan yang terletak dalam kawasan tanah bukit tetapi tidak melebihi 76 meter tertakluk kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Selain daripada kelas ketinggian, pembangunan di tanah bukit juga perlu mengambil kira kelas kecerunan.

2.3. Pengauditan yang dijalankan dari bulan April hingga Julai 2015 pada keseluruhannya mendapati Pengurusan Pembangunan Di Kawasan Tanah Bukit adalah memuaskan bagi 10 projek yang diluluskan daripada 13 permohonan kebenaran merancang bagi tempoh tahun 2012 hingga 2014. Bagaimanapun terdapat beberapa kelemahan yang perlu diberi perhatian dan ringkasannya adalah seperti berikut:

- Kerja tanah dibuat tanpa kelulusan.
- Wujud Pembinaan struktur haram di kawasan tanah bukit.
- Pelanggaran notis berhenti kerja tanah.
- Kelewatan pemilik tanah membaik pulih (mitigasi) kerja-kerja tanah yang dibuat tanpa kelulusan.

2.4. Bagi memastikan Pengurusan Pembangunan Di Kawasan Tanah Bukit dapat dilaksanakan dengan cekap dan teratur serta mematuhi undang-undang dan peraturan yang ditetapkan, Majlis disyorkan supaya mengambil langkah-langkah penambahbaikan seperti berikut:

2.4.1. Memperkemaskan tahap pemantauan dengan meningkatkan koordinasi di antara Jabatan-jabatan di dalam Majlis dan koordinasi antara Majlis dengan agensi-agensi yang berkaitan bagi menangani masalah kerja-kerja tanah tanpa kelulusan dan binaan struktur haram di kawasan tanah bukit dan kawasan tadahan air termasuk memastikan kerja-kerja mitigasi dibuat dengan segera dan mengikut syarat dan spesifikasi yang ditetapkan.

2.4.2. Mempercepatkan proses pendakwaan terhadap individu atau syarikat yang menjalankan kerja-kerja tanah tanpa kelulusan dan pembinaan struktur haram seperti kehendak Akta Jalan, Parit dan Bangunan (Pindaan) 1995.

3. MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG

- Projek Menaik Taraf Dan Pengubahsuaian Pasar Chowrasta

3.1. Bangunan Pasar Chowrasta terletak antara 4 batang jalan iaitu Jalan Penang, Jalan Chowrasta, Jalan Kuala Kangsar dan Lebuh Tamil. Bangunan asal Pasar Chowrasta setinggi 1 tingkat dibina oleh Pesuruhjaya Perbandaran Georgetown dalam tahun 1890. Bahagian depan pasar lama menghadap Jalan Penang dibina semula pada tahun 1920, kemudian dalam tahun 1961, bangunan Pasar Chowrasta dibina semula oleh Dewan Bandaraya Georgetown dengan di naik taraf kepada 3 tingkat. Projek Menaik Taraf Dan Pengubahsuaian Pasar Chowrasta (Projek) telah dirancang semenjak tahun 2005 dan dilaksanakan pada tahun 2013 oleh Majlis Bandaraya Pulau Pinang (Majlis). Pembangunan semula ini adalah yang pertama dilakukan sejak tahun 1961 bertujuan untuk menyusun semula peniaga jalanan yang tidak berlesen, meningkatkan tahap kebersihan, pengudaraan dan pencahayaan yang lebih baik, membaik pulih kerosakan yang berlaku serta mengatasi masalah kekurangan parkir. Pasar Chowrasta terletak dalam Tapak Warisan Dunia UNESCO dalam Kategori II *Buffer Zone* di mana Kategori II merujuk kepada bahagian fasad bangunan (hadapan) perlu dikekalkan dan tidak boleh dirobohkan manakala *Buffer Zone* merujuk kepada kawasan yang tidak dibenarkan pembinaan bangunan melebihi 18 meter dari paras tanah kepada cucur bumbung.

3.2. Berdasarkan pelan tender yang dikeluarkan pada tahun 2013, pembinaan ini melibatkan kerja-kerja pengubahsuaian di bangunan 3 tingkat sedia ada, pembinaan bangunan baru 5 tingkat untuk parkir dan pasar basah di tingkat bawah bangunan parkir.

Pasar basah telah beroperasi dan digunakan oleh peniaga makanan laut mulai bulan Disember 2014. Projek pembinaan ini melibatkan 4 fasa iaitu fasa 1, 1A, 2 dan 2A yang dijalankan secara berperingkat. Projek ini dilaksanakan oleh Syarikat Pembinaan Bertegas Makbul Sdn. Bhd. (Kontraktor) dengan pemantauan dilakukan oleh Arkitek LLA Sdn. Bhd. (Perunding Utama) sebagai wakil Pegawai Penguasa. Sementara itu, 3 buah firma perunding lain telah dilantik iaitu Perunding YAA Sdn. Bhd. sebagai Perunding Sivil Dan Struktur, Perunding P.L.A. sebagai Perunding Mekanikal Dan Elektrikal dan *Unitech QS Consultancy* sebagai Perunding Ukur Bahan bagi membantu untuk melaksanakan kerja pembinaan dalam bidang masing-masing. Projek ini dijadualkan untuk disiapkan pada 31 Mac 2015, bagaimanapun telah diluluskan lanjutan masa (*EOT*) sehingga 10 Julai 2015.

3.3. Pada keseluruhannya pengauditan yang dijalankan dari bulan Mac hingga Jun 2015 mendapati inisiatif Majlis untuk menyusun semula peniaga, membaik pulih kerosakan, mengatasi masalah kekurangan parkir dan meningkatkan tahap kebersihan adalah satu usaha yang baik. Bagaimanapun kelemahan seperti di bawah perlu dibuat penambahbaikan, antaranya:

- Projek pembinaan tidak dapat disiapkan mengikut tempoh asal.
- Kerja-kerja pembinaan tidak mengikut spesifikasi, kurang berkualiti dan tidak sesuai.
- Dokumen kontrak dan perjanjian perkhidmatan perunding lewat ditandatangani.

3.4. Bagi memastikan Projek Menaik Taraf Dan Pengubahsuaian Pasar Chowrasta telah dilaksanakan dengan cekap dan siap mengikut jadual, adalah disyorkan supaya langkah-langkah berikut diambil untuk penambahbaikan:

3.4.1. Pemantauan Projek oleh Perunding Utama perlu ditingkatkan supaya Kontraktor menyiapkan Projek mengikut masa yang ditetapkan.

3.4.2. Majlis dan Perunding Utama perlu memastikan kerja yang dilaksanakan oleh Kontraktor mematuhi syarat di dalam skop kerja/spesifikasi kontrak. Semua kecacatan yang berlaku perlu dikenal pasti dan diperbaiki dengan sempurna oleh Kontraktor sebelum penyerahan Projek kepada Majlis.

4. PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG

- PDC NUSABINA SDN. BHD.

4.1. Syarikat Nusabina Pulau Pinang Sdn. Bhd. telah ditubuhkan pada 24 September 1980 dan diperbadankan atas nama PDC Nusabina Sdn. Bhd. (PDCN) pada 12 Ogos 2004. PDCN mempunyai modal dibenarkan sebanyak RM5 juta iaitu pada kadar RM1 sesaham dan modal dibayar adalah RM3.05 juta. Daripada keseluruhan modal berbayar tersebut sebanyak 95% saham dipegang oleh PDC Premier Holdings Sdn. Bhd. (PDCPH) dan 5% oleh Syarikat Nusantara Pulau Pinang Sdn. Bhd. (SNPP). Lembaga Pengarah PDCN dipengerusi oleh Pengurus Besar Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC) dan

dianggotai oleh 3 ahli yang juga merupakan pegawai PDC. Pengurusan PDCN diketuai oleh seorang Ketua Pegawai Eksekutif dan dibantu oleh 16 orang kakitangan.

4.2. PDCN merupakan kontraktor yang bergiat dalam industri pembinaan seperti kerja-kerja awam dan struktur, tanah, mengecat, penyenggaraan dan lain-lain. Objektif PDCN adalah untuk menjadi sebuah organisasi yang komited terhadap budaya kerja yang selamat dan sihat serta menyiapkan projek-projek binaan pada masa yang ditetapkan dengan hasil kerja yang baik tanpa kecacatan. Visi PDCN adalah untuk menjadi salah satu syarikat pembinaan yang terkemuka di negara. Manakala misi PDCN pula adalah untuk melaksanakan kerja-kerja pembinaan dan perkhidmatan pengurusan pembinaan yang cekap dengan kos yang efektif, teknik pembinaan dan produk yang berkualiti. PDCN telah memperolehi Sijil *International Organization for Standardization (ISO) 9001:2008* di bawah skop *Provision of Building, Civil Engineering, Restoration Conservation Works*.

4.3. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mei dan Ogos 2015 mendapati secara keseluruhannya, prestasi kewangan PDCN adalah memuaskan dengan memperoleh keuntungan dalam operasi namun pada tahun 2014 Syarikat masih mencatat kerugian terkumpul berjumlah RM1.76 juta. Manakala bagi pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat adalah di tahap kurang memuaskan dengan kelemahan-kelemahan seperti berikut:

- Penyerahan bangunan kepada pemilik sebelum Sijil Perakuan Siap Kerja (*CPC*) dikeluarkan.
- Lanjutan masa (*EOT*) lewat dimohon dan belum diluluskan.
- Kontrak lewat ditandatangani.
- Tuntutan bayaran projek berjumlah RM10.73 juta belum diterima.
- Kualiti kerja kurang memuaskan.
- Papan tanda projek tidak dipamerkan di tapak projek.
- *Standard Operating Procedure (SOP)* tidak lengkap.

4.4. Bagi memastikan pengurusan PDCN dapat dipertingkatkan adalah disyorkan PDCN mengambil tindakan seperti berikut:

4.4.1. Memastikan Sijil Perakuan Siap Kerja (*CPC*) dikeluarkan dengan segera selepas kerja selesai sepenuhnya dan kontrak perlu ditandatangani dalam tempoh masa yang ditetapkan.

4.4.2. Meningkatkan pemantauan terhadap pelaksanaan projek-projek bagi memastikan hasil kerja adalah berkualiti di samping tindakan susulan diambil terhadap tuntutan bayaran projek yang belum diterima.

4.4.3. Menambahbaik *Standard Operating Procedure (SOP)* PDCN berkaitan pengurusan kewangan dan meningkatkan mekanisme kawalan dalaman.



AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI

1. PENGURUSAN HARTANAH WAKAF

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Pentadbiran hartanah wakaf Negeri Pulau Pinang pada awalnya mengikut sistem pentadbiran penjajahan British melalui sebuah badan yang dikenali sebagai *Muslim And Hindu Endowment Board* yang ditubuhkan sekitar tahun 1905. Setelah Enakmen Undang-undang Pentadbiran Agama Islam 1959 dikuatkuasakan, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (Majlis) telah ditubuhkan pada penghujung bulan Julai 1960. Majlis telah mengambilalih semua pentadbiran hartanah wakaf yang sebelumnya di bawah *Muslim And Hindu Endowment Board* bermula 1 Januari 1967. Berdasarkan Seksyen 89 Enakmen Pentadbiran Agama Islam (Negeri Pulau Pinang) 2004, Majlis menjadi pemegang amanah tunggal ke atas hartanah wakaf, nazr dan amanah serta bertanggungjawab untuk mengurus dan mentadbir harta-harta umat Islam yang terdiri daripada wakaf, zakat, wang dan harta yang disumbangkan kepada Baitulmal.

1.1.2. Wakaf bermaksud menahan harta yang boleh diambil manfaat dengannya dengan mengekalkan 'ain' atau rupa bentuk fizikalnya tetapi dengan memutuskan hak pewakaf ke atas harta yang telah diwakafkan itu daripada sebarang urusan jual beli, pewarisan, hibah dan wasiat. Oleh itu, harta tersebut tidak lagi menjadi milik pewakaf, diambil kembali dan tidak boleh dimiliki oleh sesiapa.

1.1.3. Wakaf terdiri daripada wakaf ahli yang dikhususkan kepada ahli keluarga dan wakaf khairi terdiri daripada wakaf khas dan wakaf am. Wakaf khas adalah harta yang diwakafkan bagi suatu kebajikan secara khusus seperti tujuan masjid, surau, kubur dan sebagainya. Wakaf ini tidak boleh digunakan bagi tujuan selain daripada yang diniatkan. Manakala wakaf am adalah harta yang diwakafkan bagi tujuan kebajikan Islam tanpa ditentukan sebarang tujuan khas.

1.1.4. Sehingga 31 Disember 2014 terdapat sejumlah 1,210 lot tanah wakaf yang bernilai RM689,210 yang terdiri daripada tanah kosong, bangunan, masjid, surau, sekolah agama, tanah perkuburan dan pertanian. Nilai bangunan wakaf pada kos adalah berjumlah RM14.21 juta. Keseluruhan hartanah wakaf yang dimiliki oleh Majlis di Daerah Timur Laut (DTL), Daerah Barat Daya (DBD), Seberang Perai Utara (SPU), Seberang Perai Selatan (SPS) dan Seberang Perai Tengah (SPT) adalah seperti di **Jadual 1.1**.

Jadual 1.1
Hartanah Wakaf Majlis Sehingga 31 Disember 2014

Bil.	Daerah	Keseluruhan		Tanah Kosong		Bangunan		Lain-lain	
		Bil. Lot	Ekar	Bil. Lot	Ekar	Bil. Lot	Ekar	Bil. Lot	Ekar
1.	DTL	177	122.45	5	2.67	63	45.64	109	74.14
2.	DBD	146	184.83	35	53.64	20	27.82	91	103.37
3.	SPU	412	497.41	63	113.97	61	31.29	288	352.15
4.	SPT	289	250.18	28	35.22	24	11.96	237	203.00
5.	SPS	186	205.75	3	0.47	2	1.85	181	203.43
Jumlah		1,210	1,260.62	134	205.97	170	118.56	906	936.09

Sumber: Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang

1.1.5. Pengauditan terhadap pengurusan hartanah wakaf juga pernah dijalankan pada tahun 2005 dan tahun 2010. Antara perkara yang dibangkitkan adalah seperti kadar sewa tapak yang terlalu rendah, hartanah wakaf bagi asrama Syed Hussein Aidid dan rumah panjang di tanah wakaf Masjid Sheikh Eusoff tidak disenggarakan serta tanah istibdal belum diganti.

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan hartanah wakaf telah diuruskan dengan teratur, cekap dan berkesan berlandaskan Enakmen serta mencapai matlamat yang ditetapkan.

1.3. SKOP DAN KAEDAH PENGAUDITAN

Skop pengauditan adalah tertumpu pada hartanah wakaf sedia ada, hartanah yang telah dibangunkan, hartanah yang dicadangkan untuk pembangunan serta hartanah yang dibangunkan bagi tempoh tahun 2012 hingga 2014. Kaedah pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod dan dokumen yang meliputi pengurusan sewaan, pajakan, projek pembangunan, pemantauan dan penguatkuasaan. Selain itu, analisis terhadap penyata hasil, perbelanjaan, tunggakan sewa serta perbincangan dengan pegawai Majlis dan lawatan fizikal juga turut dijalankan. *Exit Conference* bersama Setiausaha Majlis serta pegawai-pegawai Majlis telah diadakan pada 21 September 2015.

1.4. PENEMUAN AUDIT

Pada keseluruhannya pengauditan yang dijalankan dari bulan Februari hingga Mei 2015 mendapati tahap pengurusan hartanah wakaf Majlis adalah kurang memuaskan dan terdapat beberapa kelemahan yang perlu dibuat penambahbaikan seperti berikut:

- Maklumat hartanah wakaf tidak lengkap.
- Sewaan terlalu rendah dan pajakan tidak teratur.
- Peletakhakan secara statutori hartanah wakaf.
- Hartanah wakaf tidak disenggarakan.

- Pencerobohan tanah wakaf.
- Perancangan projek tidak teratur.
- Tanah diserahkan kepada kerajaan belum diganti.

1.4.1. Maklumat Hartanah Wakaf Tidak Lengkap

1.4.1.1. Maklumat hartanah wakaf hendaklah direkodkan ke dalam daftar bagi tujuan kawalan dalaman dan mengenal pasti tanah untuk dimajukan. Majlis telah menyelenggarakan daftar hartanah wakaf secara manual dan melalui Sistem Pengurusan Tanah Wakaf (SPTW). SPTW telah dibangunkan mulai tahun 2006 dengan kerjasama Jabatan Perancang Bandar Dan Desa (JPBD) Negeri bagi memudahkan urusan pendaftaran hartanah wakaf. SPTW boleh merekodkan maklumat hartanah wakaf dengan lengkap meliputi nama pewakaf, nombor lot, jenis geran, alamat, daerah, keluasan, tujuan wakaf, gambar hartanah dan lain-lain. Semakan Audit mendapati Majlis hanya memasukkan maklumat hartanah wakaf sebanyak 1,095 daripada 1,210 lot bagi semua daerah sehingga tahun 2011. Bagaimanapun, terdapat maklumat yang belum dikemaskinikan seperti nama pewakaf, hak milik, tujuan serahan serta pembangunan sedia ada di atas tanah tersebut. Manakala sebanyak 115 lot hartanah wakaf belum dikunci masuk ke dalam sistem tersebut sehingga tarikh pengauditan.

1.4.1.2. Majlis masih menyimpan rekod keseluruhan hartanah wakaf secara manual dalam *Ms Excel* kerana maklumat di SPTW belum dilengkapkan sepenuhnya sehingga tahun 2014. Semakan Audit mendapati sebanyak 66 daripada 1,210 lot hartanah di dalam *Ms Excel* tidak mempunyai maklumat tarikh pegangan harta dan tidak diasingkan mengikut daerah seperti di **Gambar 1.1** hingga **Gambar 1.3**. Keadaan ini menyebabkan kesukaran Majlis untuk mengenal pasti lokasi tepat hartanah wakaf.

1.4.1.3. Manual *Ms Excel* tidak mempunyai ciri-ciri keselamatan kerana tidak dilengkapi kata laluan dan boleh dikunci masuk tanpa disekat berbanding SPTW yang memerlukan pegawai khas untuk mengakses maklumat dalam sistem tersebut. Keadaan ini boleh mengakibatkan data dipinda oleh pihak lain dan ketepatan data tersebut boleh dipertikaikan.

Gambar 1.1
Maklumat Pegangan Harta Tidak Lengkap

NO	HARTA YANG DIPEGANG	JENIS WAKAF	TARIKH PEGANGAN HARTA	NO LOT	NO. RUJUKAN HARTA	KUANTITI YANG DIPEGANG (EKAR)	NILAI NOMINA RM
1	Tanah	Wakaf Kapitan Keling Bersendirian		1233	PB 18 GT	0.503	1.00
2	Tanah	Wakaf Kapitan Keling Bersendirian		1823	PB 12 GT	0.008	1.00
3	Tanah	Wakaf Kapitan Keling Bersendirian		1824	PB 12 GT	0.007	1.00
4	Tanah	Masjid Achren Street		353	PB 22 GT	1.48	1.00
5	Tanah	Masjid Achren Street		353	PB 6 GT	0.886	1.00
6	Tanah	Masjid Kapitan Keling		13	PB 3 GT	0.099	1.00
7	Tanah	Masjid Kapitan Keling		16	PB 3 GT	0.141	1.00
8	Tanah	Masjid Kapitan Keling		4	PB 6 GT	10.056	1.00
9	Tanah	Masjid Kapitan Keling		35	PB 9W GT	0.966	1.00
10	Tanah	Masjid Kapitan Keling		35	PB 9W GT	2.032	39
11	Tanah	Masjid Kapitan Keling		18	PB 12 GT	0.027	39
12	Tanah	Masjid Kapitan Keling		18	PB 12 GT	0.87	557
13	Tanah	Masjid Kapitan Keling		50	PB 18 GT	0.041	87
14	Tanah	Masjid Kapitan Keling		50	PB 18 GT	0.389	4
15	Tanah	Masjid Kapitan Keling		1221	PB 18 GT	1.810	6
16	Tanah	Masjid Kapitan Keling		603	PB 18 GT	0.686	2
17	Tanah	Masjid Kapitan Keling		258	PB 18 GT	0.311	8
18	Tanah	Masjid Kapitan Keling		255	PB 18 GT	0.211	8

Sumber: Daftar Hartanah Wakaf Secara Manual, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang

Gambar 1.2
Daftar Maklumat Tidak Diasingkan Mengikut Daerah

NO	HARTA YANG DIPEGANG	JENIS WAKAF	TARIKH PEGANGAN HARTA	NO LOT	NO. RUJUKAN HARTA	KUANTITI YANG DIPEGANG (EKAR)
60	Tanah	Permatang Tok Jaya		2006	MK. 10 SPU	2.8869
61	Tanah	Permatang Tok Jaya		2008	MK. 10 SPU	1.288
62	Tanah	Permatang Tok Jaya		1561	MK. 1 SPU	2.1103
63	Tanah	Kubang Ulu		351	MK. 20 SPT	0.202
64	Tanah	Masjid Jalan Zoo		36	PB 5 AYER ITAM	2.6592
65	Tanah	Masjid Bayan Baru		17	MK. 10 DBD	1
66	Tanah	Lorong Seratus Tahun		202	PB 12 GT	0.009
67	Tanah	Lorong Seratus Tahun		202	PB 12 GT	0.009
68	Tanah	Masjid Permatang Bina		107	SEK 4 SPU	0.0321
69	Tanah	Ismail Karim		PT 2 12	SEK. 2 BWORTH	0.0321
70	Tanah	Majoudsaw		91	PB 16 GT	0.4887
71	Tanah	Masjid Guu Perahu		77	MK. 21 SPT	0.147
72	Tanah	Masjid Sungai Lokan		717	MK. 16 SPU	2.425
73	Tanah	Masjid Pekan Darat		1499	MK. 10 SPU	2.981
74	Tanah	Masjid Negeri		PT 29	MK. 10 SPU	0.5335
75	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		323	BANDAH N. TEBAL	0.2111

Sumber: Daftar Hartanah Wakaf Secara Manual, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang

Gambar 1.3
Maklumat Daerah Hartanah Wakaf Tidak Dinyatakan

NO	HARTA YANG DIPEGANG	JENIS WAKAF	TARIKH PEGANGAN HARTA	NO LOT	NO. RUJUKAN HARTA	KUANTITI YANG DIPEGANG (EKAR)
276	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		PT 2024	MK 13 DTL	0.1111
277	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		PT 2330	MK 13 DTL	0.4469
278	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		7129	MK 13 DTL	0.3738
279	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		9627	MK 13 DTL	0.6698
280	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		962	SEK 3	3.7498
281	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		488	SEK 1	0.0901
282	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		12	SEK 1 BT. FERINGI	0.05
283	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		26	SEK 1 BT. FERINGI	0.1
284	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		28	SEK 1 BT. FERINGI	0.862
285	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		257	SEK 1 T. TOKONG	0.4121
286	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		90	SEK 12	0.0439
287	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		1825	SEK 12	0.0201
288	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		1826	SEK 12	0.0273
289	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		621	SEK 14	0.0188
290	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		621	SEK 15	0.1863
291	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		6	SEK 16	0.056
292	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		318	SEK 16	0.1331
293	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		578	SEK 16	0.0785
294	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		604	SEK 18	0.1241
295	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		605	SEK 18	0.2574
296	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		1212	SEK 18	0.0053
297	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		121	SEK 18	0.0182
298	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		121	SEK 18	0.0182
299	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		121	SEK 18	0.0182
300	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		121	SEK 18	0.0182
301	Tanah	Wakaf Am / Lain-lain Wakaf		121	SEK 18	0.0182

Sumber: Daftar Hartanah Wakaf Secara Manual, Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang

1.4.1.4. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 22 September 2015, pengemaskinian data bagi 115 lot tanah akan dilengkapkan dalam tahun 2015. Manakala bagi maklumat hartanah wakaf dalam perisian Ms Excel, Majlis sedang mengemas kini tarikh pegangan harta dan mengasingkan hartanah wakaf mengikut daerah dan dijangka siap sepenuhnya pada bulan Oktober 2015. Kesemua

maklumat data hartanah wakaf akan dikemas kini melalui SPTW dan Majlis tidak lagi menggunakan perisian *Ms Excel* bagi memastikan data lebih selamat dan tepat.

Pada pendapat Audit, daftar hartanah wakaf perlu diselenggarakan dengan lengkap dan kemas kini bagi membantu Majlis dalam menyediakan perancangan keperluan pembangunan pada masa hadapan. Selain itu, aspek keselamatan data perlu dipertingkatkan.

1.4.2. Sewaan Dan Pajakan

Majlis menguruskan 42 wakaf yang terdiri daripada 187 premis kediaman, 277 premis komersial dan 429 tapak wakaf untuk disewakan atau dipajakkan. Kadar sewa yang dikenakan adalah antara RM1 dan RM9,065 sebulan. Manakala 5 daripada 429 tapak wakaf dipajak pada kadar antara RM2,000 dan RM24,000 sebulan.

1.4.2.1. Kadar Sewa Tapak Terlalu Rendah

- a. Majlis menetapkan kadar sewa tapak bagi Wakaf Masjid Sheikh Eusoff, Wakaf Masjid Haji Kassim, Wakaf Coopee Ammah, Wakaf Masjid Kampung Jawa dan Wakaf Masjid Kapitan Keling pada kadar antara RM2 hingga RM50 sebulan seperti di **Jadual 1.2** dan keadaan rumah adalah tidak setimpal dengan kadar sewa yang dibayar kepada Majlis seperti di **Gambar 1.4** hingga **Gambar 1.15**. Bagi Wakaf Masjid Sheikh Eusoff perkara ini pernah dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara tahun 2005 dan tahun 2010 tetapi sehingga kini tiada sebarang tindakan penyelesaian diambil oleh pihak Majlis.

Jadual 1.2
Kadar Sewa Tapak Rendah

Wakaf	Kadar Sewa Sebulan
Masjid Sheikh Eusoff	RM20 hingga RM50
Masjid Haji Kassim	RM20
Coopee Ammah	RM2 hingga RM20
Masjid Kampung Jawa	RM2 hingga RM35
Masjid Kapitan Keling (Lorong Tampin)	RM2 hingga RM20
Masjid Kapitan Keling (Jalan Kampung Dodol)	RM3 hingga RM20

Sumber: Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang

Gambar 1.4
Kediaman Dengan Kadar Sewa Tapak
RM20 Sebulan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Masjid Sheikh Eusoff,
Jalan Air Itam
Tarikh: 30 Mac 2015

Gambar 1.5
Kediaman Dengan Kadar Sewa Tapak
RM20 Sebulan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Masjid Sheikh Eusoff,
Jalan Air Itam
Tarikh: 30 Mac 2015

Gambar 1.6
Kediaman Dengan Kadar Sewa Tapak
RM20 Sebulan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Haji Kassim,
Jalan Dato' Keramat
Tarikh: 10 Mac 2015

Gambar 1.7
Kediaman Dengan Kadar Sewa Tapak
RM20 Sebulan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Haji Kassim,
Jalan Dato' Keramat
Tarikh: 10 Mac 2015

Gambar 1.8
Kediaman Dengan Kadar Sewa Tapak
RM6 Sebulan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Coopee Ammah, Jalan Burma
Tarikh: 21 April 2015

Gambar 1.9
Kediaman Dengan Kadar Sewa Tapak
RM10 Sebulan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Coopee Ammah, Jalan Burma
Tarikh: 21 April 2015

Gambar 1.10
Kediaman Dengan Kadar Sewa Tapak
RM3 Sebulan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Kapitan Keling,
Jalan Kampung Dodol
Tarikh: 21 April 2015

Gambar 1.11
Kediaman Dengan Kadar Sewa Tapak
RM3 Sebulan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Kapitan Keling,
Jalan Kampung Dodol
Tarikh: 21 April 2015

Gambar 1.12
Kediaman Dengan Kadar Sewa
Tapak RM35 Sebulan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Kampung Jawa,
Jalan Air Itam
Tarikh: 21 April 2015

Gambar 1.13
Kediaman Dengan Kadar Sewa
Tapak RM6 Sebulan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Kampung Jawa,
Jalan Air Itam
Tarikh: 21 April 2015

Gambar 1.14
Kediaman Dengan Kadar Sewa
Tapak RM4 Sebulan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Kapitan Keling,
Lorong Tampin
Tarikh: 21 April 2015

Gambar 1.15
Kediaman Dengan Kadar Sewa
Tapak RM2 Sebulan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Kapitan Keling,
Lorong Tampin
Tarikh: 21 April 2015

- b. Semakan Audit ke atas Minit Mesyuarat Jawatankuasa Pembangunan, Hal Ehwal Tanah dan Aset Majlis Bil. 4/2014 bertarikh 30 September 2014 mendapati Majlis telah membuat cadangan penyemakan semula kadar sewa bulanan premis komersial dan kediaman wakaf tetapi sehingga kini belum ada kadar baru dikenakan.
- c. **Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 22 September 2015, usaha untuk menaikkan kadar sewa tapak telah dilaksanakan pada tahun 2002. Bagaimanapun, usaha menaikkan kadar sewa tapak ini telah mendapat tentangan dari pelbagai pihak. Majlis telah meluluskan pelarasan kadar sewa tapak bagi rumah-rumah yang terdapat di Wakaf Masjid Sheikh Eusoff dan Wakaf Masjid Haji Kassim kepada RM20 sebulan bagi setiap rumah berkuat kuasa mulai Jun 2005.**

1.4.2.2. Tunggakan Sewa

- a. Majlis bertanggungjawab untuk mengutip hasil sewa bulanan dan semua tunggakan bagi setiap wakaf yang disewakan. Semakan Audit mendapati jumlah tunggakan sewa meningkat dari tahun 2012 hingga 2014 berjumlah RM4.56 juta yang melibatkan 702 penyewa berdasarkan trend tunggakan sewa pada setiap tahun. seperti di **Jadual 1.3**.

Jadual 1.3
Tunggakan Sewa Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Sewa	Tahun		
	2012 (RM Juta)	2013 (RM Juta)	2014 (RM Juta)
Baki Awal	3.58	3.90	4.22
Patut Kutip	2.29	2.57	3.33
Telah Kutip	1.97	2.24	2.99
Jumlah Belum Kutip	3.90	4.22	4.56

Sumber: Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang

- b. Tunggakan sewa semakin meningkat setiap tahun iaitu dari RM3.90 juta pada tahun 2012 kepada RM4.22 juta pada tahun 2013 dan terus meningkat kepada RM4.56 juta pada tahun 2014. Analisis Audit terhadap pengumuran tunggakan sewa mendapati tunggakan yang melebihi 24 bulan mencatatkan jumlah tunggakan paling tinggi iaitu berjumlah RM2.56 juta dengan bilangan penyewa seramai 235 orang. Manakala tunggakan untuk tempoh kurang dari 3 bulan mencatatkan paras terendah iaitu berjumlah RM0.14 juta dengan bilangan penyewa seramai 115 orang seperti di **Jadual 1.4**. Semakan Audit terhadap Laporan Sewaan Yang Tertunggak mendapati seramai 268 daripada 702 penyewa telah menamatkan sewaan tetapi tidak menjelaskan sewa yang melibatkan tunggakan berjumlah RM2.20 juta. Senarai tunggakan sewa mengikut 42 wakaf sehingga Disember 2014 adalah seperti di **Jadual 1.5**.

Jadual 1.4
Pengumuran Tunggakan Sewa Sehingga 31 Disember 2014

Bil.	Tempoh Tunggakan (Bulan)	Bil. Penyewa	Jumlah (RM Juta)
1.	Kurang dari 3	115	0.14
2.	3 – 12	219	1.20
3.	13 – 24	133	0.66
4.	Lebih daripada 24	235	2.56
Jumlah		702	4.56

Sumber: Laporan Sewaan Yang Tertunggak

Jadual 1.5
Tunggakan Sewa Mengikut Wakaf Sehingga 31 Disember 2014

Bil.	Wakaf	Jumlah Tunggakan (RM Juta)
1.	Masjid Kapitan Keling	1.94
2.	Masjid Alimsah Waley	0.58
3.	Masjid Lebuah Acheh	0.49
4.	Rumah Pangsa Kadersah	0.36
5.	Masjid Kapitan Keling Bersendirian	0.29
6.	Lain-lain wakaf	0.90
Jumlah		4.56

Sumber: Laporan Sewaan Yang Tertunggak

- c. Menurut Majlis tunggakan sewa berlaku kerana penyewa tidak mampu menjelaskan ansuran sewa dan penyewa enggan membayar tunggakan. Keadaan ini telah menyumbang kepada kerugian Majlis akibat hasil tidak dapat dikutip dan tunggakan semakin meningkat.
- d. **Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 22 September 2015, daripada baki berjumlah RM4.56 juta tunggakan sewa, sejumlah RM523,420 adalah disebabkan oleh bekas penyewa bukan beragama Islam yang berlaku sejak tahun 2000. Majlis masih berusaha mengumpul maklumat penyewa berkenaan untuk tujuan permohonan hapus kira. Perkara ini dijangka dapat diselesaikan selewat-lewatnya pada tahun 2016.**

Pada pendapat Audit, pengurusan tunggakan sewa adalah kurang memuaskan kerana Majlis tidak mengambil tindakan yang tegas terhadap penyewa yang gagal menjelaskan tunggakan sewa dan tiada perjanjian sewa disediakan.

1.4.3. Peletakhakan Secara Statutori Hartanah Wakaf

1.4.3.1. Majlis melaksanakan peletakhakan statutori tanah melalui permohonan kepada Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian mengikut peruntukan seksyen 416C Kanun Tanah Negara (KTN). Selain itu, tapak surau atau surau yang dibina di taman perumahan perlu diserahkan dan didaftarkan atas nama Majlis. Dengan perpindahan milik ini, Majlis adalah pihak yang berkepentingan terhadap tanah tersebut.

1.4.3.2. Pihak Audit telah dimaklumkan sebanyak 40 lot tanah wakaf di daerah SPU, SPT, SPS, DTL dan DBD bagi tahun 2012 hingga tahun 2014 perlu didaftarkan atas nama Majlis. Bagaimanapun, sebanyak 35 daripada 40 lot tanah wakaf telah didaftarkan melalui peruntukan seksyen 416C KTN manakala sebanyak 5 lot tanah wakaf bagi tahun 2014 yang terdiri daripada masjid, kubur dan surau belum didaftarkan atas nama Majlis. Lot-lot tanah tersebut masih didaftarkan atas nama Majlis Perbandaran Seberang Perai (MPSP), pemaju, bank dan nama individu seperti di **Jadual 1.6**. Pihak Majlis sedang dalam proses untuk mendaftarkan tanah tersebut kepada nama Majlis.

Jadual 1.6
Hak Milik Belum Didaftarkan Atas Nama Majlis

Bil.	Lot/Lokasi	Status	Tindakan
1.	Surau Taman Seri Tasek, SPS	Didaftarkan nama MPSP	Sedang dalam proses permohonan penyerahan kepada Majlis.
2.	Surau di IKS Juru (Autocity)	Gadaian	- Pendaftaran tidak dapat dilakukan kerana terdapat gadaian oleh pemaju kepada bank. - Proses melepaskan gadaian sedang dilakukan oleh peguam dan bank
3.	Lot 481, Mukim 1, DBD	Didaftarkan atas nama individu	- Ketiga-tiga lot didaftarkan atas nama individu. - Sedang dalam proses pendaftaran kepada Majlis
4.	Lot 532, Mukim 1, DBD		
5.	Lot 533, Mukim 1, DBD		

Sumber: Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang

1.4.3.3. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 22 September 2015, Majlis sedang dalam proses membuat permohonan penyerahan bagi surau Taman Seri Tasek, SPS serta Lot 481, Lot 532 dan Lot 533, Mukim 1, DBD. Manakala bagi Surau di IKS Juru (Autocity) pendaftaran tidak dapat dilakukan kerana terdapat gadaian oleh pemaju kepada bank. Proses melepaskan gadaian sedang dilakukan oleh peguam dan bank.

Pada pendapat Audit, peletakhakan statutori tanah Majlis perlu disegerakan kerana hak milik tanah berdaftar merupakan faktor utama apabila membabitkan aktiviti pengambilan tanah yang akan menentukan hak kepada pihak-pihak yang berkepentingan ke atas tanah tersebut.

1.4.4. Penyenggaraan Hartanah Wakaf

1.4.4.1. Hartanah Wakaf Tidak Disenggarakan

- a. Majlis perlu menyenggarakan dan mentadbir hartanah wakaf dengan baik selaras dengan fungsi Majlis sebagai pemegang amanah ke atas semua harta wakaf. Majlis telah membelanjakan RM1.10 juta atau 15% daripada jumlah keseluruhan kutipan sewa untuk kos membiayai penyenggaraan hartanah wakaf bagi tahun 2012 hingga tahun 2014 seperti di **Jadual 1.7**. Analisis Audit mendapati kos penyenggaraan telah

menurun daripada RM0.46 juta pada tahun 2012 kepada RM0.30 juta pada tahun 2014 berbanding jumlah kutipan sewa yang meningkat setiap tahun.

Jadual 1.7
Kos Penyelenggaraan Berbanding Kutipan Sewa Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Tahun	Kos Penyelenggaraan (RM Juta)	Jumlah Kutipan Sewa (RM Juta)	Kos Penyelenggaraan Berbanding Kutipan Sewa (%)
2012	0.46	1.97	23
2013	0.34	2.24	15
2014	0.30	2.99	12
Jumlah	1.10	7.20	15

Sumber: Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang

- b. Sementara itu, lawatan Audit terhadap Asrama Syed Hussein Aidid dan premis rumah panjang di tanah Wakaf Masjid Sheikh Eusoff tidak disenggarakan dan telah dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara tahun 2010. Maklum balas Majlis menyatakan, premis tersebut adalah tidak sesuai diduduki serta tidak ekonomik dibaiki. Majlis juga bercadang untuk merobohkan bangunan tersebut. Bagaimanapun, lawatan Audit pada 10 Mac 2015 mendapati asrama Syed Hussain Aidid dan premis rumah panjang masih belum dirobohkan seperti di **Gambar 1.16** hingga **Gambar 1.18**. Pihak Audit dimaklumkan kawasan tersebut adalah di bawah perancangan projek pembangunan yang akan dilaksanakan pada masa hadapan.

Gambar 1.16
Asrama Syed Hussain Aidid Terbiar Dan Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Sheikh Eusoff,
Jalan Air Itam
Tarikh: 10 Mac 2015

Gambar 1.17
Asrama Syed Hussain Aidid Terbiar Dan Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Sheikh Eusoff,
Jalan Air Itam
Tarikh: 10 Mac 2015



Gambar 1.18
Rumah Panjang Terbiar, Rosak Dan
Masih Belum Dirobohkan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Wakaf Masjid Sheikh Eusoff,
Jalan Air Itam
Tarikh: 10 Mac 2015

- c. **Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 22 September 2015, Asrama Syed Hussain Aidid dan rumah panjang di Wakaf Masjid Sheikh Eusoff tidak dirobohkan kerana terdapat perancangan projek pembangunan yang akan dimajukan oleh UDA Land (North) Sdn. Bhd. melalui peruntukan kerajaan persekutuan.**

Pada pendapat Audit, tindakan segera perlu diambil untuk menyenggara premis wakaf. Selain itu, Majlis perlu menyediakan perancangan yang lebih teliti untuk mendapatkan peruntukan penyenggaraan yang mencukupi bagi mengelakkan premis wakaf tersebut terus rosak.

1.4.5. Pemantauan Dan Penguatkuasaan

1.4.5.1. Pencerobohan Di Atas Tanah Wakaf

- a. Pemantauan yang berterusan terhadap hartanah wakaf adalah penting bagi mengelakkan sebarang pencerobohan. Lawatan Audit ke Wakaf Masjid Haji Kassim dan tapak surau Lebuah Batu Maung, DBD mendapati perkara berikut:
- i. Mengikut rekod Majlis, jumlah premis berdaftar adalah sebanyak 84 unit rumah kediaman dan satu unit kedai di atas tanah Wakaf Masjid Haji Kassim. Mengikut Minit Mesyuarat Bil. 6/2/2012 terdapat tambahan premis kediaman yang dibina tanpa kebenaran dan tidak berdaftar secara sah (setinggan) dengan pihak Majlis iaitu sebanyak 72 unit. Lawatan Audit pada 10 Mac 2015 mendapati keadaan premis kediaman tidak berdaftar adalah seperti di **Gambar 1.19** dan **Gambar 1.20**.

Gambar 1.19
Binaan Premis Tidak Berdaftar Di Atas
Tapak Wakaf



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Wakaf Masjid Haji Kassim,
 Jalan Dato' Keramat
 Tarikh: 10 Mac 2015

Gambar 1.20
Binaan Premis Tidak Berdaftar Di Atas
Tapak Wakaf



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Wakaf Masjid Haji Kassim,
 Jalan Dato' Keramat
 Tarikh: 10 Mac 2015

- ii. Lawatan Audit ke Lot No.15606 Lebuhr Batu Maung, DBD mendapati binaan struktur bangunan telah didirikan di atas tapak surau tanpa pengetahuan dan kebenaran Majlis sebagai pemilik tanah seperti di **Gambar 1.21**. Bangunan di atas lot berkenaan telah siap didirikan dan diguna pakai oleh Persatuan Bomba Sukarela, Batu Maung. Semakan Audit terhadap Minit Mesyuarat mendapati tapak tersebut telah didaftarkan ke atas nama Majlis pada 18 September 2009 melalui proses pindah milik tanah bagi tujuan tapak surau. Bagaimanapun, Majlis tidak membina surau kerana berpendapat bahawa tanah tersebut terlalu kecil iaitu seluas 0.04 ekar.



Gambar 1.21
Bangunan Dibina Atas Tapak Surau
Tanpa Kebenaran Majlis

Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Lot No.15606 Lebuhr Batu Maung 8,
 Daerah Barat Daya
 Tarikh: 10 Mac 2015

- iii. Majlis telah mengemukakan notis keluar kepada pihak persatuan bomba sukarela pada 3 April 2014 tetapi tiada maklum balas. Majlis telah mengambil keputusan untuk memberi sewa tapak tersebut dengan bayaran sewa berjumlah RM3,600 setahun dengan syarat Pelan Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan diperoleh dan diluluskan daripada Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) dalam tempoh 6 bulan. Sehingga tarikh pengauditan pihak persatuan bomba sukarela belum mengemukakan surat kelulusan daripada MBPP dan Majlis belum dapat mengutip sewa tapak tanah tersebut.

- b. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 22 September 2015, Majlis tidak dapat mengawal kedudukan setingan di atas tanah Wakaf Masjid Haji Kassim kerana ia telah wujud puluhan tahun yang lalu. Majlis hanya akan menumpukan pembangunan terhadap tanah wakaf berkenaan. Manakala bagi Lot No. 15606 Lebuhr Batu Maung, DBD tawaran sewaan tidak dapat dikenakan sehingga kini kerana pihak persatuan bomba tidak mengemukakan Pelan Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan yang memenuhi spesifikasi MBPP kepada pihak Majlis.

Pada pendapat Audit, kawalan dan pemantauan terhadap hartanah wakaf perlu dilakukan secara berterusan bagi mengelakkan sebarang pencerobohan.

1.4.6. Pembangunan Hartanah Wakaf

1.4.6.1. Projek Pembangunan Usaha Sama Wakaf Seetee Aisah

- a. Majlis telah membangunkan Wakaf Seetee Aisah yang terletak di atas Lot 1444, Mukim 4, Seberang Jaya berkeluasan 9.275 ekar secara usaha sama dengan UDA Land (North) Sdn. Bhd. (UDA) bagi membina 82 lot kediaman dan 9 unit premis perniagaan 3 tingkat seperti yang dinyatakan dalam Perjanjian Usaha Sama. Bagaimanapun, menurut Minit Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Negeri Pulau Pinang bertarikh 16 Jun 2011 hanya sebanyak 76 unit rumah teres 2 tingkat dibina dengan harga jualan minimum RM281,800 dan maksima RM439,600 dengan tempoh pajakan selama 99 tahun mulai tahun 2011 hingga tahun 2110. Sebagai balasan UDA kepada Majlis, Uda telah menyerahkan sebanyak 9 unit premis perniagaan 3 tingkat bersamaan dengan nilai tanah berjumlah RM10.88 juta. Di samping itu, pembahagian secara 30% (Majlis) dan 70% (UDA) akan dibahagikan sekiranya ada keuntungan tambahan yang diperoleh daripada penjualan lot kediaman.
- b. Mengikut wasiat daripada pewakaf berdasarkan surat cara (*trust deed*) bertarikh 30 September 1901, hasil wakaf perlu diagihkan untuk tujuan kebajikan, membaiki masjid Permatang Pauh dan separuh daripada hasil tersebut diserahkan kepada waris. Mengikut keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Negeri Pulau Pinang bertarikh 21 dan 22 Mei 2014 memutuskan pengagihan hasil wakaf seperti di **Jadual 1.8**.

Jadual 1.8
Kaedah Pengagihan Hasil Wakaf

Perkara	Pengagihan Hasil (%)
Upah pengurusan sebagai Mutawalli	20
Penyaluran untuk tujuan pelaksanaan amanah faedah wakaf	40
Pengurusan dan penyelenggaraan	20
Rezab pembangunan masa hadapan	20

Sumber: Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang

- c. Keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Negeri Pulau Pinang Ke 3 Tahun 2014 berkaitan *trust deed* pewakaf telah bersetuju memberi sebanyak 40% atau RM368,384 daripada hasil pembangunan wakaf tersebut yang terdiri daripada keuntungan pajakan rumah dan hasil sewaan terkumpul berjumlah RM920,960 diagihkan kepada waris pewakaf. Bagaimanapun semakan Audit mendapati Majlis hanya membuat agihan untuk tujuan pelaksanaan amanah faedah wakaf berjumlah RM20,000 pada tahun 2013 manakala baki yang berjumlah RM348,384 belum diagihkan sehingga tarikh pengauditan. Pihak Audit juga dimaklumkan Majlis sedang mengenal pasti jumlah waris sebenar yang layak untuk mendapat agihan tersebut.
- d. **Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 22 September 2015, pihak Majlis dari semasa ke semasa akan merujuk kepada Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa untuk mentafsir amanah-amanah pewakaf. Bagi agihan kepada waris pewakaf, perbincangan dengan waris telah dibuat dan pihak waris telah memaklumkan bahawa mereka telah mendaftar persatuan mereka melalui ROS namun maklumat rasmi berkaitan masih belum dikemukakan. Bagi penghantaran wang ke Mekah untuk tujuan wakaf atau tujuan amal yang lain, Majlis perlu mendapatkan tafsiran lanjut mengenai agihan tersebut dan telah merujuk kepada pihak Mufti Kerajaan Negeri Pulau Pinang. Pihak Mufti mentafsirkan bahawa Majlis perlu menghantar sejumlah wang ke Mekah untuk tujuan wakaf atau amal kebajikan lain juga di Mekah dan Majlis akan melaksanakan agihan tersebut melalui pembelian Al-Quran dan kerusi roda untuk diwakafkan di Mekah. Susulan itu, pihak Majlis telah berurusan dengan Persatuan Pelajar Malaysia Mekah bagi mendapatkan bantuan menguruskan agihan pelaksanaan amanah wakaf di Mekah. Setelah mendapatkan maklum balas daripada Persatuan Pelajar tersebut, pihak Majlis akan menguruskan bayaran bagi tujuan agihan tersebut.**

1.4.6.2. Bangunan Siap Tidak Digunakan

- a. Projek Darul Hidayah adalah pusat saudara baru yang telah dibina di atas sebahagian Lot 4811, Mukim 7 Permatang Tok Gelam, SPU di bawah pembiayaan Majlis berjumlah RM6.79 juta. Pembangunan hanya melibatkan pembinaan satu blok asrama/akademik 3 tingkat, dewan satu tingkat dan surau satu tingkat tidak termasuk penyediaan kelengkapan perabot.
- b. Projek ini bermula pada 15 September 2011 dan sepatutnya siap pada 14 Mac 2013. Projek hanya dapat disiapkan pada 22 Jun 2013. Bagaimanapun, Perakuan Siap Dan Pematuhan dikeluarkan pada 30 Oktober 2014 kerana bangunan tiada kelulusan daripada pihak Bomba.
- c. Lawatan Audit pada 8 dan 22 April 2015 mendapati blok asrama, bilik akademik dan dewan belum dilengkapi dengan perabot dan tidak digunakan seperti di **Gambar 1.22** hingga **Gambar 1.27**. Pihak Audit dimaklumkan bahawa tiada peruntukan yang mencukupi untuk membeli peralatan kelengkapan baru untuk asrama, dewan dan

bilik akademik menyebabkan premis yang telah siap ini tidak dapat diguna pakai dengan sewajarnya. Bagaimanapun kemudahan elektrik dan air telah disediakan.

Gambar 1.22
Bilik Akademik Siap Tidak Digunakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Darul Hidayah, Permatang Tok Gelam,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 22 April 2015

Gambar 1.23
Bilik Akademik Siap Tidak Digunakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Darul Hidayah, Permatang Tok Gelam,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 22 April 2015

Gambar 1.24
Blok Asrama Siap Tidak Digunakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Darul Hidayah, Permatang Tok Gelam,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 22 April 2015

Gambar 1.25
Blok Asrama Siap Tidak Digunakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Darul Hidayah, Permatang Tok Gelam,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 22 April 2015

Gambar 1.26
Dewan Tidak Digunakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Darul Hidayah, Permatang Tok Gelam,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 22 April 2015

Gambar 1.27
Dewan Tidak Digunakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Darul Hidayah, Permatang Tok Gelam,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 22 April 2015

- d. Pihak Audit menemui kipas siling dan pemadam api yang tidak dipasang diletakkan di dalam bilik suis utama seperti di **Gambar 1.28** dan **Gambar 1.29**. Pemeriksaan lanjut mendapati pemadam api tersebut telah tamat tempoh penggunaannya seperti di **Gambar 1.30**.

Gambar 1.28
Kipas Siling Tidak Dipasang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Darul Hidayah, Permatang Tok Gelam,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 22 April 2015

Gambar 1.29
Kipas Siling Tidak Dipasang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Darul Hidayah, Permatang Tok Gelam,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 22 April 2015

Gambar 1.30
Pemadam Api Telah Tamat Tempoh



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Darul Hidayah, Permatang Tok Gelam,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 22 April 2015

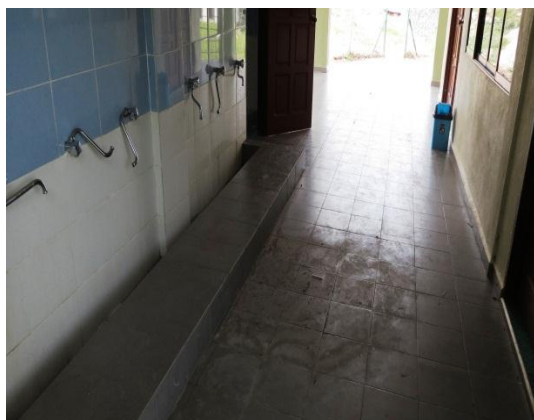


- e. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 22 September 2015, pihak Majlis hanya membantu dari segi pembangunan projek Darul Hidayah dan pengurusannya adalah di bawah tanggungjawab Jabatan Hal Ehwal Agama Islam Pulau Pinang (JHEAIPP). Begitu juga kelengkapan perabot yang diuruskan oleh pihak JHEAIPP. Kipas siling yang tidak dipasang merupakan lebihan kipas siling yang diletak di lokasi berkenaan dan pemadam api yang telah tamat tempoh telah diganti dan dipasang.

1.4.6.3. Tiada Perancangan Teratur Pembinaan Surau

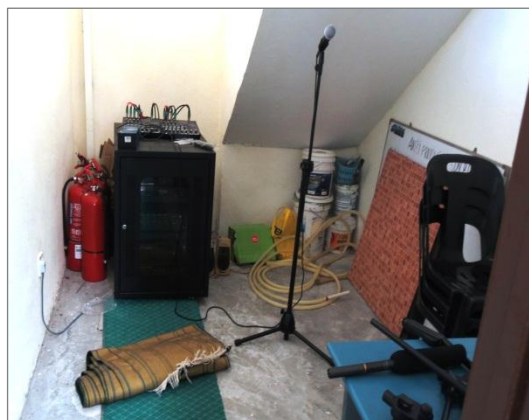
- a. Pembinaan surau baru 2 tingkat di atas Lot 4360 Mukim 6, Tok Bedu, SPU telah siap dibina pada tahun 2012 untuk kegunaan penduduk Taman Seri Gelugor di bawah pembiayaan Majlis berjumlah RM464,798. Surau ini diuruskan oleh qariah taman tersebut. Lawatan Audit pada 8 dan 22 April 2015 mendapati keadaan persekitaran surau kotor, terbiar dan tidak disenggarakan seperti di seperti di **Gambar 1.31** hingga **Gambar 1.33**.

Gambar 1.31
Tempat Wuduk Kotor



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Surau Taman Seri Gelugor,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 8 April 2015

Gambar 1.32
Peralatan Surau Tidak Disusun Kemas



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Surau Taman Seri Gelugor,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 8 April 2015



Gambar 1.33
Kawasan Persekitaran Surau Tidak Dibersihkan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Surau Taman Seri Gelugor,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 8 April 2015

- b. Laluan ke pintu utama surau tertutup dan terhalang oleh dewan tadika tahfiz yang dibina di atas jalan taman yang merupakan laluan ke pintu utama surau seperti di **Gambar 1.34**. Keadaan ini menyebabkan penduduk sukar melalui jalan utama untuk ke surau sekiranya pagar utama dewan dikunci seperti di **Gambar 1.35**. Sebaliknya penduduk perlu melalui jalan tali air untuk ke surau seperti di **Gambar 1.36**.

Gambar 1.34
Laluan Pintu Utama Surau Dihalang Oleh Dewan Tadika Tahfiz



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Surau Taman Seri Gelugor, Seberang Perai Utara
Tarikh: 8 April 2015

Gambar 1.35
Laluan Ke Pintu Utama Surau Melalui Dewan Sekolah Tahfiz



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Surau Taman Seri Gelugor,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 8 April 2015

Gambar 1.36
Pintu Pagar Belakang Surau Melalui Jalan Tali Air



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Surau Taman Seri Gelugor,
Seberang Perai Utara
Tarikh: 22 April 2015

- c. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 22 September 2015, kemudahan surau disediakan berdasarkan permintaan daripada Persatuan Penduduk dan murid madrasah Sekolah Tarbiah Islamiah (STAIL). Masalah persekitaran surau kotor, terbiar dan tidak disenggarakan adalah di luar kawalan Majlis berdasarkan sistem hierarki yang ada dalam pengurusan qariah yang melibatkan pewujudan sesebuah keluarga, komuniti kecil melibatkan surau, gabungan surau melibatkan komuniti lebih besar kepada pewujudan masjid qariah, masjid daerah dan kawalan di bawah Pegawai Tadbir Agama Daerah.

Pada pendapat Audit, pembangunan hartanah wakaf perlu dibuat dengan teliti serta menepati syarat pewakaf. Selain itu, bangunan yang dibangunkan perlu diguna dan dimanfaatkan sewajarnya.

1.4.7. Tanah Diserah Kepada Kerajaan Untuk Kegunaan Awam Belum Diganti

1.4.7.1. Setiap tanah wakaf yang telah dibuat pengambilan oleh Kerajaan Negeri akan dibayar pampasan mengikut kadar atas keluasan tanah yang diambil bagi tanah wakaf yang terlibat dengan pengambilan tanah, Majlis perlu mengganti tanah wakaf berkenaan dengan harta yang sama ataupun harta yang lebih baik nilai dan manfaatnya.

1.4.7.2. Semakan Audit mendapati sehingga tahun 2014 Majlis telah menerima pampasan pengambilan tanah oleh Kerajaan Negeri berjumlah RM9.01 juta yang melibatkan 14 hartanah wakaf seperti di **Jadual 1.9**. Bagaimanapun, Majlis belum membuat pembelian tanah baru bagi menggantikan tanah yang telah diambil. Pihak Audit dimaklumkan nilai tanah semakin tinggi dan nilai pampasan tidak mencukupi untuk menggantikan tanah yang baru. Selain itu, keluasan sebenar lot tanah di 10 daripada 14 hartanah wakaf yang telah diambil oleh Kerajaan Negeri tidak dapat ditentukan kerana Majlis masih dalam proses untuk mengenal pasti keluasan lot-lot tanah tersebut melalui Pejabat Daerah Dan Tanah.

Jadual 1.9
Pampasan Pengambilan Balik Tanah Oleh Kerajaan Negeri Sehingga 31 Disember 2014

Bil.	Kod Akaun	Wakaf	Keluasan (ekar)	Jumlah (RM)
1.	445	Masjid Timah	1.653	91,199
2.	401	Wakaf Am (Lain-lain Wakaf)	TM	6,344,936
3.	429	Masjid Nibong Tebal	TM	2,250
4.	404	Masjid Lebuah Acheh	1.465	1,541,578
5.	405	Masjid Kapitan Keling	TM	11,430
6.	408	Masjid Haji Kassim	TM	2,615
7.	410	Masjid Khan Mohamad	TM	131,237
8.	413	Masjid Sheikh Eusoff	TM	218,004
9.	422	Masjid Permatang Tok Jaya	TM	221,791
10.	437	Masjid Jamek Permatang Dalam	TM	48,552
11.	438	Masjid Sungai Lokan	TM	340,890
12.	441	Masjid Papan Kampung Pertama	0.038	21,464
13.	446	Masjid Bayan Lepas	TM	17,222
14.	464	Masjid Kampung Seronok	0.0024	16,684
Jumlah				9,009,852

Sumber: Majlis Agama Islam Negeri Pulau Pinang
TM: Tiada Maklumat

1.4.7.3. Mesyuarat Jawatankuasa Fatwa Negeri bertarikh 7 April 2011 telah bersetuju untuk membeli 2 lot tanah dengan menggunakan peruntukan pampasan istibdal bagi Lot 1177, Mukim 7, SPU dan Lot 2393, Mukim 2, SPU untuk menggantikan tanah yang telah diambil. Bagaimanapun sehingga tarikh pengauditan, pihak Audit tidak dapat mengesahkan sama ada pembelian lot tanah tersebut telah dilaksanakan kerana tiada bukti pembelian dikemukakan oleh pihak Majlis.

1.4.7.4. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 22 September 2015, Majlis sedia maklum mengenai keperluan untuk menggantikan semula tanah wakaf yang dibuat pengambilan balik tanah dengan tanah sebagai syarat pelaksanaan istibdal tanah wakaf. Kertas cadangan telah dibangkitkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa

Fatwa untuk mencari jalan menyelesaikan perkara ini. Selain itu, pihak Majlis juga telah mengeluarkan surat kepada pihak manfaat wakaf untuk mencadangkan mana-mana aset yang bersesuaian untuk dibeli sebagai istibdal.

Pada pendapat Audit, Majlis perlu melaksanakan tukar ganti hartanah wakaf dengan segera supaya tanah yang diambil diganti tanah lain bagi mengekalkan wakaf dan menunaikan kehendak pewakaf.

1.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan hartanah wakaf dilaksanakan dengan teratur, cekap dan mencapai matlamatnya, disyorkan Majlis mempertimbangkan perkara berikut:

1.5.1. Menyemak semula kadar sewa hartanah wakaf dan mengambil tindakan terhadap penyewa yang enggan menjelaskan bayaran sewa.

1.5.2. Menyediakan perancangan dengan teliti bagi setiap projek yang akan dilaksanakan supaya setiap projek mempunyai *value for money*, tiada pembaziran, menepati syarat pewakaf dan dapat dimanfaatkan sewajarnya.

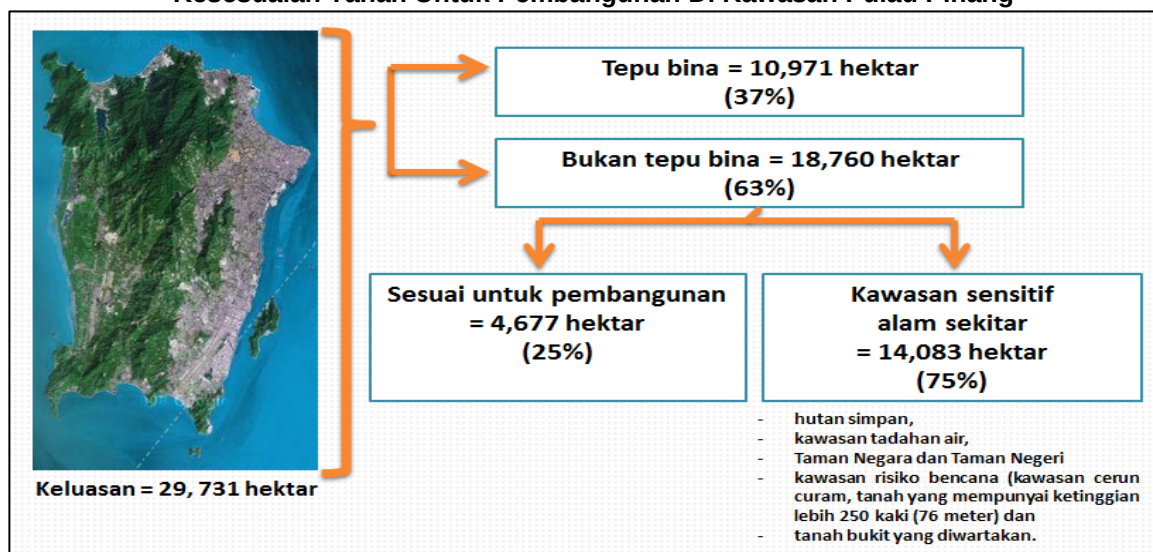
2. PENGURUSAN PEMBANGUNAN DI KAWASAN TANAH BUKIT

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Majlis Perbandaran Pulau Pinang (Majlis) telah ditubuhkan pada 15 Disember 1976 dan dinaiktarafkan menjadi Majlis Bandaraya Pulau Pinang pada 1 Januari 2015. Kawasan pentadbiran Majlis adalah seluas 30,253.98 hektar dengan bilangan kepadatan penduduk seramai 722,384 orang.

2.1.2. Daripada keluasan tersebut, 10,971 hektar (37%) adalah merupakan kawasan tepu bina. Manakala baki 18,760 hektar (63%) adalah merupakan kawasan bukan tepu bina. Daripada kawasan bukan tepu bina, seluas 4,677 hektar (25%) adalah merupakan kawasan yang sesuai untuk pembangunan. Manakala, 14,083 hektar (75%) merupakan kawasan sensitif alam sekitar. Ia merangkumi kawasan Hutan Simpan, Taman Negara dan Taman Negeri, kawasan tadahan air, tanah bukit yang diwartakan dan kawasan risiko bencana seperti kawasan cerun curam dan tanah yang mempunyai ketinggian lebih 250 kaki (76 meter) seperti di **Gambar 2.1**.

Gambar 2.1
Kesesuaian Tanah Untuk Pembangunan Di Kawasan Pulau Pinang



Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

2.1.3. Pembangunan di Pulau Pinang yang melibatkan kawasan tanah bukit perlu mengambil kira faktor ketinggian dan faktor kecerunan di sesuatu kawasan. Mengikut Garis Panduan Pembangunan Kawasan Tanah Tinggi Negeri Pulau Pinang, kawasan tanah tinggi ditakrifkan sebagai tanah yang berada di ketinggian melebihi 250 kaki (76 meter) atas aras laut. Kelas ketinggian tanah yang diguna pakai di Pulau Pinang ialah 76 meter (250 kaki) hingga 152 meter (498.7 kaki) dan 152 meter (498.7 kaki) ke atas. Manakala, lereng bukit ditakrifkan sebagai kawasan yang terletak dalam kawasan tanah bukit tetapi tidak melebihi 76 meter tertakluk kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Selain daripada kelas ketinggian,

pembangunan di tanah bukit juga perlu mengambil kira kelas kecerunan. Butirannya adalah seperti di **Jadual 2.1**.

Jadual 2.1
Faktor Ketinggian Dan Faktor Kecerunan Mengikut Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang

Kelas	Kecerunan (darjah)	Ketinggian (meter)	Kategori	Kesesuaian
I	<15°	<76m	Zon Risiko Rendah	Sesuai
II	15° - 25°	76m – 152m	Zon Risiko Sederhana	Sesuai Bersyarat
III	25° - 35°	76m – 152m	Zon Risiko Tinggi	Sesuai Bersyarat
IV	>35°	>152m	Zon Risiko Sangat Tinggi	Tidak Sesuai Kecuali Untuk Kerja Infrastruktur

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

2.1.4. Majlis komited memastikan perkhidmatan yang diberikan memenuhi standard kualiti dan piagam pelanggan yang ditetapkan. Antara objektif Majlis adalah merancang dan melaksanakan pembangunan yang seimbang dan memelihara alam sekitar yang berkualiti. Manakala fungsi Majlis pula adalah menyelaraskan semua projek-projek pembangunan Majlis dan mengawasi semua aktiviti penguatkuasaan. Majlis juga bertanggungjawab menyelia pembangunan di kawasan tanah bukit dengan memastikan pemohon mematuhi syarat-syarat kelulusan kebenaran merancang, kelulusan pelan kerja tanah dan pelaksanaan projek yang diluluskan. Jabatan di Majlis yang bertanggungjawab adalah Jabatan Perancang Pembangunan, Jabatan Kejuruteraan dan Jabatan Bangunan.

2.1.5. Bagi tempoh tahun 2012 hingga 2014, Jabatan Perancang Pembangunan menerima sebanyak 13 permohonan merancang di kawasan tanah bukit dan lereng bukit. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 10 permohonan telah diluluskan dan 3 permohonan ditolak. Butirannya adalah seperti di **Jadual 2.2**.

Jadual 2.2
Jumlah Permohonan Kebenaran Merancang Di Kawasan Tanah Bukit Dan Lereng Bukit Bagi Tempoh Tahun 2012 Hingga 2014

Tahun	Bilangan Permohonan Kebenaran Merancang	Bilangan Permohonan Yang Diluluskan	Bilangan Permohonan Yang Ditolak
2012	2	2	0
2013	4	4	0
2014	7	4	3
Jumlah	13	10	3

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada Pengurusan Pembangunan Di Kawasan Tanah Bukit yang diuruskan oleh Majlis telah dilaksanakan dengan teratur, cekap dan berkesan bagi mencapai matlamat yang ditetapkan.

2.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan di Jabatan Perancang Pembangunan, Jabatan Kejuruteraan, Jabatan Bangunan dan Unit Undang-undang Majlis Bandaraya Pulau Pinang yang meliputi

aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap Pengurusan Pembangunan Di Kawasan Tanah Bukit bagi tempoh tahun 2012 hingga tahun 2014. Kaedah pengauditan adalah dengan menyemak fail-fail, rekod, laporan-laporan, minit mesyuarat dan dokumen yang berkaitan. Maklumat yang berkaitan juga diperolehi dari Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Pulau Pinang (JPBD), Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Timur Laut (PDTDTL), Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya (PDTDBD), Jabatan Ukur Dan Pemetaan (JUPEM), Agensi Remote Sensing Malaysia (ARSM), Perbadanan Bekalan Air Negeri Pulau Pinang (PBAPP) dan Kementerian Pelancongan Dan Kebudayaan Malaysia Negeri Pulau Pinang. Selain daripada temu bual dengan pegawai yang terlibat, lawatan ke tapak projek yang diluluskan dan kawasan kerja tanah serta bangunan tanpa kelulusan juga turut diadakan.

2.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan pada bulan April hingga bulan Julai 2015 mendapati Pengurusan Pembangunan Di Kawasan Tanah Bukit adalah memuaskan bagi 10 projek yang diluluskan daripada 13 permohonan kebenaran merancang bagi tempoh tahun 2012 hingga 2014. Sepuluh projek yang diluluskan tersebut telah mematuhi semua aspek dan prosedur yang dikehendaki seperti syarat-syarat kelulusan kebenaran merancang, kelulusan pelan kerja tanah dan pemantauan pelaksanaan projek yang diluluskan. Antara syarat-syarat permohonan kebenaran merancang adalah seperti penyediaan Laporan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA), Laporan Geoteknikal dan ulasan-ulasan daripada jabatan-jabatan teknikal telah disediakan terlebih dahulu sebelum permohonan kebenaran merancang dihantar kepada *One Stop Centre* (OSC). Bagaimanapun terdapat kelemahan dari aspek pemantauan dan penguatkuasaan yang perlu diberi perhatian kerana pemeriksaan Audit mendapati perkara-perkara berikut:

- Kerja tanah dibuat tanpa kelulusan.
- Wujud Pembinaan struktur haram di kawasan tanah bukit.
- Pelanggaran notis berhenti kerja tanah.
- Kelewatan pemilik tanah membaik pulih (mitigasi) kerja-kerja tanah yang dibuat tanpa kelulusan.

2.4.1. Kerja Tanah Dibuat Tanpa Kelulusan

2.4.1.1. Akta Parit, Jalan Dan Bangunan 1974 (Akta 133), Seksyen 70A (1) menetapkan bahawa tiada seseorang boleh memula atau menjalankan atau membenarkan supaya dimula atau dijalankan sesuatu kerja tanah tanpa terlebih dahulu mengemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berkenaan dengan kerja tanah itu dan mendapat kelulusan PBT mengenainya.

2.4.1.2. Apabila disabitkan bersalah atas satu kesalahan, pihak berkenaan boleh dikenakan penjara selama tempoh tidak lebih dari lima (5) tahun atau denda tidak lebih dari lima puluh ribu ringgit (RM50,000) atau kedua-duanya sekali.

2.4.1.3. Semakan Audit terhadap Senarai Notis Menghendaki Kerja Tanah Diberhentikan mendapati bagi tempoh tahun 2012 hingga 16 Mac 2015, sebanyak 268 lot tanah hak milik persendirian telah dikenal pasti oleh Majlis melakukan kerja-kerja tanah tanpa kelulusan. Kebanyakan kes-kes ini adalah merupakan aduan daripada orang awam, Organisasi Bukan Kerajaan (NGO), Ahli Dewan Undangan Negeri (ADUN) dan Ahli Parlimen. Daripada jumlah tersebut sebanyak 31 lot merupakan tanah yang ketinggiannya melebihi 76 meter (250 kaki) iaitu sebanyak 17 lot tanah di Daerah Timur Laut (DTL) dan sebanyak 14 lot tanah di Daerah Barat Daya (DBD). Butirannya adalah seperti di **Jadual 2.3**.

Jadual 2.3
Kerja-kerja Tanah Tanpa Kelulusan Bagi Tempoh Tahun 2012 Hingga Julai 2015

Bil.	No. Lot	Daerah	Kontur (meter)	Tarikh Kerja Tanah Tanpa Kelulusan
1.	Lot 11396, Mukim 13, Bukit Relau	DTL	410	18.4.2013
2.	Lot 303, Mukim 13, Bukit Relau	DTL	320	18.4.2013
3.	Lot 34, Mukim 13, Bukit Relau	DTL	180	18.4.2013
4.	Lot 277, Mukim 13, Bukit Relau	DTL	340	24.5.2013
5.	Lot 271, Mukim 13, Bukit Relau	DTL	371	23.9.2013
6.	Lot 6566, Mukim 13, Bukit Relau	DTL	241	20.8.2013
7.	Lot 6583, Mukim 13, Paya Terubong	DTL	150	20.8.2013
8.	Lot 343, Mukim 13, Paya Terubong	DTL	320	20.8.2013
9.	Lot 4166, Bandar Tanjung Bungah	DTL	100	23.3.2014
10.	Lot 4167, Bandar Tanjung Bungah	DTL	100	23.3.2014
11.	Lot 4168, Bandar Tanjung Bungah	DTL	100	23.3.2014
12.	Lot 4170, Bandar Tanjung Bungah	DTL	100	23.3.2014
13.	Lot 4171, Bandar Tanjung Bungah	DTL	100	23.3.2014
14.	Lot 4172, Bandar Tanjung Bungah	DTL	100	23.3.2014
15.	Lot 51, Bandar Bukit Bendera	DTL	381	19.11.2014
16.	Lot 355, Bandar Bukit Bendera	DTL	381	19.11.2014
17.	Lot 356, Bandar Bukit Bendera	DTL	381	19.11.2014
18.	Lot 811, Mukim 1, Teluk Bahang	DBD	211	24.3.2014
19.	Lot 812, Mukim 1, Teluk Bahang	DBD	211	24.3.2014
20.	Lot 961, Mukim 6, Genting	DBD	161	7.5.2014
21.	Lot 1474, Mukim 6, Genting	DBD	280	7.5.2014
22.	Lot 422, Mukim 10, Sungai Ara	DBD	172	16.5.2014
23.	Lot 660 (lot lama 636), Mukim 7, Gertak Sanggul	DBD	100	20.1.2014
24.	Lot 1579, Mukim 4, Air Puteh	DBD	140	23.6.2014
25.	Lot 228, Mukim 9, Teluk Kumbar	DBD	100	16.7.2014
26.	Lot 587, Mukim 1, Teluk Bahang	DBD	301	24.3.2014
27.	Lot 671, Mukim 1, Teluk Bahang	DBD	301	24.3.2014
28.	Lot 394, Mukim 10, Sungai Ara	DBD	130	26.8.2014
29.	Lot 389, Mukim 10, Sungai Ara	DBD	130	26.8.2014
30.	Lot 199, Mukim 1, Teluk Bahang	DBD	251	7.1.2015
31.	Lot 201, Mukim 1, Teluk Bahang	DBD	251	7.1.2015

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

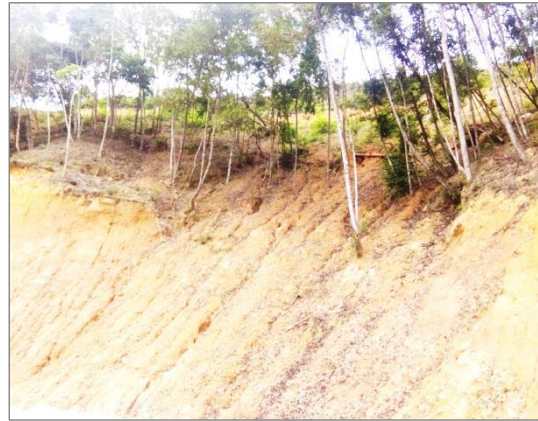
2.4.1.4. Lawatan Audit antara tarikh 20 Mei hingga 29 Julai 2015 mendapati kerja-kerja tanah telah dan sedang dijalankan seperti di **Gambar 2.2** hingga **Gambar 2.7**. Kerja-kerja seperti pengorekan tanah dan pemotongan cerun tidak mendapat kelulusan daripada Majlis dan tidak mengambil kira keperluan Penilaian Impak Alam Sekitar (EIA) bagi mencegah kesan alam sekitar dan aspek teknikal bagi memulihara kestabilan tanah. Di samping itu, cerun yang telah dipotong tidak disenggarakan dengan sempurna dan longgokan tanah ditinggalkan terbiar di kawasan tersebut.

Gambar 2.2
Kerja Tanah Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 11396, Mukim 13, Bukit Relau, DTL
Tarikh: 8 Jun 2015

Gambar 2.3
Kerja Tanah Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 201, Mukim 1, Teluk Bahang, DBD
Tarikh: 10 Jun 2015

Gambar 2.4
Kerja Tanah Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 271, Mukim 13, Bukit Relau, DTL
Tarikh: 8 Jun 2015

Gambar 2.5
Kerja Tanah Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 277, Mukim 13, Bukit Relau, DTL
Tarikh: 20 Mei 2015

Gambar 2.6
Kerja Tanah Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 34, Mukim 13, Bukit Relau, DTL
Tarikh: 20 Mei 2015

Gambar 2.7
Kerja Tanah Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 11396, Mukim 13, Bukit Relau, DTL
Tarikh: 28 Julai 2015

2.4.1.5. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 17 dan 29 September 2015, di bawah Akta 133, tidak ada peruntukan di bawah Seksyen 70A yang membenarkan untuk denda dan kompaun serta merta dikenakan kepada pemilik tanah yang menjalankan kerja tanah tanpa kelulusan. Walau bagaimanapun, Unit Undang-Undang sedang dalam proses penggubalan Undang-Undang Kecil dengan mengambil kira isu-isu semasa dan kepentingan awam bagi memastikan Undang-Undang Kecil Kerja Tanah baru ini merangkumi segala aspek bagi mempertingkatkan penguatkuasaan ke atas kerja-kerja tanah haram.

2.4.1.6. Daripada 31 lot tanah yang dikenal pasti telah dijalankan kerja-kerja tanah tanpa kelulusan, sebanyak 4 lot tanah berada di dalam kawasan Tadahan Air Teluk Bahang yang telah diwartakan pada tahun 2004. Lawatan Audit pada 17 Jun dan 29 Julai 2015 di Mukim 1, Teluk Bahang, DBD mendapati kerja-kerja tanah seperti pemotongan bukit dan cerun telah dijalankan di kawasan tersebut dan tidak disenggarakan dengan sempurna seperti di **Gambar 2.8** hingga **Gambar 2.11**. Oleh sebab kawasan ini diwartakan sebagai kawasan tadahan air, ia dikategorikan sebagai Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) Tahap II di mana tiada pembangunan atau pertanian dan aktiviti di kawasan tersebut boleh dijalankan.

Gambar 2.8
Kerja-Kerja Tanah Tanpa Kelulusan Di
Kawasan Tadahan Air



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 199, Mukim 1, Teluk Bahang, DBD
Tarikh: 17 Jun 2015

Gambar 2.9
Kerja-Kerja Tanah Tanpa Kelulusan Di
Kawasan Tadahan Air



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 199, Mukim 1, Teluk Bahang, DBD
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 2.10
Kerja-Kerja Tanah Tanpa Kelulusan Di
Kawasan Tadahan Air



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 201, Mukim 1, Teluk Bahang, DBD
Tarikh: 17 Jun 2015

Gambar 2.11
Kerja-Kerja Tanah Tanpa Kelulusan Di
Kawasan Tadahan Air



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 201, Mukim 1, Teluk Bahang, DBD
Tarikh: 29 Julai 2015

2.4.1.7. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 17 dan 29 September 2015, pemilik tanah telah melaksanakan kerja-kerja mitigasi awalan di Lot 199 dan Lot 201 dengan menutup permukaan bukit dan cerun menggunakan plastik dan penanaman tanaman penutup bumi seperti rumput untuk mengelak daripada berlakunya hakisan.

2.4.1.8. Pemeriksaan Audit juga mendapati daripada 31 lot kerja-kerja tanah tanpa kelulusan, 5 kes telah didakwa di mahkamah dan dijatuhkan hukuman yang melibatkan nilai dendaan berjumlah RM190,000, 11 kes masih dalam proses pendakwaan dan 15 kes masih belum dibuka kertas pendakwaan. Daripada 15 kes yang belum didakwa, 3 kes melibatkan kesalahan pada tahun 2013, 10 kes pada tahun 2014 dan 2 kes bagi tempoh bulan Januari hingga Julai 2015. Analisis Audit menunjukkan 3 kes pada tahun 2013 belum dibuat pendakwaan adalah disebabkan Majlis mengambil masa yang lama untuk mengemukakan Surat Permohonan Ukur kepada JUPEM melalui Pejabat Daerah Dan Tanah iaitu melebihi 2 tahun. Manakala tindakan pendakwaan belum diambil bagi 12 kes

dalam tahun 2014 dan 2015 adalah disebabkan pihak Majlis lewat mengemukakan Surat Permohonan Ukur kepada JUPEM di antara tempoh 1 hingga 7 bulan. Selain itu, pihak JUPEM juga lewat mengemukakan laporan pelan ukur kepada Majlis antara tempoh 7 hingga 14 bulan. Butirannya seperti di **Jadual 2.4**.

Jadual 2.4
Jumlah Kes Yang Lewat Dibuat Pendakwaan
Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga Julai 2015

Bil.	Tahun	Bilangan Kes	Selesai	Dalam Proses Pendakwaan	Belum Didakwa
1.	2013	8	5	-	3
2.	2014	21	-	11	10
3.	Sehingga Julai 2015	2	-	-	2
Jumlah		31	5	11	15

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

2.4.1.9. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 17 dan 29 September 2015, penyediaan kertas siasatan mengambil masa kerana sebelum kes-kes kerja tanah di atas tanah bukit diambil, pengukuran yang tepat melalui pelan ukur daripada JUPEM adalah diperlukan memandangkan tanah berbukit tidak bertanda dan memerlukan bukti yang kukuh supaya pihak pendakwa dapat membuktikan kes melepasi keraguan munasabah. Keperluan mendapatkan pelan ukur beserta geran tanah bagi menentukan rekod tuan punya tanah adalah sangat penting sebelum kes pendakwaan dapat dijalankan supaya tidak timbul isu '*mala fide*' dengan tersalah mendakwa pihak yang bukan *actual offender* bagi kerja tanah tersebut. Kelewatan ini juga bukan dalam kawalan Majlis kerana maklumat-maklumat ini perlu didapati melalui Pejabat Tanah Dan Daerah serta JUPEM. Selain itu, komunikasi antara Jabatan juga diminitkan apabila fail dirujuk dan juga fail dipulangkan kepada Jabatan Teknikal apabila siasatan lanjut atau lebih terperinci adalah diperlukan bagi memastikan kes yang akan didakwa akan dibuktikan *prima facie* dan melampaui keraguan munasabah.

2.4.1.10. Pihak Audit mendapati 5 pemilik lot tanah di Mukim 13, Bukit Relau, DTL yang menjalankan kerja-kerja tanah tanpa kelulusan telah dikeluarkan Notis Menghendaki Kerja Tanah Diberhentikan (Notis) oleh pihak Majlis. Setelah Notis dikeluarkan, pihak JUPEM dengan kerjasama Majlis dan Pejabat Daerah Dan Tanah telah melakukan pengukuran bagi mengenal pasti luas kawasan kerja-kerja tanah tanpa kelulusan yang telah dilakukan. Lawatan Audit bersama Agensi Remote Sensing Malaysia (ARSM) pada 28 dan 29 Julai 2015 telah membuat pengukuran menggunakan imej satelit terhadap kerja-kerja tanah tanpa kelulusan bagi memastikan tidak berlaku pertambahan keluasan kawasan. Pemeriksaan Audit mendapati 4 lot tanah telah berlaku pertambahan keluasan di antara 1,355 hingga 11,045 meter persegi seperti di **Jadual 2.5**. Bagi lot 11396, Mukim 13, Bukit Relau, DTL pengukuran tidak dapat dilakukan kerana pihak Audit dan ARSM tidak dapat memasuki kawasan lot tersebut.

Jadual 2.5
Keluasan Lot Tanah Yang Dilakukan Kerja-Kerja Tanah Tanpa Kelulusan
Di Mukim 13, Bukit Relau, DTL

Bil.	No. Lot	Tarikh Terima Ukuran Daripada JUPEM	Keluasan Asal Yang Diukur Oleh JUPEM (meter persegi)	Tarikh Ukuran Daripada ARSM	Keluasan Yang Diukur Oleh ARSM (meter persegi)	Perbezaan (meter persegi)
1.	Lot 11396	4 Julai 2013	48,915	-	-	-
2.	Lot 303	4 Julai 2013	9,312	28 Julai 2015	16,920	7,608
3.	Lot 34	4 Julai 2013	1,946	28 Julai 2015	3,301	1,355
4.	Lot 271	9 Mei 2014	6,668	28 Julai 2015	17,713	11,045
5.	Lot 277	5 Mac 2014	641	28 Julai 2015	5,490	4,849

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

2.4.1.11. Keadaan ini berlaku kerana kelemahan pemantauan dan penguatkuasaan oleh pihak Majlis yang menyebabkan kerja-kerja tanah tanpa kelulusan terus berlaku. Selain itu, kurangnya koordinasi di antara jabatan-jabatan di dalam Majlis dan koordinasi antara Majlis dengan agensi-agensi yang berkaitan juga menyumbang kepada berlakunya kes-kes kerja tanah tanpa kelulusan di kawasan bukit dan di kawasan tadahan air.

Pada pendapat Audit, pengurusan kes-kes kerja tanah tanpa kelulusan yang dikendalikan oleh Majlis adalah tidak memuaskan. Majlis perlu mengambil tindakan segera untuk menangani isu kerja-kerja tanah tanpa kelulusan bagi mengelakkan ia terus berlaku pada masa hadapan.

2.4.2. Wujud Pembinaan Struktur Haram Di Kawasan Tanah Bukit

2.4.2.1. Seksyen 72(1), Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 menetapkan jika PBT berpuas hati bahawa suatu bangunan telah didirikan atau sedang didirikan atau hampir hendak didirikan bersalahan dengan mana-mana undang-undang yang berkuat kuasa pada masa itu berhubungan dengan bangunan dan kelulusan bangunan tidak diberi kemudiannya mengenainya di bawah mana-mana undang-undang, pihak berkuasa tempatan boleh menghendaki pemunya tanah itu melalui notis yang disampaikan kepadanya melakukan mana-mana satu atau lebih daripada perbuatan yang berikut:

- a. Tidak memulakan atau meneruskan pembinaan itu.
- b. Meruntuhkan bangunan itu dalam masa yang dinyatakan oleh PBT.
- c. Mengambil langkah sebagaimana yang diperintahkan oleh PBT. Jika gagal mematuhi kehendak notis ini dan apabila disabitkan kesalahan, boleh didenda sebanyak tidak lebih dari RM250 bagi tiap-tiap kesalahan itu diteruskan.

2.4.2.2. Seksyen 72(6) pula menyatakan jika bangunan itu hendak diruntuhkan oleh PBT, PBT hendaklah memberi sekurang-kurangnya 30 hari notis kepada penghuni bangunan itu supaya mereka mengosongkan bangunan itu dan PBT boleh selepas tamat tempoh itu memasuki bangunan dan memindahkan sesiapa jua atau apa-apa harta alih yang terdapat di dalamnya.

2.4.2.3. Semakan Audit terhadap 9 fail pembinaan struktur haram di Jabatan Bangunan Majlis mendapati Majlis belum mengambil tindakan seperti merobohkan struktur haram atau mendakwa pemilik premis berkenaan. Majlis juga gagal mengambil maklumat berkaitan luas kawasan kerja tanah, luas binaan struktur haram dan lain-lain maklumat berkaitan bagi tujuan pendakwaan dilakukan. Manakala 2 struktur haram telah ditemui sewaktu lawatan pihak Audit bersama Agensi Remote Sensing dan wakil Majlis yang menjadikan jumlah keseluruhan pembinaan struktur haram adalah sebanyak 11 kes. Lawatan Audit pada 17 Jun dan 29 Julai 2015 ke atas 11 lot tanah di kawasan tanah bukit Daerah Barat Daya mendapati struktur haram yang didirikan adalah rumah, chalet, hotel dan restoran yang sedang beroperasi. Kesemua 11 struktur haram ini juga tidak mempunyai Sijil Layak Menduduki yang menyebabkan Majlis tidak dapat mengutip cukai taksiran terhadap pemilik-pemilik premis berkenaan. Selain itu, pihak Audit juga mendapati sebuah restoran yang beroperasi di lot 229/lot 417, di Mukim 5, Balik Pulau, DBD tidak mempunyai lesen perniagaan. Butirannya adalah seperti di **Jadual 2.6** dan di **Gambar 2.12** hingga **Gambar 2.16**.

Jadual 2.6
Pembinaan Struktur Haram Tanpa Kelulusan Majlis

Bil.	Tahun	No. Lot	Lokasi	Jenis Struktur Haram
1.	2005	PT Lot 229/Lot 417	Mukim 5, Balik Pulau, DBD	Restoran
2.	2011	Lot 460	Mukim 10, Sungai Ara, DBD	Chalet
3.	2011	Lot 461	Mukim 10, Sungai Ara, DBD	Chalet
4.	2012	Lot 418/lot 957	Mukim 6, Balik Pulau, DBD	Rumah
5.	2012	Lot 1148	Mukim 6, Balik Pulau, DBD	Rumah
6.	2015	Lot 894	Mukim 1, Teluk Bahang, DBD	Chalet
7.	2015	Lot 199	Mukim 1, Teluk Bahang, DBD	Rumah
8.	2015	Lot 849	Mukim 2, Teluk Bahang, DBD	Chalet
9.	2015	Lot 645	Mukim 2, Teluk Bahang, DBD	Chalet
10.	2015	Lot 195	Mukim 1, Teluk Bahang, DBD	Chalet
11.	2015	Lot 646	Mukim 6, Teluk Kumbar, DBD	Hotel/Chalet

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Gambar 2.12
Pembinaan Chalet Di Kawasan Tanah Bukit Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 646, Mukim 6, Teluk Kumbar, DBD
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 2.13
Pembinaan Chalet Di Kawasan Tanah Bukit Tanpa Kelulusan



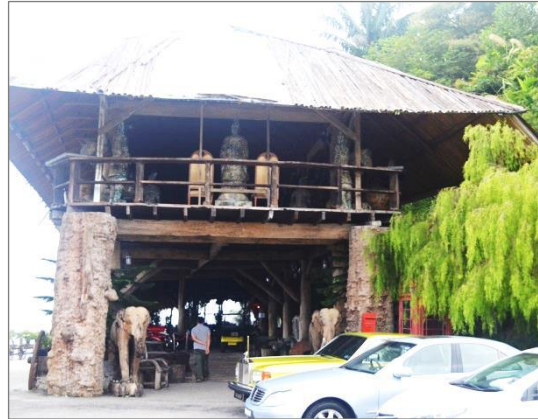
Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 646, Mukim 6, Teluk Kumbar, DBD
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 2.14
Pembinaan Restoran Di Kawasan Tanah
Bukit Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Lot 229, Mukim 5, Balik Pulau, DBD
 Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 2.15
Pembinaan Restoran Di Kawasan Tanah
Bukit Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Lot 229, Mukim 5, Balik Pulau, DBD
 Tarikh: 29 Julai 2015



Gambar 2.16
Pembinaan Resort Di Kawasan Tanah
Bukit Tanpa Kelulusan

Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Lot 460/461, Mukim 10, Sungai Ara, DBD
 Tarikh: 29 Julai 2015

2.4.2.4. Lawatan Audit pada 17 Jun dan 29 Julai 2015 di Mukim 1, Teluk Bahang, DBD juga mendapati 2 daripada 11 struktur haram tersebut berada di kawasan yang telah diwartakan pada tahun 2004 sebagai kawasan Tadahan Air Teluk Bahang. Pihak Audit juga mendapati sebuah rumah telah siap dibina di lot 199 dan sebuah *chalet* di atas lot 195 yang berada di kawasan berkecerunan tahap III iaitu antara 25 hingga 35 darjah seperti di **Gambar 2.17** dan **Gambar 2.18**.

Gambar 2.17
Struktur Haram Di Kawasan Tadahan Air



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 195, Mukim 1, Teluk Bahang, DBD
Tarikh: 17 Jun 2015

Gambar 2.18
Struktur Haram Di Kawasan Tadahan Air



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 199, Mukim 1, Teluk Bahang, DBD
Tarikh: 17 Jun 2015

2.4.2.5. Semakan Audit selanjutnya mendapati daripada 11 kes struktur haram itu, 1 kes sahaja yang telah didakwa di mahkamah, 2 dalam proses pendakwaan, 2 dalam tindakan sumari dan 6 kes lagi belum dibuat pendakwaan. Butiran seperti di **Jadual 2.7**.

Jadual 2.7
Kedudukan Tindakan Terhadap 11 Kes Struktur Haram

Bil.	Tahun	Bilangan Kes	Telah Didakwa	Dalam Proses Pendakwaan	Belum Didakwa	Tindakan Sumari
1.	2005	1	1	-	-	-
2.	2011	2	-	2	-	-
3.	2012	2	-	-	-	2
4.	2015	6	-	-	6	-
Jumlah		11	1	2	6	2

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

2.4.2.6. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 17 dan 29 September 2015, tindakan pendakwaan tidak diambil sepenuhnya kerana keutamaan kepada tindakan sumari. Daripada 11 kes tersebut 2 kes dalam proses tindakan pendakwaan mahkamah, 2 kes dalam tindakan sumari, 5 kes yang terlibat di dalam Kawasan Tadahan Air Teluk Bahang akan dibentangkan dalam mesyuarat Exco, 1 kes telah dikenakan denda dan 1 kes telah dikeluarkan notis. Selain itu, penambahbaikan terhadap pemantauan bagi struktur-struktur haram di kawasan berhutan, terpencil, berbukit dan terlindung akan dilakukan dengan penggunaan teknologi terkini seperti 'dron'. Majlis akan mempertingkatkan tindakan penguatkuasaan dengan merujuk lebih banyak kes-kes struktur haram untuk tindakan pendakwaan dan tindakan sumari.

Pada pendapat Audit, kes-kes pembinaan struktur haram di kawasan tanah bukit oleh Majlis adalah tidak memuaskan.

2.4.3. Pelanggaran Notis Berhenti Kerja Tanah

2.4.3.1. Mengikut Seksyen 70A (4) Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974, Majlis boleh, jika ia memperakui bahawa keselamatan nyawa dan harta-benda adalah terlibat atau mungkin akan terlibat oleh apa-apa kerja tanah, memerintah supaya diberhentikan dengan serta-merta kesemua atau sebahagian daripada kerja tanah itu.

2.4.3.2. Lawatan Audit di antara 8 Jun hingga 28 Julai 2015 terhadap 31 lot tanah yang dikeluarkan Notis mendapati 5 pemilik lot tanah masih menjalankan kerja-kerja tanah walaupun Notis telah dikeluarkan antara bulan Ogos 2014 hingga Mac 2015. Lot tanah yang terlibat terdiri daripada 1 lot di Mukim 9, Teluk Kumbar, DBD, 1 lot di Mukim 1, Teluk Bahang, DBD dan 3 lot tanah di Bukit Bendera. Antara aktiviti yang masih dijalankan adalah penanaman sayuran, bunga dan pembinaan bangunan. Pihak Audit juga mendapati kerja-kerja tanah ini tidak mengambil kira keperluan penilaian alam sekitar (EIA) bagi mencegah kesan alam sekitar dan aspek teknikal bagi memulihara kestabilan tanah. Didapati juga cerun yang dipotong tidak disenggarakan dengan sempurna di mana ia akan menyebabkan hakisan dan mendapan. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 2.8** dan contoh-contoh adalah seperti **Gambar 2.19** hingga **Gambar 2.22**.

Jadual 2.8
Pelanggaran Notis Berhenti Kerja Tanah

Bil.	Tahun	No. Lot	Tarikh Notis Berhenti Kerja	Aktiviti Yang Masih Dijalankan
1.	2014	Lot 228, Mukim 9, Teluk Kumbar, DBD	20 Ogos 2014	Tanaman sayuran
2.	2015	Lot 201, Mukim 1, Teluk Bahang, DBD	12 Januari 2015	Bangunan
3.	2015	Lot 51, Bukit Bendera, DTL	4 Mac 2015	Tanaman sayuran dan bunga
4.	2015	Lot 355, Bukit Bendera, DTL	23 Februari 2015	Tanaman sayuran
5.	2015	Lot 356, Bukit Bendera, DTL	23 Februari 2015	Tanaman bunga

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Gambar 2.19
Kerja Tanah Masih Dijalankan



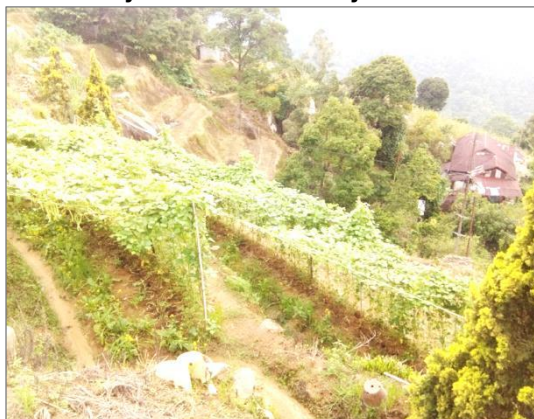
Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 51, Bukit Bendera, DTL
Tarikh: 8 Jun 2015

Gambar 2.20
Kerja Tanah Masih Dijalankan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 51, Bukit Bendera, DTL
Tarikh: 8 Jun 2015

Gambar 2.21
Kerja Tanah Masih Dijalankan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 355, Bukit Bendera, DTL
Tarikh: 8 Jun 2015

Gambar 2.22
Kerja Tanah Masih Dijalankan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 228, Mukim 9, Teluk Kumbar, DBD
Tarikh: 10 Jun 2015

2.4.3.3. Keadaan ini berlaku disebabkan kegagalan Majlis membuat pemantauan dan rondaan secara berkala selepas Notis dikeluarkan kepada pemilik tanah. Kesannya boleh menyebabkan risiko berlakunya hakisan tanah, tanah runtuh, banjir lumpur dan sedimen serta kacau ganggu di kawasan sekitarnya. Selain itu, pemilik tanah juga akan terus menjalankan kerja-kerja tanah tanpa kelulusan.

2.4.3.4. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 17 dan 29 September 2015, tindakan pendakwaan telah diambil sebelum ini bagi kerja-kerja tanah tanpa kelulusan seperti mengorek, merata, menimbus dan menanam cerucuk di bawah Seksyen 70A Akta 133. Bagi aktiviti pertanian seperti penanaman sayuran dan bunga hanya melibatkan “*simple terracing*”, aktiviti ini sedang dikaji semula bagi membolehkan satu tindakan perundangan dapat diambil dengan beban pembuktian kes ‘*prima facie*’. Selepas mendapat kebenaran untuk mendakwa daripada Timbalan Pendakwa Raya dengan segala bukti dan kertas siasatan yang lengkap, kes akan difailkan ke mahkamah dan pemunya tanah akan didakwa.

Pada pendapat Audit, penguatkuasaan terhadap Notis Menghendaki Kerja Tanah Diberhentikan perlu dipertingkatkan kerana pemilik tanah masih menjalankan kerja-kerja tanah selepas Notis Pemberhentian diluluskan.

2.4.4. Kelewatan Pemilik Tanah Membaik Pulih (Mitigasi) Kerja-Kerja Tanah Yang Dibuat Tanpa Kelulusan

2.4.4.1. Mengikut Notis Menghendaki Kerja Tanah Diberhentikan (Notis) yang dikeluarkan oleh Majlis, pemilik tanah perlu berhenti dari menjalankan kerja-kerja tanah itu dengan serta-merta. Bagi menjamin tiada hakisan tanah serta pencemaran di kawasan sekitarnya pemilik tanah perlu melakukan perkara-perkara seperti membina kolam enapan, memotong cerun supaya menjadi lebih landai, menutup cerun yang terdedah dengan tumbuhan (*hydroseeding*) atau *geotextile*, menutup jalan dengan *close turfing*, membina *cut off drain* pada paras tertentu untuk mengawal jumlah aliran air di kawasan

tapak dan menyediakan parit tetangga di sepanjang laluan masuk untuk menyurai tenaga air larian permukaan.

2.4.4.2. Lawatan Audit terhadap 31 lot tanah yang menjalankan kerja-kerja tanpa kelulusan bagi tempoh 20 Mei hingga 29 Julai 2015 mendapati sebanyak 5 pemilik lot tanah gagal menyempurnakan kerja-kerja mitigasi antara tempoh 5 hingga 27 bulan seperti diarahkan oleh Majlis. Butiran adalah seperti di **Jadual 2.9**.

Jadual 2.9
Tempoh Kelewatan Kerja-Kerja Membaikpulih Tanah (Mitigasi) Yang Dibuat Tanpa Kelulusan Majlis

Bil.	Tahun Aduan Dibuat	No. Lot	Tarikh Notis Menghendaki Kerja Tanah Diberhentikan	Tarikh Lawatan Audit	Tempoh Kelewatan (Bulan)
1.	2013	Lot 11396, Mukim 13, Bukit Relau, DTL	25 April 2013	29 Julai 2015	27 bulan
2.	2013	Lot 271, Mukim 13, Bukit Relau, DTL	25 September 2013	29 Julai 2015	22 bulan
3.	2013	Lot 277, Mukim 13, Bukit Relau, DTL	1 Julai 2013	29 Julai 2015	25 bulan
4.	2014	Lot 4170, Bandar Tanjung Bungah, DTL	7 Januari 2015	10 Jun 2015	5 bulan
5.	2015	Lot 201 & Lot 199, Mukim 1, Teluk Bahang, DBD	12 Januari 2015	29 Julai 2015	6 bulan

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

2.4.4.3. Lawatan Audit pada 28 dan 29 Julai 2015 mendapati pemilik 5 lot tanah masih belum melaksanakan kerja-kerja mitigasi seperti tidak memasang *geotextile/netting*, tidak menjalankan kerja-kerja *hydroseeding* iaitu kerja-kerja penyemburan benih rumput, *cut off drain* tidak dibuat dan *gully* yang terbentuk akibat hakisan masih belum dibaiki menyebabkan ia semakin luas, lebar dan dalam. Selain itu, pihak Audit juga mendapati *close turfing* tidak dibuat sepenuhnya, parit yang dibina tidak kemas dan *netting* yang dipasang untuk menutup cerun telah rosak. Butirannya adalah seperti di **Jadual 2.10**. Ketidaktepatan kerja-kerja mitigasi adalah seperti di **Gambar 2.23** hingga **Gambar 2.32**.

Jadual 2.10
Ketidaktepatan Kerja-kerja Mitigasi

Bil.	Tahun Aduan Dibuat	No. Lot	Catatan
1.	2013	Lot 11396, Mukim 13, Bukit Relau, DTL	• Rumput belum ditanam pada pemotongan baru di pintu masuk. • <i>Close turfing</i> tidak dibuat sepenuhnya. • <i>Hydroseeding</i> di cerun bukit tidak dilakukan. • <i>Cut off drain</i> belum dibuat. • Parit yang dibina tidak sempurna.
2.	2013	Lot 271, Mukim 13, Bukit Relau, DTL	• Pemasangan <i>geotextile</i> tidak sempurna. • Kerja-kerja menanam rumput dan pokok belum dibuat sepenuhnya. • <i>Hydroseeding</i> di cerun bukit tidak dilakukan.

Bil.	Tahun Aduan Dibuat	No. Lot	Catatan
3.	2013	Lot 277, Mukim 13, Bukit Relau, DTL	• <i>Hydroseeding</i> belum dibuat sepenuhnya. • <i>Cut off drain</i> belum dibuat di sebahagian kawasan. • <i>Gully</i> belum dibaikpulih.
4.	2014	Lot 4170, Bandar Tanjung Bungah, DTL	• <i>Hydroseeding</i> belum dibuat.
5.	2015	Lot 201 & Lot 199, Mukim 1, Teluk Bahang, DBD	• Penstabilan cerun belum dibuat sepenuhnya. • <i>Gully</i> belum dibaikpulih. • Sebahagian bukit yang dipotong telah runtuh. • <i>Netting</i> tidak dipasang sepenuhnya.

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Gambar 2.23
Mitigasi Belum Dibuat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 11396, Mukim 13, Bukit Relau, DTL
Tarikh: 28 Julai 2015

Gambar 2.24
***Hydroseeding* Di Cerun Bukit Tidak Dilakukan**



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 11396, Mukim 13, Bukit Relau, DTL
Tarikh: 28 Julai 2015

Gambar 2.25
***Netting* Dipasang Tidak Sempurna**



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 271, Mukim 13, Bukit Relau, DTL
Tarikh: 8 Jun 2015

Gambar 2.26
***Close Turfing* Tidak Dibuat Sepenuhnya**



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 271, Mukim 13, Bukit Relau, DTL
Tarikh: 8 Jun 2015

Gambar 2.27
Gully Belum Dibaikpulihan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 277, Mukim 13, Bukit Relau, DTL
Tarikh: 8 Jun 2015

Gambar 2.28
Hydroseeding Tidak Dibuat Sepenuhnya



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 277, Mukim 13, Bukit Relau, DTL
Tarikh: 20 Mei 2015

Gambar 2.29
Hydroseeding Tidak Dibuat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 4170, Bandar Tanjung Bungah, DTL
Tarikh: 10 Jun 2015

Gambar 2.30
Hydroseeding Tidak Dibuat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 4170, Bandar Tanjung Bungah, DTL
Tarikh: 10 Jun 2015

Gambar 2.31
Netting Tidak Dipasang Sepenuhnya



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 199, Mukim 1, Teluk Bahang, DBD
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 2.32
Hydroseeding Belum Dibuat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 201, Mukim 1, Teluk Bahang, DBD
Tarikh: 29 Julai 2015

2.4.4.4. Keadaan ini disebabkan oleh kelemahan Majlis dalam memantau kerja-kerja mitigasi yang sepatutnya dibuat oleh pemilik tanah. Kelewatan menjalankan kerja-kerja mitigasi akan meningkatkan risiko daripada aspek sosial, kestabilan ekologi alam sekitar,

mencatatkan pemandangan bukit serta aspek keselamatan seperti hakisan tanah, kejadian tanah runtuh dan sedimen.

2.4.4.5. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 17 dan 29 September 2015, kerja-kerja mitigasi yang dilaksanakan oleh pemilik tanah yang dikenakan Notis dibuat secara berperingkat dan berjadual yang ditentukan oleh pemilik tanah dengan bantuan Jurutera Perunding. Surat peringatan kepada pemilik tanah untuk mempercepatkan kerja-kerja mitigasi dilaksanakan telah dihantar kepada pemilik tanah. Pemilik tanah juga sukar untuk mendapatkan khidmat jurutera perunding Geoteknikal yang bertaualiah untuk mengemukakan pelan mitigasi dan ini menyumbang kelewatan kerja-kerja yang dijalankan. Namun begitu, Majlis mengambil maklum perkara ini.

Pada pendapat Audit, pemantauan Majlis terhadap kerja-kerja mitigasi yang dilaksanakan oleh pemilik-pemilik tanah adalah kurang memuaskan kerana selain tindakan mitigasi lewat diambil, kerja-kerja yang dilaksanakan juga kurang sempurna.

2.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan Pengurusan Pembangunan Di Kawasan Tanah Bukit dapat dilaksanakan dengan cekap dan teratur serta mematuhi undang-undang dan peraturan yang ditetapkan, Majlis disyorkan supaya mengambil langkah-langkah penambahbaikan seperti berikut:

2.5.1. Memperkemaskan tahap pemantauan dengan meningkatkan koordinasi di antara Jabatan-jabatan di dalam Majlis dan koordinasi antara Majlis dengan agensi-agensi yang berkaitan bagi menangani masalah kerja-kerja tanah tanpa kelulusan dan binaan struktur haram di kawasan tanah bukit dan kawasan tadahan air termasuk memastikan kerja-kerja mitigasi dibuat dengan segera dan mengikut syarat dan spesifikasi yang ditetapkan.

2.5.2. Mempercepatkan proses pendakwaan terhadap individu atau syarikat yang menjalankan kerja-kerja tanah tanpa kelulusan dan pembinaan struktur haram seperti kehendak Akta Jalan, Parit dan Bangunan (Pindaan) 1995.

3. PROJEK MENAIK TARAF DAN PENGUBAHSUAIAN PASAR CHOWRASTA

3.1. LATAR BELAKANG

3.1.1. Bangunan Pasar Chowrasta terletak antara 4 batang jalan iaitu Jalan Penang, Jalan Chowrasta, Jalan Kuala Kangsar dan Lebuhraya. Bangunan asal Pasar Chowrasta setinggi 1 tingkat dibina oleh Pesuruhjaya Perbandaran Georgetown dalam tahun 1890. Bahagian hadapan pasar lama menghadap Jalan Penang dibina semula pada tahun 1920 dan kemudiannya pada tahun 1961, bangunan Pasar Chowrasta dibina semula oleh Dewan Bandaraya Georgetown dengan di naik taraf kepada 3 tingkat. Pemandangan Pasar Chowrasta dahulu dan semasa sebelum dinaik taraf pada tahun 2013 adalah seperti di **Gambar 3.1** hingga **Gambar 3.3**.

Gambar 3.1
Bangunan Pasar Chowrasta Pada Tahun 1890



Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Gambar 3.2
Bahagian Depan Bangunan Pasar Chowrasta Dibina Semula Pada Tahun 1920



Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang



Gambar 3.3
Bangunan Pasar Chowrasta Di Naik Taraf Kepada 3 Tingkat Pada Tahun 1961

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

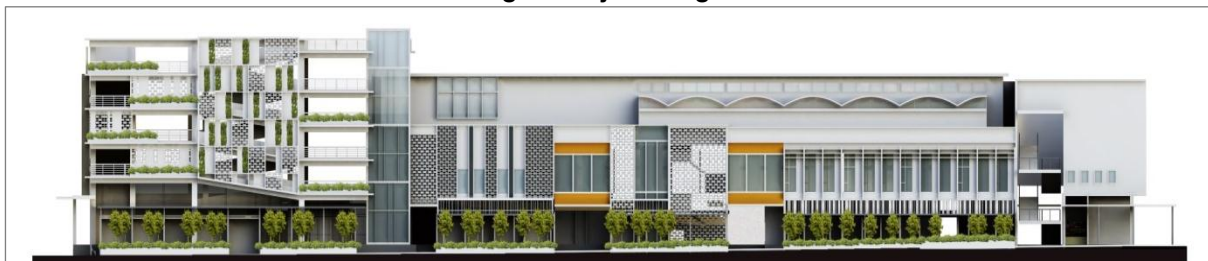
3.1.2. Projek Menaik Taraf Dan Pengubahsuaian Pasar Chowrasta (Projek) telah dirancang semenjak tahun 2005 dan dilaksanakan pada tahun 2013 oleh Majlis Bandaraya Pulau Pinang (Majlis). Pembangunan semula ini adalah yang pertama dilakukan sejak tahun 1961 bertujuan untuk menyusun semula peniaga jalanan yang tidak berlesen, meningkatkan

tahap kebersihan, pengudaraan dan pencahayaan yang lebih baik, membaik pulih kerosakan yang berlaku serta mengatasi masalah kekurangan parkir. Pasar Chowrasta terletak dalam Tapak Warisan Dunia UNESCO dalam Kategori II *Buffer Zone* di mana Kategori II merujuk kepada bahagian fakad bangunan (hadapan) perlu dikekalkan dan tidak boleh dirobohkan manakala *Buffer Zone* merujuk kepada kawasan yang tidak dibenarkan pembinaan bangunan melebihi 18 meter dari paras tanah kepada cucur bumbung.

3.1.3. Berdasarkan pelan tender yang dikeluarkan pada tahun 2013, pembinaan ini melibatkan kerja-kerja pengubahsuaian di bangunan 3 tingkat sedia ada, pembinaan bangunan baru 5 tingkat untuk parkir dan pasar basah di tingkat bawah bangunan parkir. Projek pembinaan ini melibatkan 4 fasa iaitu fasa 1, 1A, 2 dan 2A yang dijalankan secara berperingkat. Projek ini dilaksanakan oleh Syarikat Pembinaan Bertegas Makbul Sdn. Bhd. (Kontraktor) dengan pemantauan dilakukan oleh Arkitek LLA Sdn. Bhd. (Perunding Utama) sebagai wakil Pegawai Penguasa. Sementara itu, 3 buah firma perunding lain telah dilantik iaitu Perunding YAA Sdn. Bhd. sebagai Perunding Sivil Dan Struktur, Perunding P.L.A. sebagai Perunding Mekanikal Dan Elektrikal dan Unitech QS Consultancy sebagai Perunding Ukur Bahan bagi membantu untuk melaksanakan kerja pembinaan dalam bidang masing-masing.

3.1.4. Projek ini dijadualkan untuk disiapkan pada 31 Mac 2015, bagaimanapun telah diluluskan lanjutan masa (*EOT*) sehingga 10 Julai 2015. Pelan cadangan Projek adalah seperti di **Gambar 3.4**.

Gambar 3.4
Pelan Cadangan Projek Yang Akan Dibina



Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang
Nota: Pandangan dari Jalan Chowrasta

3.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan bagi menilai sama ada Projek Menaik Taraf Dan Pengubahsuaian Pasar Chowrasta telah dirancang dan dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai matlamat yang ditetapkan.

3.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan Projek Menaik Taraf Dan Pengubahsuaian Pasar Chowrasta pada tahun 2011 hingga 2015 di Majlis Bandaraya Pulau Pinang. Pengauditan dijalankan dengan menyemak fail, rekod dan

dokumen berkaitan. Temu bual dan lawatan bersama pegawai Majlis juga telah dijalankan bagi meninjau tahap pelaksanaan dan keberkesanan Projek. *Exit Conference* bersama Datuk Bandar serta pegawai-pegawai Majlis telah diadakan pada 10 September 2015.

3.4. PENEMUAN AUDIT

Pada keseluruhannya pengauditan yang dijalankan dari bulan Mac hingga Jun 2015 mendapati inisiatif Majlis untuk menyusun semula peniaga, membaik pulih kerosakan, mengatasi masalah kekurangan parkir dan meningkatkan tahap kebersihan adalah satu usaha yang baik. Bagaimanapun kelemahan seperti di bawah perlu dibuat penambahbaikan, antaranya:

- Projek pembinaan tidak dapat disiapkan mengikut tempoh asal.
- Kerja-kerja pembinaan tidak mengikut spesifikasi, kurang berkualiti dan tidak sesuai.
- Dokumen kontrak dan perjanjian perkhidmatan perunding lewat ditandatangani.

3.4.1. Prestasi Pelaksanaan Projek

Projek Menaik Taraf Dan Pengubahsuaian Pasar Chowrasta telah dirancang semenjak tahun 2005. Projek ini merupakan pasar awam yang pertama dilaksanakan oleh Majlis di bawah *Green Building Index* (GBI). Projek secara tender terbuka ini bernilai RM12.19 juta mengambil masa 24 bulan dan hendaklah disiapkan pada 31 Mac 2015.

3.4.1.1. Projek Pembinaan Tidak Dapat Disiapkan Mengikut Tempoh Asal

- Mengikut dokumen kontrak P/183/2013, Projek hendaklah disiapkan sebelum atau pada 31 Mac 2015 dengan tempoh masa pembinaan selama 24 bulan. Projek ini telah dibahagikan kepada 4 fasa seperti di **Jadual 3.1**.

Jadual 3.1
Fasa Projek Menaik Taraf Dan Pengubahsuaian Pasar Chowrasta

Bil.	Fasa	Kerja-kerja	Tempoh
1.	1	<i>Demolition works, construct car park block, new stall and extension of loading bay area, strengthening works, construct and of relocation temporary stalls</i>	<i>10 months upon date of commencement</i>
2.	1A	<i>Demolition works, construct car park ramp, new stalls and toilets, relocation temporary stalls</i>	<i>3 months upon completion of phase 1</i>
3.	2	<i>Renovation works for existing market and outdoor market</i>	<i>6 months upon the completion of phase 1A</i>
4.	2A	<i>Renovation works for existing market</i>	<i>3 months upon the completion of phase 2</i>
		<i>Final testing and commissioning</i>	<i>2 final months</i>

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

- b. Semakan Audit mendapati Kontraktor telah menandatangani Surat Setuju Terima (SST) pada 4 Mac 2013 dan tarikh milik tapak adalah pada 1 April 2013 dan perlu disiapkan pada 31 Mac 2015. Bagaimanapun Kontraktor gagal menyiapkan kerja pembinaan mengikut tempoh asal yang ditetapkan. Permohonan untuk *EOT* telah dibuat oleh Kontraktor pada 21 Mei 2014 dan *EOT* selama 102 hari telah diluluskan oleh Perunding Utama pada 10 Julai 2014. Kontraktor dikehendaki menyiapkan kerja pembinaan sebelum atau pada 10 Julai 2015. Semakan terhadap kelulusan *EOT* mendapati antara sebab *EOT* diluluskan adalah seperti di **Jadual 3.2** di mana keadaan di luar jangka adalah merupakan faktor penyumbang utama kepada kelewatan Projek ini iaitu sebanyak 70 daripada 102 hari (68.6%) telah diberi untuk *EOT*.

Jadual 3.2
Sebab-sebab *EOT* Diluluskan

Bil.	Sebab-sebab	Tempoh (Hari)
1.	Keadaan di tapak: gangguan kerja semasa pilihan raya umum dan musim perayaan.	14
2.	Keadaan cuaca: hujan berterusan dan cuaca yang tidak menentu.	18
3.	Keadaan di luar jangka: gangguan kerja disebabkan penempatan semula kabel bawah tanah TNB.	70
Jumlah		102

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

- c. Memandangkan tarikh siap Projek telah dilanjutkan ke 10 Julai 2015, Kontraktor telah mengemukakan *Master Work Programme (Revised)* bertarikh 30 April 2015 bagi menyusun semula perancangan kerja-kerja pembinaan melalui Laporan Kemajuan Bilangan 28 bagi tempoh 4 hingga 30 April 2015. Bagaimanapun berdasarkan Laporan Kemajuan Fizikal bertarikh 15 Mei 2015, pencapaian fizikal kerja sebenar menunjukkan kerja-kerja berikut belum disiapkan seperti di **Jadual 3.3**. Lawatan Audit pada 26 Mei 2015 mendapati antara lokasi kerja di **Jadual 3.3** adalah seperti di **Gambar 3.5** hingga **Gambar 3.12**.

Jadual 3.3
Senarai Kerja Yang Belum Disiapkan

Bil.	Kerja-kerja	<i>Master Revised Programme</i>		<i>Physical Progress Report (%)</i>
		Tarikh Mula	Tarikh Patut Siap	
1.	Fasa 1A:			
	<i>Live chicken zone</i>	25.04.2015	26.05.2015	0
	<i>Construction of loading bay</i>	25.04.2015	01.05.2015	0
	<i>Toilet</i>	25.04.2015	26.05.2015	0
	<i>Construction of carpark ramp (Gambar 3.5)</i>	16.03.2015	24.04.2015	65
	<i>Construction of stall near ramp</i>	02.03.2015	10.04.2015	90
	<i>Construction of column & beams for water tank</i>	16.03.2015	09.04.2015	20
2.	Fasa 2: Level 1			
	<i>Construction of stall (Gambar 3.6)</i>	21.04.2015	30.05.2015	0

Bil.	Kerja-kerja	Master Revised Programme		Physical Progress Report (%)
		Tarikh Mula	Tarikh Patut Siap	
	Level 2			
	Construction of new shop (Gambar 3.7)	04.05.2015	02.07.2015	0
	Construction of new toilet	04.05.2015	12.06.2015	0
3.	Fasa 2A: Level 1			
	Construction of jeruk zone (Gambar 3.8)	15.04.2015	09.05.2015	0
	Level 2			
	Construction of MBPP office	15.04.2015	11.06.2015	0
	Construction of new food court	15.04.2015	15.05.2015	0
	Construction of new remaining store	15.04.2015	15.05.2015	0
	Roof construction (Gambar 3.9)	25.02.2015	05.04.2015	85
	New toilet	25.02.2015	26.03.2015	95
4.	Mechanical & Electrical (Upgrading work)			
	Escalator (Gambar 3.10)	02.03.2015	30.05.2015	0
	1st floor	25.02.2015	30.04.2015	10
	2nd floor	25.02.2015	30.04.2015	40
	3rd floor	25.02.2015	25.05.2015	70
	Electrical fitting	13.03.2015	30.06.2015	30
	CCTV in new carpark block (Gambar 3.11)	25.03.2015	03.04.2015	30
	Fire fighting	25.03.2015	22.06.2015	30
5.	External Work			
	Demolition works	04.04.2015	13.04.2015	30
	Drainage works	04.05.2015	02.06.2015	30
	Water reticulation	14.04.2015	04.05.2015	30
	Sewerage works	14.04.2015	03.05.2015	35
	Walkway (Gambar 3.12)	05.05.2015	25.05.2015	30

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Gambar 3.5
Peratusan Siap Kerja Bagi Construction Of Car Park Ramp Adalah 65%



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.6
Construction Of Stall Di Tingkat 1 Belum Disiapkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.7
Construction Of New Shop Di Tingkat 2
Belum Disiapkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.8
Construction Of Jeruk Zone Di Tingkat 1
Belum Disiapkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.9
Peratusan Siap Kerja Bagi Roof
Construction Adalah 85%



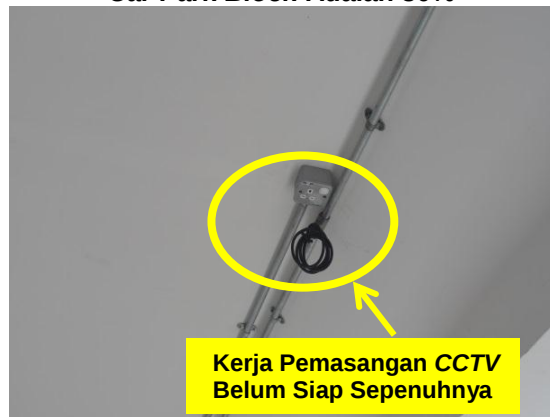
Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.10
Kerja Pemasangan Escalator Di Tingkat 1
Belum Disiapkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.11
Peratusan Siap Kerja Bagi CCTV In New
Car Park Block Adalah 30%



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.12
Peratusan Siap Kerja Bagi Walkway
Adalah 30%



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

- d. Berdasarkan Jadual 3.3 di atas, pihak Audit berpendapat dengan baki 45 hari sebelum Projek siap, berkemungkinan kerja-kerja yang dinyatakan tidak dapat disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan. Selain itu, berdasarkan surat Perunding Utama kepada Majlis bertarikh 7 April 2015 memaklumkan bahawa pihak perunding tidak yakin Kontraktor akan menyiapkan kerja-kerja dalam tempoh yang ditetapkan (10 Julai 2015) dan jangkaan kelewatan ialah 3 bulan. Projek yang masih belum disiapkan ini memberi ketidakselesaian kepada peniaga dan pembeli serta pengguna juga tidak dapat menikmati kemudahan yang sepatutnya diperoleh.
- e. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 4 dan 18 September 2015, semasa pengauditan dijalankan iaitu bulan Mac hingga Jun 2015, tarikh siap Projek ialah pada 10 Julai 2015. Majlis telah meluluskan EOT 2 dan EOT 3 dan tarikh baru siap kerja ialah pada 24 Ogos 2015. Majlis dan Perunding akan memantau kerja-kerja di tapak bagi memastikan disiapkan mengikut kontrak dan jika Kontraktor gagal, maka denda lewat siap *Liquidated and Ascertainable Damages (LAD)* berjumlah RM7,500 sehari akan dikenakan selaras dengan kontrak. Majlis juga mengambil maklum akan pendapat Audit. CCTV hanya akan dipasang oleh Kontraktor sebelum 'handover'. Majlis mengenakan denda LAD kepada Kontraktor apabila kerja telah melewati tempoh kontrak.

Pada pendapat Audit, pencapaian fizikal Projek adalah tidak memuaskan kerana Projek tidak siap meskipun telah diberi 3 EOT. Penguatkuasaan LAD terhadap Kontraktor adalah wajar untuk memastikan hak dan kepentingan Majlis sentiasa diutamakan.

3.4.2. Kerja-kerja Pembinaan

3.4.2.1. Kerja-kerja Pembinaan Tidak Mengikut Spesifikasi Kontrak

- a. Kerja-kerja pembinaan hendaklah dilaksanakan mengikut spesifikasi dan syarat yang ditetapkan dalam perjanjian kontrak. Lawatan Audit pada 26 Mei 2015 mendapati ada kerja-kerja yang dilaksanakan tidak mengikut spesifikasi yang ditetapkan dalam kontrak dan tiada Arahan Perubahan Kerja dikeluarkan sehingga tarikh pengauditan. Pihak Audit tidak dapat mengesahkan kerja-kerja yang tidak mengikut spesifikasi ini telah dibuat pembayaran kerana perincian kerja tidak disertakan bersama baucar bayaran. Butiran kerja yang tidak mengikut spesifikasi adalah seperti di **Jadual 3.4** dan **Gambar 3.13** hingga **Gambar 3.22**.

Jadual 3.4
Kerja-kerja Yang Dilaksanakan Tidak Mengikut Spesifikasi

Bil.	Kerja	Spesifikasi Di Dalam Kontrak	Kerja Sebenar Dilaksanakan	Lokasi Terlibat
1.	Membina <i>Work Top</i>	Membina 44 buah <i>Work Top</i> (ukuran: 850mm x 400mm x 900mm tinggi)	44 buah <i>Work Top</i> tidak dibina di meja makanan laut (Gambar 3.13)	Pasar basah
2.	Memasang <i>Stainless Steel</i> (SS) <i>Flat Bar</i> dan <i>tiles</i>	Memasang SS <i>Flat Bar</i> dan <i>ceramic wall tiles</i> pada 44 buah meja makanan laut (ukuran <i>tiles</i> : 100mm x 100mm)	SS <i>Flat Bar</i> dan <i>tiles</i> tidak dipasang pada meja makanan laut (Gambar 3.14)	Pasar basah
3.	Pemasangan <i>FRP angle with fishtail</i>	<i>Angle</i> jenis <i>Fiber Reinforcement Polyester (FRP) with fishtail</i>	<i>Angle bar</i> yang dipasang menggunakan besi (Gambar 3.15)	Pasar basah
4.	Pemasangan railing di tangga	Railing tangga Type A dipasang di dinding dan Type C di dinding lif	Railing Type A dan C di tangga tidak dipasang (Gambar 3.16)	Entrance 3
5.	Pemasangan railing di ramp	Railing ramp Type A dipasang di dinding dan Type C di dinding gerai buah	Railing Type A dan C di ramp tidak dipasang (Gambar 3.17)	Entrance 3
6.	Pembinaan dinding <i>parapet</i>	Dinding <i>parapet</i> dibina penuh	Dinding <i>parapet</i> tidak dibina penuh (Gambar 3.18)	Bangunan parkir tingkat 5
7.	Pembinaan <i>scupper drain ramp</i>	Ukuran lebar: 150mm	Ukuran lebar: 50mm (Gambar 3.19)	Ramp parkir tingkat 2 hingga 4
8.	Pembinaan <i>perimeter scupper drain</i>	Ukuran lebar: 150mm	Ukuran lebar: di antara 100mm hingga 125mm (Gambar 3.20 dan Gambar 3.21)	Parkir tingkat 2 hingga 4
9.	Pemasangan <i>FRP grating</i>	<i>FRP grating</i> pada <i>planter box</i>	<i>FRP grating</i> tidak dipasang pada <i>planter box</i> (Gambar 3.22)	Jalan Chowrasta

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Gambar 3.13
44 Buah *Work Top* Tidak Dibina Di Lokasi Menyebabkan Kesukaran Peniaga Melakukan Kerja



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.14
SS *Flat Bar* Dan *Tiles* Tidak Dipasang Pada Meja Makanan Laut



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.15
Angle Bar Yang Dipasang Tidak Menggunakan Jenis FRP Tetapi Menggunakan Besi Mudah Berkarat



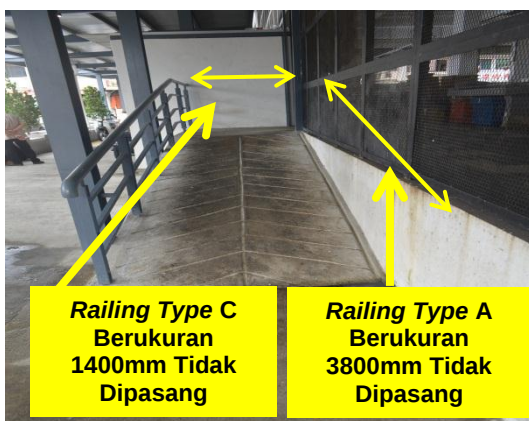
Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Pasar Chowrasta
 Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.16
Railing Type A Dan C Di Tangga Entrance 3 Tidak Dipasang



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Pasar Chowrasta
 Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.17
Railing Type A Dan C Di Ramp Entrance 3 Tidak Dipasang



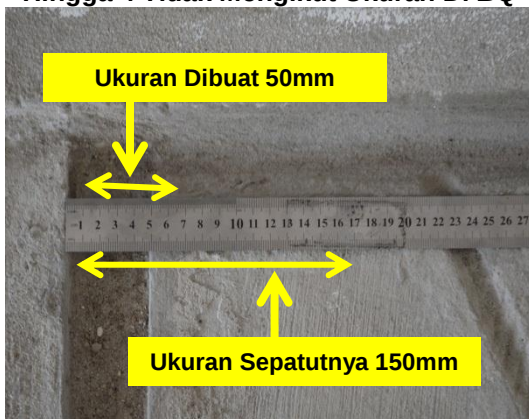
Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Pasar Chowrasta
 Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.18
Dinding Parapet Tidak Dibuat Sepenuhnya Mengakibatkan Tempias Air Hujan Dan Masuk Ke Dalam Shaft Lif



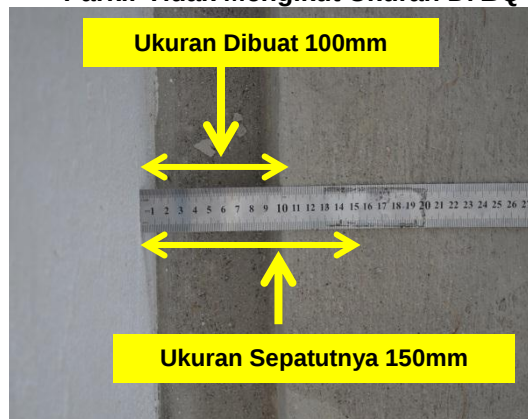
Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Pasar Chowrasta
 Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.19
Scupper Drain Di Ramp Parkir Tingkat 2 Hingga 4 Tidak Mengikut Ukuran Di BQ



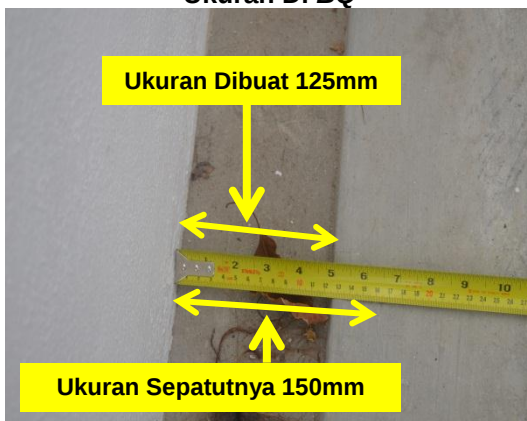
Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Pasar Chowrasta
 Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.20
Perimeter Scupper Drain Di Setiap Tingkat Parkir Tidak Mengikut Ukuran Di BQ



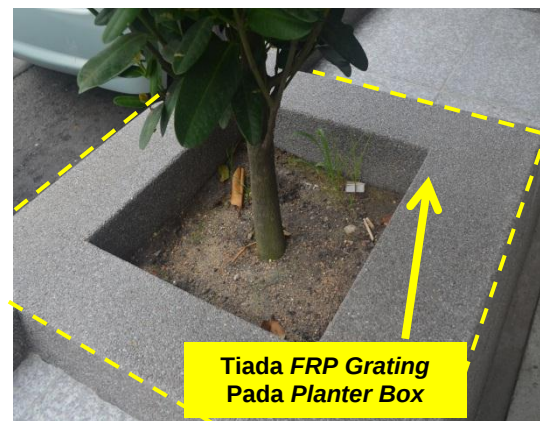
Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Pasar Chowrasta
 Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.21
Perimeter Scupper Drain Di Setiap
Tingkat Parkir Tidak Mengikut
Ukuran Di BQ



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.22
FRP Grating Tidak Dipasang
Pada Planter Box



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

- b. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 4 dan 18 September 2015, setakat ini *Work Top* tidak dibina dan tiada bayaran dibuat dan maklum balas daripada pegerai akan diadakan berkenaan keperluan dan reka bentuk *Work Top* ini. Sekiranya pembinaan *Work Top* ini tidak dijalankan maka bayaran tidak akan dibuat. *Stainless steel flat bar* tidak dipasang pada meja makanan laut selepas mendapat bantahan dari pegerai dan bayaran tidak dibuat. Kontraktor telah membuat *mock up FRP angle bar with fishtail* tetapi tidak dapat menampung penggunaan troli dan barang *heavy duty* di pasar. Jenis bahan ditukar selepas ujian dijalankan. Kontraktor perlu mengecat dengan *anti-rust* dan penyenggaraan dari Majlis akan dibuat dari semasa ke semasa. *Railing Type A* dipasang namun ukuran *Railing Type A* serta *ramp* adalah lebih panjang (3m) disebabkan perbezaan paras yang lebih dari ukuran asal. Oleh itu, kuantiti untuk *Railing Type A* diselaraskan supaya kos tidak meningkat, manakala *Railing Type C* akan dipasang oleh Kontraktor kelak. Manakala dinding *parapet* belum disiapkan sepenuhnya setakat ini dan akan dipastikan dibina sepenuhnya sebelum diserahkan. Perunding akan mengarahkan Kontraktor untuk membuat pembetulan pada *scupper drain ramp* dan *perimeter scupper drain* sebelum diserahkan. Selain itu, *FRP grating* pada *planter box* akan dipastikan dipasang sebelum diserahkan mengikut kontrak.

3.4.2.2. Sebahagian Kerja Pembinaan Kurang Berkualiti

- a. Lawatan Audit mendapati kualiti kerja bagi kebanyakan kerja yang dilaksanakan adalah memuaskan. Bagaimanapun terdapat beberapa kerja yang dilaksanakan kurang berkualiti dan perlu diperbaiki, antaranya adalah seperti di **Jadual 3.5** dan **Gambar 3.23** hingga **Gambar 3.27**.

Jadual 3.5
Senarai Kerja Yang Kurang Berkualiti Dan Perlu Diperbaiki

Bil.	Kerja Yang Kurang Berkualiti Dan Perlu Diperbaiki	Lokasi
1.	<i>Interlocking block</i> telah pecah akibat laluan kenderaan. (Gambar 3.23)	Entrance 5
2.	Kaedah pemasangan yang tidak sempurna menyebabkan <i>interlocking block</i> mudah tertanggal dan mendap. (Gambar 3.24)	Entrance 4
3.	Besi di lantai lobi lif telah berkarat. (Gambar 3.25)	Lif lobi tingkat 1
4.	<i>Scupper drain</i> dibina tidak selari. (Gambar 3.26)	Bangunan parkir tingkat 6
5.	Dinding dan <i>carpark railing</i> yang renggang. (Gambar 3.27)	Bangunan parkir tingkat 2

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Gambar 3.23
***Interlocking Block* Telah Pecah Akibat Laluan Kenderaan**



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.24
Kaedah Pemasangan Asal Yang Tidak Sempurna Menyebabkan *Interlocking Block* Senang Tanggal Dan Mendap



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.25
Besi Di Lantai Lobi Lif Telah Berkarat

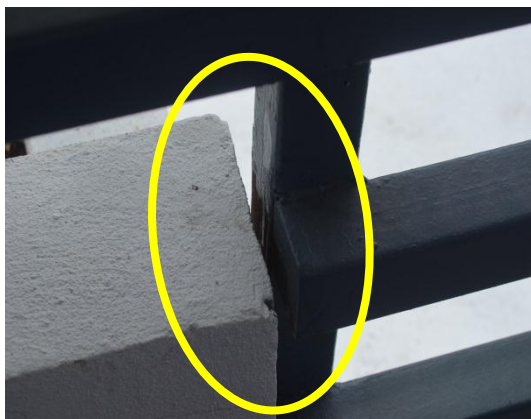


Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.26
***Scupper Drain* Dibina Tidak Selari**



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015



Gambar 3.27
Dinding Dan Car Park Railing
Yang Renggang

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

- b. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 4 dan 18 September 2015, *interlocking block* adalah untuk *pedestrian* tetapi telah pecah akibat laluan kenderaan di *entrance 5* dan akan dipastikan diperbaiki oleh Kontraktor sebelum diserahkan. Majlis juga akan mempertingkatkan penguatkuasaan terhadap pesalah meletak kenderaan secara haram di atas kaki lima. Perunding telah mengarahkan Kontraktor untuk membuat pembaikan dan memastikan kaedah pemasangan *interlocking block* yang baik sebelum diserahkan kepada Majlis. Perunding akan memastikan besi lantai di lobi lif tersebut dicat dengan *anti-rust* dan cat *epoxy* sebelum penyerahan. Begitu juga bagi *scupper drain*, dinding dan *carpark railing* yang renggang akan dibetulkan sebelum penyerahan.

3.4.2.3. Reka Bentuk Dan Lokasi Pemasangan Tidak Sesuai

- a. Setiap reka bentuk dan binaan hendaklah berfungsi dengan baik, selamat, praktikal dan mudah untuk melaksanakan kerja penyenggaraan. Lawatan Audit mendapati beberapa reka bentuk pembinaan yang dilaksanakan adalah tidak praktikal dan lokasi pemasangan yang tidak sesuai. Contohnya adalah seperti di **Jadual 3.6** dan **Gambar 3.28** hingga **Gambar 3.32**.

Jadual 3.6
Senarai Reka Bentuk Dan Lokasi Pemasangan Tidak Sesuai

Bil.	Jenis Kerja	Lokasi	Catatan
1.	Pemasangan kaca di 44 buah meja makanan laut	Pasar basah	Sebanyak 9 keping kaca meja makanan laut telah ditanggalkan disebabkan kesukaran untuk mencuci di celah kaca. (Gambar 3.28)
2.	Kerja membina <i>scupper drain</i> di sekitar lif bagi memudahkan pengaliran air hujan tidak dibuat.	Bangunan parkir tingkat 5	Kawasan sekitar lif terdedah kepada tempias hujan dan aliran air dari kawasan parkir yang tidak berbumbung di tingkat 5A dan 6 (Gambar 3.29). Berbendul juga tidak dibina bagi menghalang air. Lantai luar yang sama aras dengan lantai lif boleh mengakibatkan aliran air ke dalam <i>shaft</i> lif serta merosakkan sistem lif.
3.	<i>Group Metering Board</i>	Pasar basah	Lokasi <i>Group Metering Board</i> di kawasan yang terbuka dan basah. (Gambar 3.30)

Bil.	Jenis Kerja	Lokasi	Catatan
4.	Ramp kereta dan pejalan kaki	Bangunan parkir tingkat 2 hingga 5	Kedudukan antara ramp kereta dan ramp pejalan kaki yang mengelirukan. (Gambar 3.31)
5.	Pembinaan dinding parapet dan railing di tepi lif	Bangunan parkir tingkat 5	Pembinaan dinding parapet dan railing di kawasan terbuka melebihi aras bumbung bangunan sedia ada menyebabkan lif terdedah kepada tempas hujan. (Gambar 3.32)

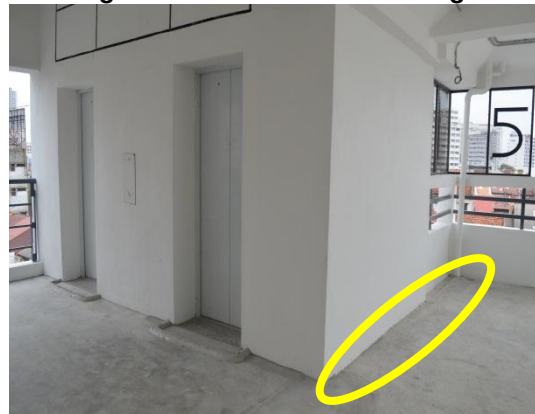
Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Gambar 3.28
Kaca Pengadang Ditanggalkan Kerana Kesukaran Di Pihak Pengguna



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.29
Scupper Drain Lif Tidak Dibina Bagi Pengaliran Air Di Sekitar Lif Tingkat 5



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.30
Lokasi Group Metering Board Di Pasar Basah Yang Merbahaya Kerana Tiada Perlindungan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

Gambar 3.31
Kedudukan Yang Mengelirukan Di Antara Ramp Kereta Dan Ramp Pejalan Kaki Di Parkir 2 Hingga 5



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015



Gambar 3.32
Pemasangan *Parapet* Dan *Railing* Tidak Melindungi Lif Daripada Tempias Hujan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pasar Chowrasta
Tarikh: 26 Mei 2015

- b. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 4 dan 18 September 2015, setakat ini kaca belum dipasang dengan sempurna atas permintaan pegerai. Kesemua kaca di 44 buah meja makanan laut akan dipastikan dipasang oleh Kontraktor sebelum serahan. Bumbung *polycarbonate* akan dipasang untuk elak tempias air hujan. Setakat ini belum dipasang dan perkara ini telah ditunjukkan dalam lukisan. Pintu aluminium untuk elak air masuk belum dipasang di lokasi *Group Metering Board*. Arahan Arkitek telah dikeluarkan kepada Kontraktor bertarikh 25 September 2014 dan ditunjukkan dalam lukisan serta akan dipasang sebelum penyerahan. Majlis melalui perunding akan memastikan *ramp* untuk pejalan kaki dicat dengan warna hijau bagi membezakan laluan kereta dan pejalan kaki sebelum penyerahan. Bumbung *polycarbonate* akan dipasang untuk elak tempias air hujan sebelum penyerahan.

Pada pendapat Audit, pemantauan oleh Perunding Utama terhadap kerja-kerja yang dilaksanakan oleh Kontraktor perlu dipertingkatkan bagi menjamin pematuhan terhadap spesifikasi kontrak dan kualiti kerja yang dilaksanakan.

3.4.3. Dokumen Kontrak Dan Perjanjian Perkhidmatan Perunding Lewat Ditandatangani

3.4.3.1. Surat Pekeliling Perbendaharaan (SPP) Bil. 5 Tahun 2007 menetapkan kontrak perlu ditandatangani dalam tempoh 4 bulan selepas Surat Setuju Terima (SST) dikeluarkan. Manakala Manual Perolehan Perkhidmatan Perunding Edisi 2011 yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan Malaysia (KKM) menetapkan perjanjian perkhidmatan perunding hendaklah ditandatangani oleh kedua-dua pihak tidak melebihi 1 bulan daripada tarikh SST dikembalikan dan diterima oleh Majlis.

3.4.3.2. Semakan Audit mendapati kontrak Projek lewat ditandatangani selama 3 bulan manakala perjanjian perkhidmatan perunding lewat ditandatangani selama 12 bulan 25 hari. Butirannya adalah seperti di **Jadual 3.7**.

Jadual 3.7
Dokumen Kontrak Projek Dan Perjanjian Perkhidmatan Perunding Lewat Ditandatangani

Kontrak	Surat Setuju Terima		Tarikh Tandatangan Kontrak	Tarikh Akhir Tandatangan Kontrak	Tempoh Kelewatan
	Tarikh Surat Setuju Terima Dikeluarkan	Tarikh Surat Setuju Terima Diterima			
Projek	25.02.2013	TB	26.09.2013	25.06.2013	3 bulan
Perunding	TB	04.08.2011	29.10.2012	03.09.2011	12 bulan 25 hari

Sumber: Majlis Bandaraya Pulau Pinang

Nota: TB – Tidak Berkaitan

3.4.3.3. Semakan lanjut mendapati kontrak lewat ditandatangani disebabkan bon pelaksanaan lewat disediakan oleh Kontraktor iaitu pada 28 Jun 2013 walaupun SST telah dikeluarkan pada 25 Februari 2013 yang mengambil masa selama 3 bulan daripada tarikh SST. Kelewatan penyediaan bon ini juga disebabkan Kontraktor tidak mengemukakan bon walaupun telah dibangkitkan beberapa kali dalam mesyuarat tapak bilangan 2 hingga 6. Majlis belum meluluskan bon yang dikemukakan oleh Kontraktor kerana terdapat sebahagian klausa 3 di *Appendix C2* yang tidak diambil kira oleh pihak bank mengikut kehendak Majlis berdasarkan minit mesyuarat tapak bilangan 9 bertarikh 23 Julai 2013 iaitu berkaitan tempoh kontrak dan tempoh tuntutan yang mesti diterima oleh pihak bank. Pada 29 Julai 2013, Majlis telah mengemukakan bon pelaksanaan kepada Perunding Utama untuk penyediaan dokumen kontrak.

3.4.3.4. Selain itu, kontrak lewat ditandatangani juga disebabkan masalah penyelarasan harga di mana harga yang dimasukkan oleh Kontraktor adalah tidak konsisten bagi item yang sama dalam kontrak. Perunding Ukur Bahan telah menyerahkan salinan dokumen kontrak selepas penyelarasan harga dibuat kepada Majlis untuk tandatangan dan dimatikan setem pada 30 Ogos 2013 dan tiada sebarang surat menyurat di dalam fail selepas tarikh tersebut sehingga kontrak ditandatangani.

3.4.3.5. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 4 dan 18 September 2015, Majlis mengambil maklum penemuan Audit dan dokumen kontrak Projek lewat ditandatangani disebabkan bon pelaksanaan berjumlah RM0.61 juta lewat dikemukakan oleh Kontraktor. Perkara ini telah dibangkitkan dalam mesyuarat tapak pada 16 April 2013 dan peringatan telah diberikan dalam mesyuarat tapak berikutnya. Bagaimanapun bon pelaksanaan ini hanya dikemukakan pada 2 Julai 2013 dan barulah Majlis dapat meneruskan dengan penyediaan kontrak di mana kontrak ditandatangani pada 26 September 2013. Majlis mengambil maklum pendapat Audit dan akan memastikan kontraktor mematuhi tempoh masa mengemukakan bon pelaksanaan bagi projek-projek yang akan datang.

3.4.3.6. Manakala bagi perjanjian perkhidmatan perunding, perjanjian lewat ditandatangani disebabkan kertas perakuan cadangan pelantikan konsortium perunding dan agihan pecahan peratusan yuran ikhtisas Perunding Utama ke Lembaga Perolehan Majlis adalah tidak tepat. Ini menyebabkan Lembaga Perolehan perlu bersidang semula

pada 17 November 2011 bagi meminda keputusan Lembaga Perolehan yang dibuat pada 15 September 2011. Selain itu pada 12 Januari 2012, Jabatan Bangunan telah menerima draf perjanjian tetapi memulangkan semula pada tarikh yang sama disebabkan draf yang dikemukakan tidak lengkap. Semakan lanjut mendapati pada 6 Mac 2012, Jabatan Bangunan telah mengemukakan draf perjanjian ke Jabatan Undang-undang untuk semakan tetapi tiada sebarang surat menyurat di dalam fail sehingga perjanjian ditandatangani.

3.4.3.7. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 4 dan 18 September 2015, proses tandatangan lewat disebabkan cadangan yuran perunding telah dibentangkan dua kali di Lembaga Perolehan. Lantikan perunding telah diluluskan oleh Mesyuarat Lembaga Perolehan (MLP) pada 20 Julai 2011 dengan yuran sebanyak 12%. Perunding telah mengemukakan cadangan yuran konsortium perunding sebanyak 9.5%. MLP pada 15 September 2011 telah meluluskan konsortium perunding dan yuran perunding sebanyak 9.5%. Perunding telah menulis surat pada 7 Oktober 2011 memaklumkan bahawa mereka terlupa untuk memasukkan kos untuk 'pengurus projek' (jumlah keseluruhan 12%). MLP pada 17 November 2011 telah meluluskan yuran perunding sebanyak 12%. Pada 24 November 2011, Majlis telah menghantar surat kepada perunding untuk penyediaan *Memorandum Of Agreement (MOA)* dan Perunding Utama telah mengemukakan draf *MOA* pada 8 Februari 2012. Draf *MOA* ini telah dirujuk kepada Unit Undang-undang pada 6 Mac 2012 untuk penyelarasan dengan perunding. Perunding Utama kemudian telah mengemukakan *MOA* yang lengkap pada 2 Ogos 2012 dan seterusnya *MOA* ditandatangani pada 29 Oktober 2012.

Pada pendapat Audit, Pengurusan Dokumen Kontrak adalah kurang memuaskan kerana perjanjian lewat ditandatangani.

3.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan Projek Menaik Taraf Dan Pengubahsuaian Pasar Chowrasta telah dilaksanakan dengan cekap dan siap mengikut jadual, adalah disyorkan supaya langkah-langkah berikut diambil untuk penambahbaikan:

3.5.1. Pemantauan Projek oleh Perunding Utama perlu ditingkatkan supaya Kontraktor menyiapkan Projek mengikut masa yang ditetapkan.

3.5.2. Majlis dan Perunding Utama perlu memastikan kerja yang dilaksanakan oleh Kontraktor mematuhi syarat di dalam skop kerja/spesifikasi kontrak. Semua kecacatan yang berlaku perlu dikenal pasti dan diperbaiki dengan sempurna oleh Kontraktor sebelum penyerahan Projek kepada Majlis.

4. PDC NUSABINA SDN. BHD.

4.1. LATAR BELAKANG

4.1.1. Syarikat Nusabina Pulau Pinang Sdn. Bhd. telah ditubuhkan pada 24 September 1980 dan diperbadankan atas nama PDC Nusabina Sdn. Bhd. (PDCN) pada 12 Ogos 2004. PDCN mempunyai modal dibenarkan sejumlah RM5 juta iaitu pada kadar RM1 sesaham dan modal dibayar adalah RM3.05 juta. Daripada keseluruhan modal berbayar tersebut sebanyak 95% saham dipegang oleh PDC Premier Holdings Sdn. Bhd. (PDCPH) dan 5% oleh Syarikat Nusantara Pulau Pinang Sdn. Bhd. (SNPP).

4.1.2. Lembaga Pengarah PDCN dipengerusi oleh Pengurus Besar Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC) dan dianggotai oleh 3 ahli yang juga merupakan pegawai PDC. Pengurusan PDCN diketuai oleh seorang Ketua Pegawai Eksekutif dan dibantu oleh 16 orang kakitangan.

4.1.3. PDCN merupakan kontraktor yang bergiat dalam industri pembinaan seperti kerja-kerja awam dan struktur, tanah, mengecat, penyenggaraan dan lain-lain. Objektif PDCN adalah untuk menjadi sebuah organisasi yang komited terhadap budaya kerja yang selamat dan sihat serta menyiapkan projek-projek binaan pada masa yang ditetapkan dengan hasil kerja yang baik tanpa kecacatan.

4.1.4. Visi PDCN adalah untuk menjadi salah satu syarikat pembinaan yang terkemuka di negara. Manakala misi PDCN pula adalah untuk melaksanakan kerja-kerja pembinaan dan perkhidmatan pengurusan pembinaan yang cekap dengan kos yang efektif, teknik pembinaan dan produk yang berkualiti. PDCN telah memperolehi Sijil *International Organization for Standardization (ISO) 9001:2008* di bawah skop *Provision of Building, Civil Engineering, Restoration Conservation Works*. PDCN masih dapat mengekalkan Sijil *ISO* tersebut bagi tempoh 1 Februari 2015 sehingga 31 Januari 2018 selepas pengauditan *ISO* dijalankan pada bulan November 2014.

4.3. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan bagi menilai prestasi kewangan Syarikat, pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat yang dilaksanakan adalah teratur dan mencapai objektif penubuhannya.

4.4. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan yang dijalankan adalah meliputi aspek prestasi kewangan, pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat. Semakan dilakukan terhadap Memorandum Dan Artikel Syarikat, Akta Syarikat 1965 (Akta 125), minit mesyuarat Lembaga Pengarah, fail, rekod serta

dokumen yang berkaitan dengan pengurusan PDCN bagi tahun 2012 hingga 2015. Analisis kewangan dilaksanakan terhadap penyata kewangan Syarikat bagi tempoh tahun 2012 hingga 2014 untuk menilai prestasi kewangan Syarikat. Selain itu, temu bual dan perbincangan turut diadakan dengan pegawai PDCN. Lawatan juga telah dibuat ke 15 projek yang dilaksanakan oleh PDCN. *Exit Conference* bersama Pengerusi PDCN dan Ketua Pegawai Eksekutif telah diadakan pada 28 September 2015.

4.5. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mei dan Ogos 2015 mendapati secara keseluruhannya, prestasi kewangan PDCN adalah memuaskan dengan memperoleh keuntungan dalam operasi namun pada tahun 2014 Syarikat masih mencatat kerugian terkumpul berjumlah RM1.76 juta. Manakala bagi pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat adalah di tahap kurang memuaskan dengan kelemahan-kelemahan seperti berikut:

- Penyerahan bangunan kepada pemilik sebelum Sijil Perakuan Siap Kerja (*CPC*) dikeluarkan.
- Lanjutan masa (*EOT*) lewat dimohon dan belum diluluskan.
- Kontrak lewat ditandatangani.
- Tuntutan bayaran projek berjumlah RM10.73 juta belum diterima.
- Kualiti kerja kurang memuaskan.
- Papan tanda projek tidak dipamerkan di tapak projek.
- *Standard Operating Procedure (SOP)* tidak lengkap.

4.4.1. Prestasi Kewangan

4.4.1.1. Analisis Trend

- a. Pendapatan utama PDCN terdiri daripada hasil bayaran projek yang dilaksanakan. PDCN telah memperoleh pendapatan berjumlah RM15.03 juta pada tahun 2012 dan meningkat kepada RM25.02 juta dan RM26.70 juta pada tahun 2013 dan 2014. Selain pendapatan utama, pendapatan lain PDCN seperti hasil sewaan premis dan dividen turut mencatatkan peningkatan yang ketara sebanyak 143.9% atau RM68,745 iaitu dari RM47,770 pada tahun 2013 kepada RM116,515 pada tahun berikutnya. Peningkatan pendapatan ini disebabkan oleh pembayaran dividen dari KAF Investment Funds Bhd. bermula bulan Mac 2014.
- b. Perbelanjaan utama PDCN terdiri daripada kos projek yang meliputi kos bahan langsung, kos buruh dan kos overhead. Perbelanjaan ini telah menunjukkan peningkatan iaitu dari RM13.95 juta pada tahun 2012 kepada RM22.43 juta pada tahun 2013 dan terus meningkat kepada RM23.43 juta pada tahun 2014. Peningkatan ini disebabkan pertambahan kos bahan langsung sebanyak 56.3% atau

RM7.51 juta pada tahun 2013 berbanding tahun sebelumnya. Selain itu, pertambahan bilangan projek dari 9 kepada 18 telah menyumbang kepada peningkatan kos overhead iaitu dari RM0.32 juta pada tahun 2012 kepada RM1.13 juta pada tahun berikutnya. Perbelanjaan pentadbiran juga turut meningkat dari RM0.99 juta pada tahun 2012 kepada RM1.03 juta dan RM1.04 juta pada tahun 2013 dan 2014. Peningkatan ini disebabkan kenaikan gaji tahunan pekerja.

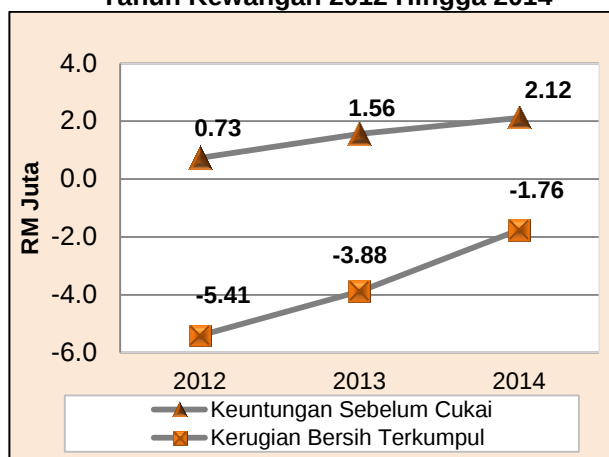
- c. Pada tahun 2012 PDCN telah mencatatkan keuntungan sebelum cukai berjumlah RM0.72 juta berbanding RM1.56 juta pada tahun 2013 dan meningkat kepada RM2.12 juta pada tahun 2014. Peningkatan keuntungan yang ketara pada tahun 2013 sejumlah RM0.84 juta atau 116.7% dari tahun sebelumnya disebabkan oleh peningkatan pendapatan utama Syarikat.
- d. Kedudukan pendapatan dan perbelanjaan serta untung bersih PDCN adalah seperti di **Jadual 4.1**. Trend keuntungan sebelum cukai dan trend pendapatan serta perbelanjaan PDCN adalah seperti di **Carta 4.1** dan **Carta 4.2**.

Jadual 4.1
Penyata Pendapatan Dan Perbelanjaan Serta Keuntungan/Kerugian
Bagi Tahun Kewangan 2012 Hingga 2014

Butiran	Tahun		
	2012 (RM)	2013 (RM)	2014 (RM)
Pendapatan	14,988,236	24,976,936	26,587,897
Kos Perkhidmatan	-13,954,564	-22,430,126	-23,429,446
Untung Kasar	1,033,672	2,546,810	3,158,451
Pendapatan Lain	42,108	47,770	116,515
Perbelanjaan Pentadbiran	-994,179	-1,031,026	-1,035,957
Perbelanjaan Lain	-3,942	-1,184	-2,059
Untung Operasi Sebelum Cukai	77,659	1,562,370	2,236,950
Kos Kewangan	-5,017	-5,006	-114,785
keuntungan Sebelum Cukai	72,642	1,557,364	2,122,165
Cukai	-2	-21,704	-7,324
Keuntungan Bersih	72,640	1,535,660	2,114,841
Kerugian Bersih Terkumpul	-5,414,081	-3,878,421	-1,763,580

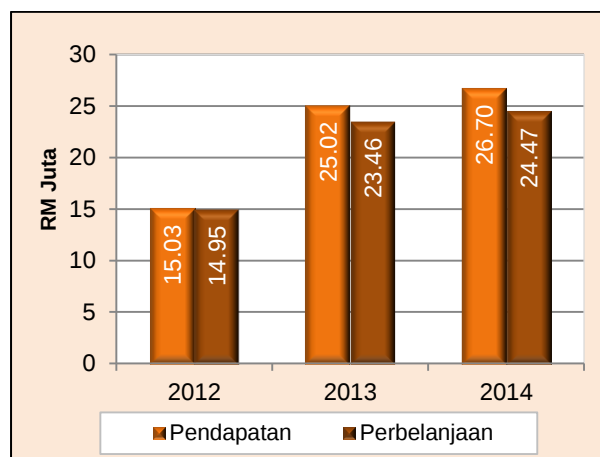
Sumber: Penyata Kewangan PDC Nusabina Sdn. Bhd.

Carta 4.1
Trend Keuntungan Sebelum Cukai Dan Kerugian Bersih Terkumpul Bagi Tahun Kewangan 2012 Hingga 2014



Sumber: Penyata Kewangan PDC Nusabina Sdn. Bhd.

Carta 4.2
Trend Pendapatan Dan Perbelanjaan Bagi Tahun Kewangan 2012 Hingga 2014



Sumber: Penyata Kewangan PDC Nusabina Sdn. Bhd.

Pada pendapat Audit, kedudukan kewangan PDCN adalah berada di tahap memuaskan. PDCN telah memperoleh keuntungan bermula tahun 2012 hingga 2014 yang menyebabkan penurunan terhadap kerugian terkumpul.

4.4.1.2. Analisis Nisbah Kewangan

Bagi menilai prestasi kewangan PDCN dengan lebih jelas, analisis nisbah kewangan telah dijalankan terhadap butiran yang ditunjukkan dalam Lembaran Imbangan dan Penyata Pendapatan Syarikat bagi tahun kewangan 2012 hingga 2014. Hasil analisis adalah seperti di **Jadual 4.2**.

Jadual 4.2
Analisis Nisbah Bagi Tahun Kewangan 2012 Hingga 2014

Nisbah Kewangan	Tahun Kewangan		
	2012	2013	2014
Nisbah Semasa	1.41:1	2.08:1	1.50:1
Margin Untung Bersih	0.5%	6.2%	7.9%
Pulangan Atas Aset	0.01:1	0.30:1	0.36:1
Pulangan Atas Ekuiti	-0.03:1	-1.85:1	3.25:1

Sumber: Penyata Kewangan PDC Nusabina Sdn. Bhd.

a. Nisbah Semasa

Nisbah Semasa digunakan untuk mengukur tahap kecairan kewangan syarikat dan menunjukkan sejauh mana kemampuan syarikat untuk membayar hutang dalam jangka masa pendek. Semakin tinggi nisbah ini, semakin tinggi tahap kecairan syarikat. Analisis Audit mendapati kadar Nisbah Semasa PDCN adalah antara 1.41:1 dan 2.08:1. Nisbah Semasa telah meningkat dari 1.41:1 pada tahun 2012 kepada 2.08:1 pada tahun 2013 disebabkan oleh penurunan jumlah pemiutang Syarikat. Manakala penurunan nisbah pada tahun 2014 kepada 1.50:1 berbanding tahun sebelumnya disebabkan oleh peningkatan tanggungan semasa. Kadar Nisbah

Semasa berada pada tahap memuaskan dan PDCN masih berupaya untuk menjelaskan hutang jangka pendek. Analisis nisbah adalah seperti di **Jadual 4.3**.

Jadual 4.3
Nisbah Semasa Bagi Tahun Kewangan 2012 Hingga 2014

Tahun	Aset Semasa (RM Juta) (a)	Tanggungan Semasa (RM Juta) (b)	Nisbah Semasa (a/b)
2012	4.81	3.41	1.41:1
2013	4.69	2.26	2.08:1
2014	5.22	3.48	1.50:1

Sumber: Penyata Kewangan PDC Nusabina Sdn. Bhd.

b. Margin Untung Bersih

Margin Untung Bersih digunakan bagi menunjukkan keberkesanan aktiviti urusniaga dan keupayaan syarikat dalam menjana keuntungan bagi setiap ringgit hasil yang dikutip. Peningkatan Margin Untung Bersih menunjukkan peningkatan kecekapan syarikat di mana setiap kenaikan hasil memberi nilai tambah (*value added*) terhadap peningkatan kadar keuntungan syarikat. Analisis Audit mendapati bagi tahun 2012 Margin Untung Bersih Syarikat adalah 0.5% dan telah meningkat kepada 6.2% pada tahun 2013 disebabkan peningkatan keuntungan sebelum cukai. Margin Untung Bersih turut meningkat kepada 7.9% pada tahun 2014 disebabkan oleh peningkatan keuntungan dan pendapatan. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 4.4**.

Jadual 4.4
Margin Untung Bersih Bagi Tahun Kewangan 2012 Hingga 2014

Tahun	Untung Sebelum Cukai (RM Juta) (a)	Jumlah Pendapatan (RM Juta) (b)	Margin Untung Bersih (a/b) %
2012	0.07	15.03	0.5
2013	1.56	25.02	6.2
2014	2.12	26.70	7.9

Sumber: Penyata Kewangan PDC Nusabina Sdn. Bhd.

c. Nisbah Pulangan Atas Aset

Nisbah Pulangan Atas Aset digunakan untuk mengukur pulangan yang diperoleh syarikat daripada pelaburan asetnya iaitu pulangan sebelum cukai yang diperoleh bagi setiap ringgit aset yang digunakan. Semakin tinggi hasil yang diperoleh daripada setiap ringgit aset yang digunakan, semakin cekap syarikat menguruskan asetnya. Analisis Audit mendapati bagi tahun kewangan 2012 hingga 2014, Nisbah Pulangan Atas Aset adalah antara 0.01:1 dan 0.36:1. Nisbah Pulangan Atas Aset meningkat dari 0.01:1 pada tahun 2012 kepada 0.30:1 pada tahun 2013. Pada tahun 2014, kadar tersebut meningkat kepada 0.36:1. Peningkatan kadar ini disebabkan keuntungan yang diperoleh Syarikat telah meningkat. Analisis nisbah adalah seperti di **Jadual 4.5**.

Jadual 4.5
Nisbah Pulangan Atas Aset Bagi Tahun Kewangan 2012 Hingga 2014

Tahun	Untung Sebelum Cukai (RM Juta) (a)	Jumlah Aset (RM Juta) (b)	Nisbah Pulangan Atas Aset (a/b)
2012	0.07	5.29	0.01:1
2013	1.56	5.18	0.30:1
2014	2.12	5.88	0.36:1

Sumber: Penyata Kewangan PDC Nusabina Sdn. Bhd.

d. Nisbah Pulangan Atas Ekuiti

Nisbah Pulangan Atas Ekuiti digunakan untuk mengukur pulangan ke atas jumlah modal syarikat yang dilaburkan oleh pemegang saham, iaitu pulangan bersih yang diperoleh bagi setiap ringgit modal yang digunakan. Semakin tinggi hasil yang diperoleh daripada setiap ringgit modal yang digunakan, semakin cekap syarikat menguruskan modalnya. Analisis Audit mendapati Nisbah Pulangan Atas Ekuiti Syarikat adalah lemah kerana kerugian yang berterusan sejak tahun kewangan 2008 hingga 2011. Nisbah Pulangan Atas Ekuiti pada tahun 2014 telah meningkat kepada 3.25:1 berbanding (1.85):1 pada tahun 2013. Peningkatan ini menunjukkan setiap modal yang dilaburkan mendapat pulangan. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 4.6**.

Jadual 4.6
Nisbah Pulangan Atas Ekuiti Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Tahun	Untung Bersih (RM Juta) (a)	Jumlah Ekuiti (RM Juta) (b)	Nisbah Pulangan Atas Ekuiti (a/b)
2012	0.07	-2.36	-0.03:1
2013	1.54	-0.83	-1.85:1
2014	2.11	0.65	3.25:1

Sumber: Penyata Kewangan PDC Nusabina Sdn. Bhd.

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya prestasi kewangan PDCN bagi tahun 2012 hingga 2014 berdasarkan trend pendapatan dan perbelanjaan serta analisis nisbah adalah memuaskan.

4.4.2. Pengurusan Aktiviti

Aktiviti utama PDCN adalah menyediakan perkhidmatan pengurusan pembinaan bangunan dan kerja-kerja kejuruteraan awam, tanah, mengecat serta penyelenggaraan infrastruktur dan bangunan. Bagi tempoh 2012 hingga bulan Julai 2015, PDCN telah berjaya melaksanakan sebanyak 39 projek yang berjumlah RM145.82 juta seperti di **Jadual 4.7**.

Jadual 4.7
Bilangan Projek Yang Dilaksanakan Oleh PDCN

Bil.	Kategori Projek	Tahun				Jumlah
		2012	2013	2014	2015	
1.	Pembinaan bangunan dan kerja-kerja kejuruteraan awam	2	-	5	1	8
2.	Kerja-kerja tanah	1	1	1	1	4
3.	Kerja-kerja mengecat	1	3	4	1	9
4.	Kerja-kerja penyelenggaraan infrastruktur dan bangunan	4	5	8	1	18
Jumlah		8	9	18	4	39

Sumber: PDC Nusabina Sdn. Bhd.

4.4.2.1. Pengurusan Projek

a. Penyerahan Bangunan Kepada Pemilik Sebelum Sijil Perakuan Siap Kerja (CPC) Dikeluarkan

- i. Kontraktor perlu mendapatkan Sijil Perakuan Siap Kerja (CPC) apabila berpendapat kerjanya telah siap sempurna dengan mengemukakan notis secara bertulis kepada Pegawai Penguasa (SO). Dalam tempoh 14 hari selepas penerimaan notis, SO hendaklah menjalankan pemeriksaan bersama kontraktor. Apabila SO berpuas hati dengan semua kerja yang disiapkan mengikut peruntukan kontrak, CPC akan dikeluarkan. Tempoh tanggungan kecacatan bermula dari tarikh siap kerja yang dicatatkan dalam CPC.
- ii. PDCN bertindak sebagai kontraktor kepada PDC bagi projek pembinaan bangunan Pencawang Pembahagian Utama (PPU) 33/11kv Batu Kawan 'B' dan 'D'. Manakala, Tenaga Nasional Berhad (TNB) adalah pemilik projek tersebut. PDCN mendapat arahan daripada PDC untuk membuat penyerahan bangunan 'B' dan 'D' kepada TNB pada 29 April dan 11 Ogos 2015. Bagaimanapun Sijil Perakuan Siap Kerja (CPC) belum dikeluarkan oleh SO. PDCN hanya membuat permohonan CPC pada 22 Jun 2015.
- iii. Lawatan Audit pada 29 Julai 2015 ke 2 tapak projek tersebut mendapati TNB telah memasang mesin-mesin dan peralatan seperti di **Gambar 4.1** hingga **Gambar 4.4**. Kerja-kerja memasang mesin dan peralatan telah menyebabkan kerosakan terhadap binaan PDCN seperti di **Gambar 4.5** hingga **Gambar 4.8**. Mengikut syarat kontrak sebarang kerosakan dan kecacatan sebelum CPC dikeluarkan perlu ditanggung oleh PDCN.

Gambar 4.1
Mesin-Mesin Dan Peralatan Telah Dipasang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Pencawang TNB, Batu Kawan "B"
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 4.2
Mesin-Mesin Dan Peralatan Telah Dipasang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Pencawang TNB, Batu Kawan "B"
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 4.3
Mesin-Mesin Dan Peralatan Telah Dipasang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Pencawang TNB, Batu Kawan "D"
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 4.4
Mesin-Mesin Dan Peralatan Telah Dipasang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Pencawang TNB, Batu Kawan "D"
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 4.5
Kerosakan Bangunan Akibat Kerja-Kerja Memasang Mesin Dan Peralatan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Pencawang TNB, Batu Kawan "B"
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 4.6
Kerosakan Bangunan Akibat Kerja-Kerja Memasang Mesin Dan Peralatan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Pencawang TNB, Batu Kawan "B"
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 4.7
Kerosakan Bangunan Akibat Kerja-Kerja
Memasang Mesin Dan Peralatan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Pencawang TNB, Batu Kawan "D"
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 4.8
Kerosakan Bangunan Akibat Kerja-Kerja
Memasang Mesin Dan Peralatan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Pencawang TNB, Batu Kawan "D"
Tarikh: 29 Julai 2015

- iv. **Berdasarkan maklum balas PDCN bertarikh 30 September 2015, PDCN mengambil maklum dan memastikan bahawa pada masa hadapan segala dokumentasi serah hak perlu dikemukakan kepada pemilik projek sebelum kebenaran untuk memasuki ke tapak bina bagi memulakan kerja. Selain itu, PDCN akan memastikan bahawa segala arahan PDC disertakan dengan arahan bertulis daripada pihak berkenaan. PDCN melalui Notis Tanggungan Kerosakan bertarikh 28 April 2015 (Plot B) dan 10 Ogos 2015 (Plot D) jelas menyatakan bahawa PDCN tidak lagi bertanggungjawab terhadap sebarang kerosakan atau kecacatan yang disebabkan oleh kerja-kerja yang dilakukan oleh kontraktor TNB. Pelantikan dan pelaksanaan kerja yang dijalankan oleh kontraktor TNB adalah mengikut jadual perancangan kerja yang telah ditetapkan oleh TNB, maka pihak sub kontraktor PDCN tidak mempunyai pilihan selain memberi kerjasama sepenuhnya dengan TNB dalam memastikan jadual perancangan kerja yang telah ditetapkan tidak tersasar. TNB telah mengarahkan kontraktor TNB untuk membaiki segala kerosakan dan kos pembaikan akan ditanggung oleh TNB.**

b. Lanjutan Masa (EOT) Lewat Dimohon Dan Belum Diluluskan

- i. Syarikat perlu membuat permohonan lanjutan masa (EOT) kepada Pegawai Penguasa (SO) sebelum 30 hari dari tarikh siap projek mengikut surat tawaran dan SO juga perlu meluluskan EOT sebelum berakhirnya tarikh penyiapan yang dibenarkan dalam kontrak. Sekiranya keputusan serta pemakluman kepada kontraktor dibuat selepas tarikh penyiapan yang dibenarkan dalam kontrak berakhir, maka masa bukan lagi teras kepada kontrak (*time is at large*) dan dengan itu kontraktor hanya bertanggungjawab untuk menyiapkan kerja dalam tempoh yang munasabah.

- ii. Semakan Audit mendapati permohonan lanjutan masa (*EOT*) bagi 3 projek lewat dibuat oleh PDCN dan belum diluluskan oleh SO sebelum tarikh siap projek mengikut kontrak. Butirannya adalah seperti di **Jadual 4.8**. Sekiranya *EOT* tidak dimohon dan diluluskan mengikut masa yang ditetapkan boleh membawa implikasi kewangan kepada PDCN dan boleh menjejaskan prestasi kerja disebabkan kelewatan menyiapkan projek.

Jadual 4.8
Permohonan Lanjutan Masa (*EOT*) Lewat Dimohon Dan Belum Diluluskan

Bil.	Projek	Tarikh Siap Projek	Tarikh Mohon		Kos Projek (RM Juta)
			EOT 1	EOT 2	
1.	Cadangan Mengubahsui Dinding Sekatan Dalaman Dan Pindaan Kepada Bangunan Komersial 3 Tingkat Sedia Ada No. 15,16 & 17, Pengkalan Weld No. 37 & 39, Gat Lebu China, Di Atas Lot 230, Sekyen 23, Bandar Georgetown DTL	19.02.2015	18.02.2015 (20.02.2015 hingga 31.8.2015)	-	5.16
2.	Cadangan Mereka Bentuk, Membina, Mentauliah, Menyelenggara Dan Menyerahkan Sebuah Loji Rawatan Kumbahan Tetap Modul 1 (25,000 PE) Yang Mampu Diperbesarkan Untuk Manampung Jumlah Kapasiti Keseluruhan 100,000 PE Termasuk Sebuah Pencawang Elektrik Di West BKIP, Mukim 13, Batu Kawan, Lot 282, SPS	19.12.2014	19.01.2015 (20.12.2014 hingga 21.04.2015)	13.04.2015 (22.04.2015 hingga 31.07.2015)	8.50
3.	Cadangan Kerja-Kerja Tanah Serta Lain-Lain Kerja Yang Bersangkutan Dengannya Untuk Bandar Cassia <i>Affordable Housing Scheme</i> , Mukim 13, SPS	06.05.2013	14.01.2014 (07.05.2013 hingga 30.03.2014)	-	15.44

Sumber: PDC Nusabina Sdn. Bhd.

- iii. Berdasarkan maklum balas PDCN bertarikh 30 September 2015, PDCN mengambil maklum dan memastikan pada masa hadapan, permohonan lanjutan masa (*EOT*) akan dikemukakan secara bertulis kepada PDC. Sekiranya tiada sebarang maklum balas diterima, peringatan akan dihantar dari semasa ke semasa bagi memastikan kelulusan diberikan dan dokumen dikeluarkan oleh pihak perunding kepada PDCN dengan kadar segera sebelum tempoh kontrak berakhir. Kelewatan permohonan lanjutan masa (*EOT*) berlaku disebabkan PDCN perlu mengemukakan permohonan lanjutan masa bersama bukti-bukti penangguhan kerja seperti arahan tambahan kerja, pindaan pada pelan dan spesifikasi, mengemukakan sebutharga, proses kelulusan pihak berkuasa tempatan dan surat-surat yang berkaitan serta kerja-kerja pindaan yang dilakukan pada penghujung tempoh kontrak.

c. Kontrak Lewat Ditandatangani

- i. Bagi menjamin kepentingan PDCN, kontrak kerja secara amnya perlu ditandatangani sebelum sesuatu kerja dimulakan atau bayaran dilakukan. Bagi kontrak Kerajaan, Surat Pekeliling Perbendaharaan (SPP) Bil. 5 Tahun 2007

menetapkan kontrak perlu ditandatangani dalam tempoh 4 bulan dari tarikh Surat Setuju Terima (SST) dikeluarkan. Semakan Audit mendapati 6 kontrak kerja yang berjumlah RM49.61 juta lewat ditandatangani antara 49 dan 111 hari. Butiran mengenai kelewatan tersebut adalah seperti di **Jadual 4.9**.

Jadual 4.9
Kontrak Lewat Ditandatangani

Bil.	No. Kontrak	Projek	Tarikh Surat Setuju Terima	Tarikh Tandatangani Perjanjian	Kelewatan (Hari)	Amaun Kontrak (RM Juta)
1.	PPPP/TE24/2014 Tarikh Mula: 01.04.2014 Tarikh Siap: 27.09.2014	Kerja-kerja Mereka Bentuk, Membina Dan Menyiapkan Bangunan Pencawang Pembahagian Utama (PPU) 33/11KV Batu Kawan "B", Mukim 13, Batu Kawan, SPS.	28.03.2014	15.09.2014	50	1.91
2.	PPPP/TE64/2014 Tarikh Mula: 01.12.2014 Tarikh Siap: 31.05.2016	Cadangan Kerja-kerja Menambun Dan Membaik Pulih Tanah Untuk Projek Perumahan Mampu Milik, Fasa 7 Dan 8, Bandar Cassia, Mukim 13, SPS.	12.11.2014	02.06.2014	83	16.71
3.	PPPP/TE55/2014 Tarikh Mula: 20.10.2014 Tarikh Siap: 19.02.2015	Cadangan Mengubahsuai Dinding Sekatan Dalam Dan Pindaan Kepada Bangunan Komersial 3 Tingkat Sedia Ada No. 15,16 & 17, Pengkalan Weld, No. 37 & 39, Gat Lebu Cina, Di Atas Lot 230, Seksyen 23, Bandar Georgetown, DTL.	17.10.2014	20.05.2015	93	5.16
4.	PPPP/TE34/2014 Tarikh Mula: 16.06.2014 Tarikh Siap: 15.11.2014	Cadangan Membaik Pulih Bangunan Komersial 3 Tingkat Sedia Ada No. 15,16 & 17, Pengkalan Weld, No. 37 & 39, Gat Lebu Cina, Di Atas Lot 230, Seksyen 23, Bandar Georgetown, DTL.	09.06.2014	26.11.2014	49	1.89
5.	PPPP/TE11R/2012 Tarikh Mula: 17.02.2014 Tarikh Siap: 16.12.2014	Cadangan Mereka Bentuk, Membina, Mentauliah, Menyelenggara Dan Menyerahkan Sebuah Loji Rawatan Kumbahan Tetap Modul 1 (25,000 PE) Yang Mampu Diperbesarkan Untuk Menampung Jumlah Kapasiti Keseluruhan 100,000 PE Termasuk Sebuah Pencawang Elektrik Di West BKIP, Mukim 13, Batu Kawan, Lot 282, SPS.	28.01.2014	15.09.2014	111	8.50
6.	PPPP/TE33/2011 Tarikh Mula: 07.08.2012 Tarikh Siap: 06.05.2013	Cadangan Kerja-Kerja Tanah Serta Lain-Lain Kerja Yang Bersangkutan Dengannya Untuk Bandar Cassia <i>Affordable Housing Scheme</i> , Mukim 13, SPS.	18.07.2012	08.02.2013	83	15.44
Jumlah						49.61

Sumber: PDC Nusabina Sdn. Bhd.

- ii. Antara sebab kontrak di atas lewat ditandatangani adalah kerana keperluan pengesahan dan persetujuan terma-terma kontrak oleh kedua-dua pihak serta pindaan dalam dokumen kontrak. Sekiranya berlaku sebarang pelanggaran kontrak semasa kontrak masih belum dimuktamadkan akan menyukarkan PDCN untuk mengambil tindakan selanjutnya.
- iii. **Berdasarkan maklum balas PDCN bertarikh 30 September 2015, PDCN mengambil maklum dan memastikan perkara ini tidak berulang lagi. Surat peringatan akan dikeluarkan kepada perunding sekiranya Surat Perkeliling Perbendaharaan (SPP) Bil. 5 Tahun 2007 tidak dipatuhi. Dokumen kontrak disediakan oleh perunding yang dilantik oleh PDC. PDCN akan menandatangani dokumen yang telah disempurnakan selepas diserahkan oleh pihak perunding. Selain itu, kelewatan persetujuan pelarasan harga kontrak juga menyebabkan kontrak lewat ditandatangani.**

4.4.2.2. Pemantauan Projek

a. Tuntutan Bayaran Projek Berjumlah RM10.73 Juta Belum Diterima

- i. Mengikut kontrak setelah perunding memperaku kerja siap, maka pembayaran perlu dijelaskan kepada kontraktor. Semakan Audit mendapati tuntutan bayaran bagi 17 projek yang telah siap berjumlah RM10.73 juta belum diterima daripada PDC sejak bulan Mac 2013 seperti di **Jadual 4.10**. Sekiranya berlarutan PDCN akan kekurangan pusingan modal untuk melaksanakan projek-projek baru.

Jadual 4.10
Tuntutan Bayaran Projek Yang Belum Diterima

Bil.	Projek	Tarikh Tuntutan	Jumlah (RM)
1.	Cadangan Kerja Tanah Dan Lain-Lain Kerja Bersangkutan Di EAST BKIP, Fasa 2, Di Atas Sebahagian Lot 282, Batu Kawan, Mukim 13, SPS.	29.04.2013	3,291,616
2.	Cadangan Kerja-Kerja Mengecat Dan Pembaikan Di Lebu Tek Soon, KOMTAR.	28.03.2013	6,000
3.	Pembaikan Semula Kecacatan 334 Unit Rumah Saujana, Gat Lebu Macallum, Seksyen 11e, Georgetown DTL.	26.03.2013	9,191
4.	Cadangan Kerja-Kerja Mengecat Semula Block B, Flat Kampung Melayu, Air Itam.	19.11.2014	3,600
5.	Cadangan Kerja-Kerja Mengecat Semula Block F, Flat Kampung Melayu, Air Itam.	19.11.2014	4,100
6.	Cadangan Kerja-Kerja Mengecat Semula Block A, Flat Kampung Melayu, Air Itam.	19.11.2014	17,037
7.	Cadangan Kerja-Kerja Mengecat Semula Block E, Flat Kampung Melayu, Air Itam.	19.11.2014	16,080
8.	Kerja-Kerja Membaiki Kebocoran Konkrit Gutter Bagi 5 Block Pangsapuri Pelangi Gat Macallum.	19.11.2014	45,683
9.	Kerja-Kerja Mencuci, Membersih Serta Membasuh Jalan Dari Simpang Dedaun Hingga Ke Tapak Bina AHS Bulan Januari 2014 Sehingga September 2014.	17.04.2015	199,548
10.	Kerja-Kerja Mencuci Jalan Di Hadapan Kilang VAT, MAL & HONDA (Jalan Lingkaran Cassia Selatan 1) Bagi Bulan Januari	17.04.2015	138,414

Bil.	Projek	Tarikh Tuntutan	Jumlah (RM)
	2014 Hingga April 2014.		
11.	Kerja-Kerja Mencuci Jalan Di Hadapan Kilang VAT, MAL & HONDA (Jalan Lingkaran Cassia Selatan 1) Bagi Bulan Mei Hingga September 2015.	17.04.2015	175,398
12.	Kerja-Kerja Mencuci, Membersih Jalan Valdor Dari Kilang Biosis Hingga Ke Jambatan Sementara Bagi Bulan Januari 2014 Hingga Mac 2014.	17.04.2015	137,540
13.	Kerja-Kerja Mencuci, Membersih Jalan Valdor Dari Kilang Biosis Hingga Ke Jambatan Sementara Bagi Bulan April 2014 Hingga Jun 2015.	17.04.2015	141,036
14.	Kerja-Kerja Mencuci, Membersih Jalan Valdor Dari Kilang Biosis Hingga Ke Jambatan Sementara Bagi Bulan Julai 2014 Hingga September 2015.	17.04.2015	137,540
15.	Cadangan Kerja-Kerja Mereka Bentuk Dan Menyiapkan PPU Plot 315 (Batu Kawan B), Batu Kawan.	30.03.2015	323,441
16.	Kerja-Kerja Mereka Bentuk, Membina Dan Menyiapkan Bangunan Pencawang Pembahagian Utama (PPU) 33/KV Batu Kawan 'D', Mukim 13, Batu Kawan.	12.04.2015	581,047
17.	Kerja-Kerja Membaik Pulih Tanah Untuk Plot Option Penang International Technology Park (PITP) Seluas 60 Ekar Di Batu Kawan.	20.03.2015	5,497,838
Jumlah			10,725,109

Sumber: PDC Nusabina Sdn. Bhd.

- ii. **Berdasarkan maklum balas PDCN bertarikh 30 September 2015, PDCN akan mengemukakan surat peringatan untuk memastikan PDC dapat memproses pembayaran secara lebih konsisten dan teratur. Melalui mesyuarat projek dan Lembaga Pengarah PDCN sering membangkitkan mengenai tuntutan bayaran projek bagi mempercepatkan proses pembayaran dibuat. Tindakan susulan dilakukan untuk mendapatkan bayaran bagi kerja-kerja yang telah disiapkan untuk mengelakkan syarikat daripada menghadapi masalah aliran tunai. Sehingga 29 September 2015 tuntutan bayaran berjumlah RM6.68 juta telah diterima daripada PDC.**

b. Kualiti Kerja Kurang Memuaskan

- i. Mengikut kontrak, kerja-kerja hendaklah dilaksanakan mengikut spesifikasi, kualiti dan disiapkan dengan sempurna. Projek Mereka Bentuk, Membina, Mentauliah, Menyelenggara Dan Menyerahkan Sebuah Loji Rawatan Kumbahan Tetap Modul 1 (25,000 PE) Yang Mampu Diperbesarkan Untuk Menampung Jumlah Kapasiti Keseluruhan 100,000 PE termasuk Sebuah Pencawang Elektrik Di West BKIP, Mukim 13, Batu Kawan, Lot 282, Seberang Perai Selatan telah siap dibina dengan kos projek berjumlah RM8.50 juta. Lawatan Audit pada 29 Julai 2015 ke tapak projek mendapati kualiti kerja yang telah dilaksanakan adalah kurang memuaskan kerana terdapat retakan struktur binaan seperti di **Gambar 4.9** hingga **Gambar 4.12**.

Gambar 4.9
Keretakan Pada Struktur Bangunan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Batu Kawan, Seberang Perai Selatan
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 4.10
Keretakan Pada Struktur Binaan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Batu Kawan, Seberang Perai Selatan
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 4.11
Keretakan Pada Struktur Binaan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Batu Kawan, Seberang Perai Selatan
Tarikh: 29 Julai 2015

Gambar 4.12
Keretakan Pada Struktur Binaan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Batu Kawan, Seberang Perai Selatan
Tarikh: 29 Julai 2015

- ii. **Berdasarkan maklum balas PDCN bertarikh 30 September 2015, permukaan tanah di tapak projek ini adalah lembut kerana terletak berdekatan sungai dan laut. Rawatan tanah tidak dilakukan dan menyebabkan berlakunya mendapan *excessive settlement* terhadap struktur infra yang telah dibina di tapak tersebut walaupun dibina secara *suspended structure*. Namun begitu, keretakan ini tidak terjadi pada struktur bangunan kerana setiap struktur bangunan ini mempunyai cerucuk. Keretakan yang terjadi berlaku pada perimeter bangunan yang melibatkan bahagian kaki lima atau apron bangunan dan bukannya pada bahagian utama bangunan yang melibatkan pembinaan bercerucuk. Berdasarkan kajian perbandingan kos yang telah dilakukan oleh PDC sebelum ini, kos untuk rawatan tanah adalah lebih tinggi dengan masa yang lama untuk menyediakan platform pembinaan berbanding kos baikpulih retakan dan mendapan untuk tempoh lima tahun. Sub kontraktor PDCN yang menjalankan kerja pembinaan struktur bangunan berkenaan telah diarah untuk membaiki bahagian yang mengalami kerosakan.**

c. Papan Tanda Projek Tidak Dipamerkan Di Tapak Projek

- i. Mengikut dokumen kontrak, maklumat berkenaan projek perlu dipamerkan untuk memberi penjelasan mengenai perihal projek seperti nombor dan nama projek, pemilik projek, kontraktor, perunding, tarikh mula dan tarikh siap projek. Mengikut *Bill Of Quantity (BQ)*, kos penyediaan papan tanda projek telah diambilkira dan kontraktor yang dilantik perlu menyediakan papan tanda projek dalam tempoh kontrak dijalankan. Lawatan Audit pada 15 dan 17 Jun serta 29 Julai 2015 ke 10 tapak projek mendapati papan tanda projek dan keselamatan berjumlah RM6,200 tidak dipamerkan di tapak projek pembinaan seperti di **Jadual 4.11**.

Jadual 4.11
Senarai Projek Yang Tidak Dipamerkan Papan Tanda Projek

Bil.	Nama Projek	Kos Papan Tanda Dalam Kontrak (RM)
1.	Cadangan Mengubahsuai Dinding Sekatan Dalaman Dan Pindaan Kepada Bangunan Komersial 3 Tingkat Sedia Ada No.15, 16 & 17, Pengkalan Weld, No. 37 & 39, Gat Lebu Cina, Di Atas Lot 230, Seksyen 23, Bandar Georgetown, DTL.	500
2.	Cadangan Mereka Bentuk, Membina, Mentauliah, Menyelenggara Dan Menyerahkan Sebuah Loji Rawatan Kumbahan Tetap: Modul 1 - Kapasiti 25,000 PE Yang Mampu Diperbesarkan Untuk Menampung Jumlah Kapasiti Keseluruhan 100,000 PE Termasuk Sebuah Pencawang Elektrik Di West BKIP, Mukim 13, Batu Kawan, Sebahagian Lot 282, SPS.	800
3.	Kerja-Kerja Membaik Pulih Tanah Untuk Plot Option 'Penang International Technology Park (PITP)' Seluas 60 Ekar Di Batu Kawan, SPS.	800
4.	Cadangan Kerja-Kerja Menimbun Dan Membaik Pulih Tanah Untuk Projek Perumahan Mampu Milik, Fasa 7 Dan 8, Bandar Cassia, Mukim 13, SPS.	500
5.	Kerja-Kerja Mengecat Semula Blok A & B Di Padang Tembak.	500
6.	Cadangan Mengecat Semula 3 Block Pangsapuri A1, A2 dan A3 Di Bandar Seberang Jaya, SPT.	500
7.	Kerja-Kerja Mereka Bentuk, Membina Dan Menyiapkan Bangunan Pencawang Pembahagian Utama (PPU) 33/11 KV Batu Kawan 'B', Mukim 13, Batu Kawan, SPS.	800
8.	Kerja-Kerja Mereka Bentuk, Membina Dan Menyiapkan Bangunan Pencawang Pembahagian Utama (PPU) 33/11 KV Batu Kawan 'D', Mukim 13, Batu Kawan, SPS.	800
9.	Mengecat Semula 26 Block Perumahan Di Taman Tun Sardon, Gelugor.	500
10.	Kerja-Kerja Mengecat Keseluruhan Bangunan Serta Yang Berkaitan Dengannya Di Masjid Jamek Seberang Jaya, Jalan Tun Hussein Onn, Seberang Jaya, SPT.	500
Jumlah		6,200

Sumber: PDC Nusabina Sdn. Bhd.

- ii. **Berdasarkan maklum balas PDCN bertarikh 30 September 2015, PDCN mengambil maklum dan memastikan bahawa setiap projek perlu dipamerkan papan tanda projek sehingga diserahkan hak semula kepada pemilik. Beberapa projek yang dijalankan bersebelahan dengan tapak bina oleh kontraktor lain menyebabkan papan tanda projek disimpan di site office PDCN. Selain itu, semasa kerja-kerja infra seperti pembinaan longkang hendak dilaksanakan, papan tanda projek berkenaan harus dipindah kerana mengganggu proses pembinaan. Lima papan tanda projek telah dipasang pada peringkat awal kerja dijalankan dan terdapat papan tanda yang telah musnah akibat dilanggar oleh kenderaan/jentera sewaktu kerja dijalankan oleh kontraktor-kontraktor lain.**

Pada pendapat Audit, PDCN perlu memastikan pengurusan aktiviti syarikat berjalan lancar supaya dapat meningkatkan pendapatan syarikat.

4.4.3 Tadbir Urus Korporat

4.4.3.1. Mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah

- a. Berdasarkan amalan terbaik, mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah hendaklah diadakan sekurang-kurangnya 4 kali setahun. Semakan Audit mendapati bagi tahun 2012 dan 2014 mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah telah diadakan sebanyak 3 kali manakala bagi tahun 2013 telah diadakan sebanyak 2 kali iaitu bilangan 78 dan 79. Bagaimanapun mesyuarat bilangan 79, PDCN hanya membincangkan perkara berkaitan dengan kenaikan pangkat dan gaji kakitangan sahaja.
- b. Berdasarkan maklum balas PDCN bertarikh 30 September 2015, PDC telah menetapkan bahawa semua anak syarikat perlu mengadakan Mesyuarat Lembaga Pengarah sekurang-kurangnya tiga kali setahun. Bagi tahun 2015, mesyuarat Lembaga Pengarah bilangan 1 telah diadakan pada 30 Mac 2015, mesyuarat bilangan 2 dijadualkan pada bulan Oktober 2015 dan mesyuarat bilangan 3 dicadangkan pada bulan November 2015.

4.4.3.2. Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan/Audit Dalam

- a. Menurut amalan terbaik sepertimana dalam Pekeliling Perbendaharaan Bil. 9 Tahun 1993, Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan perlu diwujudkan untuk memelihara kepentingan Kerajaan sebagai pemegang saham melalui kawalan dan pengawasan ke atas pengurusan syarikat. Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan tidak ditubuhkan di peringkat PDCN tetapi ditubuhkan di peringkat PDC. Semakan Audit mendapati Unit Audit Dalam PDC diberi peranan untuk menjalankan pengauditan bagi semua anak syarikat. Bagi tahun 2012 hingga 2014, Unit Audit Dalam PDC telah menjalankan pengauditan hanya sekali pada tahun 2014.
- b. Berdasarkan maklum balas PDCN bertarikh 30 September 2015, Unit Audit Dalam PDC bertanggungjawab untuk mengaudit aktiviti-aktiviti PDC dan semua anak syarikat PDC. Selain itu, PDC juga telah melantik Tetuan KPMG untuk melaksanakan pengauditan pengurusan risiko dengan kerjasama Unit Audit Dalam PDC. Kini pengauditan pengurusan risiko ini telah memasuki fasa ke 3. Selain itu, Lembaga PDC telah menubuhkan *Audit Review Committee (ARC)* yang dipengerusikan oleh seorang Ahli Lembaga PDC manakala ahli-ahli terdiri daripada Akauntan Bertauliah dari pihak luar.

4.4.3.3. Perancangan Strategik/Indeks Petunjuk Prestasi (KPI)

- a. Menurut amalan terbaik yang ditetapkan dalam Pekeliling Perbendaharaan Bil. 12 Tahun 1993, setiap syarikat perlu menyediakan rancangan korporat dan merangka strategi pelaksanaan bagi mencapai matlamat jangka pendek dan jangka panjang syarikat. Rancangan tersebut perlu dibentangkan dan diluluskan oleh Lembaga

Pengarah Syarikat. Semakan Audit mendapati PDCN tidak menyediakan rancangan jangka pendek dan jangka panjang. Bagaimanapun, menurut PDCN perancangan strategik disediakan oleh Syarikat Induk. Semakan lanjut juga mendapati KPI tahun 2014 tidak dibentangkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah Syarikat.

- b. Berdasarkan maklum balas PDCN bertarikh 30 September 2015, PDCN mengambil maklum dan telah melaksanakan *Balance Score Card (BSC)* untuk menetapkan sasaran tahun 2015. BSC ini adalah indeks petunjuk prestasi yang telah ditetapkan oleh PDCN pada awal tahun 2015. Prestasi pencapaian BSC ini dinilai setiap suku tahun. Pengauditan pencapaian prestasi dilakukan oleh Bahagian Perancangan Strategik PDC.

4.4.3.4. *Standard Operating Procedure (SOP)* Tidak Lengkap

- a. *Standard Operating Procedure (SOP)* merupakan dokumen utama yang menerangkan secara lengkap setiap operasi yang dijalankan oleh syarikat. *SOP* perlu disediakan dan dipatuhi bagi memastikan wujudnya kawalan dalaman terhadap pengurusan pentadbiran dan operasi syarikat. Menurut amalan terbaik sepertimana yang digariskan dalam Pekeliling Perbandaharaan Bil. 12 Tahun 1993, syarikat perlu mempunyai *SOP* untuk mengurus dan mengawal urusan kewangan dengan cekap dan teratur. Semakan Audit mendapati PDCN mempunyai *SOP* berkaitan pengurusan kewangan, perolehan dan pembayaran. Namun *SOP* bagi pengurusan deposit, pelaburan, aset dan panjar wang runcit tidak disediakan. PDCN telah membuat pelaburan sebanyak RM500,000 di KAF Investment Funds Bhd. pada 27 Mac 2014. PDCN telah memaklumkan berkenaan pelaburan tersebut dalam mesyuarat Ahli Lembaga Pengarah pada 16 Oktober 2014 selepas pelaburan dibuat.
- b. Berdasarkan maklum balas PDCN bertarikh 30 September 2015, PDCN mengambil maklum dan telah menyediakan *SOP* serta akan dibentangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah yang akan datang untuk kelulusan. Resolusi Lembaga Pengarah bertarikh 6 September 2013 telah dibuat untuk pembukaan akaun dengan KAF Investment Bhd. (dahulunya dikenali sebagai Alliance Investment Management Bhd.) untuk tujuan pelaburan bagi menguruskan lebih dana PDCN.

4.4.3.5. Pembayaran Dividen

Mengikut amalan terbaik sepertimana dalam Pekeliling Perbandaharaan Bil. 11 Tahun 1993, pembayaran dividen perlu dibayar kepada Kerajaan sebagai pemegang saham daripada sebahagian keuntungan yang diperolehi bagi sesuatu tahun kewangan. Semakan Audit mendapati bayaran dividen tidak dibuat kepada Syarikat Induk bagi tahun 2012 hingga 2014 walaupun PDCN memperoleh keuntungan selepas cukai. Ini disebabkan PDCN masih mencatat kerugian terkumpul bagi tempoh tersebut.

4.4.3.6. *Corporate Integrity Pact Dan Integrity Pledge*

Mengikut amalan terbaik sepertimana dalam Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 10 Tahun 2010, *Corporate Integrity Pact* perlu dilaksanakan oleh syarikat sebagai langkah pencegahan rasuah dalam urusan perolehan. Manakala, Institut Integriti Malaysia menggalakkan *Corporate Integrity Pledge* yang merupakan satu ikrar anti rasuah dibuat. Semakan Audit mendapati PDCN telah melaksanakan *Corporate Integrity Pact Dan Intergrity Pledge* dalam semua urusan perolehannya.

4.4.3.7. **Pengurusan Kewangan**

a. Tunggakan Penghutang

- i. Menurut nota kepada akaun di Penyata Kewangan tempoh masa bayaran balik penghutang adalah 30 hari dari tarikh tuntutan dibuat. Semakan Audit mendapati terdapat tunggakan daripada Syarikat Beat It Sdn. Bhd. berjumlah RM502,094 sejak bulan Julai 2010 dan tindakan memungut semula hanya dibuat mulai tahun 2013.
- ii. **Berdasarkan maklum balas PDCN bertarikh 30 September 2015, PDCN telah menjalankan usaha memungut hutang berjumlah RM502,094 sejak 28 September 2011. Notis peringatan guaman yang ketiga telah dihantar dan mesyuarat telah diadakan pada 14 September 2015 bersama Bahagian Teknikal PDC untuk memungut hutang berkenaan. PDCN menaruh harapan kepada PDC untuk mengutip hutang yang tertunggak melalui pembayaran akhir atau wang tahanan Syarikat Beat It Sdn. Bhd..**

b. Daftar Aset Tidak Dikemas Kini

- i. Daftar aset perlu dikemas kini dengan lengkap bagi menentukan penempatan, nama pegawai, penambahan, pemeriksaan aset, pelupusan/pindahan dan hapus kira. Semakan Audit mendapati daftar aset tidak diselenggara dengan lengkap. Selain itu, pemeriksaan fizikal aset secara berkala tidak dilakukan sejak tahun 2012.
- ii. **Berdasarkan maklum balas PDCN bertarikh 30 September 2015, PDCN telah mengambil tindakan susulan dengan membuat pengemaskinian daftar aset dan melabelkan semua aset yang belum dilabelkan mengikut nombor siri pendaftaran yang ditetapkan. PDCN akan menjalankan pemeriksaan fizikal aset pada bulan November 2015.**

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya tadbir urus korporat PDCN adalah di tahap kurang memuaskan.

4.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan PDCN dapat dipertingkatkan adalah disyorkan PDCN mengambil tindakan seperti berikut:

4.5.1. Memastikan Sijil Perakuan Siap Kerja (*CPC*) dikeluarkan dengan segera selepas kerja selesai sepenuhnya dan kontrak perlu ditandatangani dalam tempoh masa yang ditetapkan.

4.5.2. Meningkatkan pemantauan terhadap pelaksanaan projek-projek bagi memastikan hasil kerja adalah berkualiti di samping tindakan susulan diambil terhadap tuntutan bayaran projek yang belum diterima.

4.5.3. Menambahbaik *Standard Operating Procedure (SOP)* PDCN berkaitan pengurusan kewangan dan meningkatkan mekanisme kawalan dalaman.



PENUTUP

PENUTUP

Secara keseluruhannya, pengauditan yang dijalankan telah menunjukkan beberapa penambahbaikan dalam pelaksanaan program dan aktiviti Jabatan/Agensi/Syarikat Kerajaan Negeri seperti berkurangnya kes-kes ketidakpatuhan terhadap prosedur Kerajaan dan penetapan asas-asas yang jelas dalam pelaksanaan program dan aktiviti. Namun begitu, kegagalan mengambil tindakan awal terhadap masalah yang berlaku sepanjang pelaksanaan program/aktiviti telah menjejaskan pencapaian matlamat program/aktiviti pada akhirnya. Selain itu, aspek pemantauan dan penyeliaan masih perlu dipertingkatkan dan dilakukan secara berterusan terhadap kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan bawahan, kontraktor dan vendor.

Sehubungan itu, Jabatan/Agensi/Syarikat Kerajaan Negeri yang terlibat bukan sahaja perlu mengambil tindakan selepas mendapat teguran daripada pihak Audit, malah perlu bertindak dengan cepat sebaik sahaja masalah atau kelemahan itu dikenal pasti. Pegawai Pengawal yang terlibat juga perlu mengatur supaya pemeriksaan secara menyeluruh dijalankan untuk menentukan sama ada kelemahan yang sama juga berlaku dalam program/aktiviti lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan yang sewajarnya.

Kerajaan Negeri juga perlu memantau aktiviti syarikat miliknya untuk memastikan syarikat mewujudkan tadbir urus korporat yang baik, mematuhi undang-undang dan peraturan Kerajaan, berdaya saing dan memperoleh keuntungan seterusnya berupaya membayar dividen kepada Kerajaan.

JABATAN AUDIT NEGARA

Putrajaya

12 Oktober 2015



www.audit.gov.my

JABATAN AUDIT NEGARA MALAYSIA
NO. 15, ARAS 1-5, PERSIARAN PERDANA, PRESINT 2, 62518 WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA