

LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2015

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN
PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN

**NEGERI PULAU PINANG
SIRI 2**



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2015

**AKTIVITI JABATAN/AGENSI
DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN**

**NEGERI PULAU PINANG
SIRI 2**



KANDUNGAN

KANDUNGAN

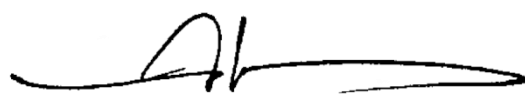
vii	KATA PENDAHULUAN
xi	INTISARI LAPORAN
	AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI
	PEJABAT TANAH DAN GALIAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH DAERAH BARAT DAYA PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI UTARA PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI TENGAH
3	Pengurusan Tukar Syarat Tanah
	IBU PEJABAT JABATAN KERJA RAYA PULAU PINANG JABATAN KERJA RAYA SEBERANG PERAI UTARA JABATAN KERJA RAYA SEBERANG PERAI TENGAH
26	Program Membaiki Dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan Negeri Pulau Pinang
	MAJLIS PERBANDARAN SEBERANG PERAI
34	Pengurusan Pelesenan Premis Perniagaan
	PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG
55	Pengurusan Perolehan
69	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. Pemerhatian Audit daripada pengauditan tersebut telah dikemukakan kepada Ketua Jabatan dan Agensi 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 10 syor untuk diambil tindakan oleh Ketua Jabatan dan Agensi berkenaan.
3. Saya berharap laporan ini yang mengandungi kajian Audit terhadap aktiviti-aktiviti tertentu yang dilaksanakan di 7 Jabatan Negeri dan 2 Agensi Negeri Pulau Pinang 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 seperti mana yang dihasratkan oleh Kerajaan.
4. Saya merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pegawai Jabatan dan Agensi Kerajaan Negeri Pulau Pinang yang telah memberikan kerjasama kepada pegawai saya sepanjang pengauditan dijalankan. Saya juga ingin melahirkan penghargaan dan terima kasih kepada 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
27 September 2016



INTISARI LAPORAN

INTISARI LAPORAN

1. PEJABAT TANAH DAN GALIAN

PEJABAT DAERAH DAN TANAH DAERAH BARAT DAYA

PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI UTARA

PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI TENGAH

- Pengurusan Tukar Syarat Tanah

1.1. Seksyen 52(1) Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) mengkategorikan penggunaan tanah kepada 3 iaitu pertanian, bangunan dan perindustrian. Seksyen 124 KTN pula memberi kebenaran kepada tuan punya tanah atau setiap orang atau badan yang mempunyai kepentingan berdaftar pada tanah itu, memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk mengubah syarat penggunaan tanah. Pengubahan syarat penggunaan tanah bertujuan untuk mengubah kategori kegunaan tanah, mengenakan kategori kegunaan tanah, membatalkan syarat nyata, meminda syarat nyata, mengenakan syarat nyata baru, membatalkan sekatan kepentingan, meminda sekatan kepentingan dan mengenakan sekatan kepentingan.

1.2. Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang (PTG) bertanggungjawab terhadap urusan pentadbiran dan pengurusan tanah yang merangkumi kuasa yang diberikan oleh undang-undang dan peraturan seperti KTN dan *Penang Land Rules* (Pindaan 2013) (PLR). PTG bertindak sebagai urus setia kepada Jawatankuasa Tanah Negeri (JKTN) bagi menguruskan semua permohonan tanah. Manakala Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT) memproses permohonan tukar syarat tanah sebelum dihantar ke PTG untuk kelulusan PBN.

1.3. Negeri Pulau Pinang terbahagi kepada 5 daerah iaitu Timur Laut, Barat Daya, Seberang Perai Utara, Seberang Perai Tengah dan Seberang Perai Selatan dengan keluasan 1,062.41 km persegi. Bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, sejumlah RM115.27 juta hasil telah dikutip daripada bayaran premium tambahan tukar syarat penggunaan tanah.

1.4. Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2020 (RSNPP) merupakan satu pernyataan bertulis/dokumen perancangan fizikal yang mengandungi dasar dan cadangan strategik negeri Pulau Pinang berkenaan pemajuan dan penggunaan tanah dalam kawasan bandar dan desa sehingga tahun 2020. RSNPP juga mengandungi pernyataan langkah-langkah memperelok alam sekitar, pengurusan lalu lintas, pembaikan sosio-ekonomi dan menggalakkan pertumbuhan ekonomi serta mempertingkatkan perancangan luar bandar dan pembangunan mampan. Dokumen ini telah diwartakan pada tahun 2007. Bagi memperincikan strategi dan langkah-langkah tersebut, Rancangan Tempatan Daerah (RTD) diwujudkan.

1.5. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Januari 2016 dan April 2016 mendapati pengurusan pertukaran syarat kegunaan tanah di peringkat PTG, PDTDBD, PDTSPU dan PDTSPT adalah kurang memuaskan walaupun prestasi permohonan yang dapat diselesaikan adalah baik dan kutipan premium tambahan meningkat setiap tahun. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan iaitu:

- Permohonan tukar syarat kegunaan tanah yang diterima lewat diproses dan lewat diluluskan melebihi tempoh yang ditetapkan.
- Laporan tanah lewat disediakan dan disemak melebihi tempoh masa yang ditetapkan.
- Dokumen hak milik tanah lewat diendorskan setelah bayaran premium tambahan dibuat.
- Bayaran yuran tidak mengikut kadar yang ditetapkan dalam Jadual II PLR.
- Bayaran ansuran premium tambahan tidak dijelaskan sepenuhnya.
- Pelanggaran syarat berlaku bagi permohonan tukar syarat kegunaan tanah yang ditolak, permohonan yang diluluskan tetapi bayaran tidak/belum dibuat dan permohonan yang masih dalam proses kelulusan.
- Aktiviti penguatkuasaan pelanggaran syarat kegunaan tanah kurang dilaksanakan dan pemantauan oleh PTG terhadap pengurusan pertukaran syarat kegunaan tanah kurang memuaskan.

1.6. Bagi memastikan pengurusan tukar syarat tanah diurus dengan cekap dan berkesan, adalah disyorkan supaya Pejabat Tanah Dan Galian serta Pejabat Daerah Dan Tanah mengambil tindakan berikut:

1.6.1. PTG perlu mengeluarkan garis panduan kepada semua PDT berkaitan prosedur permohonan tukar syarat kegunaan tanah supaya permohonan dapat diuruskan dengan lebih cepat dan berkesan bagi memastikan kepuasan orang awam terhadap perkhidmatan yang diberikan.

1.6.2. Pemantauan berjadual dan program penguatkuasaan secara berterusan perlu dilaksanakan oleh PDT bagi memastikan pelanggaran syarat kegunaan tanah dapat dikesan dengan segera dan diambil tindakan selain memastikan kes pelanggaran syarat berkurangan.

**2. IBU PEJABAT JABATAN KERJA RAYA PULAU PINANG
JABATAN KERJA RAYA SEBERANG PERAI UTARA
JABATAN KERJA RAYA SEBERANG PERAI TENGAH**

- Program Membaiki Dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan Negeri Pulau Pinang

2.1. Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang (JKR) adalah sebuah Jabatan yang berperanan penting dalam melaksanakan pembangunan infrastruktur dan kemudahan awam. Antara projek pembangunan infrastruktur dan kemudahan awam yang dilaksanakan adalah seperti memperbaiki atau membina jambatan, jalan dan bangunan. Program Membaiki Dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan Negeri adalah salah satu program yang dilaksanakan oleh JKR. Objektif program ini adalah untuk menaik taraf ruang kerja dan prasarana sedia ada kepada suasana tempat kerja yang berkualiti, kondusif dan selesa. Di samping itu, dengan adanya ruang kerja yang selesa secara tidak langsung dapat meningkatkan produktiviti pada tahap maksimum. Penyediaan tempat bekerja yang lebih luas, tempat penyimpanan dokumen dan aset yang lebih besar dan kawasan persekitaran yang baik dapat memberikan daya kreativiti yang tinggi kepada kakitangan Kerajaan. Selain kerja-kerja pembinaan dan naik taraf bangunan Kerajaan, JKR juga ada menjalankan pembaikan dan menaik taraf Dewan Undangan Negeri, Dewan Seri Pinang, Dewan Millenium dan Dewan Serbaguna di Pejabat Daerah bertujuan memberi keselesaan kepada pelanggan.

2.2. Bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang telah menerima peruntukan berjumlah RM23.47 juta dari Pejabat Kewangan Negeri untuk kerja-kerja Membaiki Dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan. Daripada jumlah tersebut, sejumlah RM19.79 juta telah dibelanjakan.

2.3. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Januari hingga April 2016 mendapati Program Membaiki dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan Negeri Pulau Pinang adalah baik dari segi pencapaian program, proses perolehan tender dan sebut harga. Selain itu, 2 daripada 4 tender dan 26 sebut harga telah dilaksanakan dengan memuaskan di mana semua projek mematuhi syarat-syarat kontrak dan disiapkan dalam tempoh masa yang telah ditetapkan. Bagaimanapun, terdapat kelemahan yang perlu diambil perhatian bagi 2 projek yang lewat disiapkan.

2.4. Bagi mengatasi kelemahan dan menambah baik Program Membaiki Dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan Negeri, Pihak Audit mengesyorkan Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang mengambil tindakan seperti berikut:

2.4.1. Memastikan kontraktor mematuhi *Critical Path Method* yang diluluskan dan melaksanakan kerja-kerja dengan berkualiti dan mematuhi spesifikasi dan standard kerja yang ditetapkan.

2.4.2. Mempertingkatkan pemantauan terhadap kerja-kerja yang dilakukan oleh kontraktor.

3. MAJLIS PERBANDARAN SEBERANG PERAI

- Pengurusan Pelesenan Premis Perniagaan

3.1. Aktiviti pengurusan pelesenan dan penguatkuasaan terhadap premis perniagaan merupakan salah satu fungsi Majlis Perbandaran Seberang Perai (Majlis). Matlamat aktiviti pelesenan adalah untuk memastikan setiap jenis perniagaan dilesenkan dan mematuhi syarat yang ditetapkan terutamanya dari segi keselamatan, ketenteraman dan kebersihan. Manakala matlamat aktiviti penguatkuasaan pula adalah untuk memastikan sebarang aktiviti perniagaan mempunyai lesen yang sah dan mematuhi syarat yang ditetapkan serta mengeluarkan notis amaran atau kompaun apabila berlaku pelanggaran syarat yang ditetapkan. Pengurusan pelesenan dan penguatkuasaan adalah berdasarkan kepada Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dan Undang-undang Kecil yang diwujudkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

3.2. Lesen perniagaan yang dikeluarkan oleh Majlis terdiri daripada 5 jenis lesen iaitu am, industri, penjaja, veterinar dan hiburan. Lesen am, industri dan veterinar dikeluarkan di bawah Undang-undang Kecil Bayaran Lesen Majlis Perbandaran Seberang Perai, 1980. Lesen penjaja dikeluarkan di bawah Undang-undang Kecil Penjaja Majlis Perbandaran Seberang Perai, 1991. Lesen hiburan dikeluarkan di bawah Enakmen Hiburan Dan Tempat-tempat Hiburan, 1998 serta Peraturan-peraturan Hiburan Pulau Pinang, 2001. Manakala lesen iklan dikeluarkan di bawah Undang-undang Kecil (Iklan) Majlis Perbandaran Seberang Perai, 2001. Bagi tempoh 2013 hingga 2015, Majlis telah mengeluarkan sebanyak 7,877 lesen.

3.3. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mac hingga Jun 2016 mendapati pengurusan pelesenan premis perniagaan pada keseluruhannya adalah kurang memuaskan. Beberapa kelemahan yang ditemui adalah seperti berikut:

- Tempoh kelulusan lesen tidak munasabah.
- Kutipan hasil lesen tidak mencapai anggaran yang ditetapkan.
- Premis perniagaan beroperasi tanpa lesen.
- Pelanggaran syarat lesen.
- Pengurusan kompaun kurang memuaskan.
- Pengurusan sistem e-Lesen kurang memuaskan.

3.4. Bagi memastikan pengurusan pelesenan premis perniagaan Majlis dapat dilaksanakan dengan berkesan serta mematuhi undang-undang dan peraturan yang ditetapkan adalah disyorkan Majlis mengambil tindakan seperti berikut:

3.4.1. Memastikan semua permohonan lesen diluluskan dalam tempoh masa yang ditetapkan dan pemantauan serta penguatkuasaan perlu dipertingkatkan bagi memastikan setiap peniaga mempunyai lesen dan syarat-syarat lesen dipatuhi.

3.4.2. Mengambil tindakan menghantar peringatan bagi kompaun yang belum dijelaskan dan seterusnya mengambil tindakan undang-undang terhadap OKK yang gagal menjelaskan kompaun.

3.4.3. Mematuhi peraturan dalam pembangunan sistem *ICT* sebagaimana Surat Pekeliling Setiausaha Kerajaan Bil. 10/2016.

4. PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG

- Pengurusan Perolehan

4.1. Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC) telah ditubuhkan pada 17 November 1969 merupakan agensi pembangunan Kerajaan Negeri Pulau Pinang. PDC telah dipertanggungjawabkan untuk menerajui pertumbuhan sosioekonomi, mewujudkan peluang pekerjaan dan meningkatkan kualiti hidup warga Pulau Pinang. Aktiviti utama PDC termasuk pembangunan taman perindustrian, pembangunan perbandaran, pembangunan semula bandar, perumahan mampu milik dan pelaburan. Visi PDC ialah untuk menjadi agensi Kerajaan Negeri utama yang berusaha ke arah menjadikan Pulau Pinang sebuah negeri yang lebih kondusif melalui pembangunan sosial ekonomi yang lestari. PDC tidak menerima sumber peruntukan daripada Kerajaan Negeri dan Persekutuan bagi melaksanakan perolehan selain daripada dana sendiri. Kaedah perolehan yang dilaksanakan ialah perolehan secara pembelian terus, sebut harga dan tender. Perolehan tersebut merangkumi sebanyak 1,421 perolehan kerja/perkhidmatan dan bekalan melalui peruntukan PDC bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 berjumlah RM949.36 juta.

4.2. Pengauditan yang dijalankan mulai bulan Februari hingga Mei 2016 mendapati secara umumnya pengurusan perolehan oleh PDC adalah memuaskan dari segi pelantikan jawatankuasa perolehan di mana pelantikan dibuat mengikut peraturan yang ditetapkan. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan dalam aspek pelaksanaan seperti berikut:

- Pesanan Pembelian dikeluarkan selepas barang diterima.
- Anggaran jabatan tidak disediakan.
- Perolehan dibuat secara pecah kecil.
- Kontrak formal tidak disediakan dan lewat ditandatangani.
- Perubahan kerja diluluskan bagi kerja-kerja di luar tapak bina kontrak.
- Tempoh lanjutan masa terlalu lama berbanding tempoh asal kontrak.

4.3. Bagi menambah baik pelaksanaan perolehan dan memastikan pengurusan perolehan dapat dilaksanakan dengan teratur dan berhemat serta mendapat *value for money* bagi perbelanjaan yang dibuat, PDC disyorkan mempertimbangkan perkara berikut:

4.3.1. Memastikan semua pembelian dan pentadbiran kontrak dibuat dengan mematuhi tatacara perolehan sepenuhnya.

4.3.2. Setiap perolehan bermasa bagi bekalan dan perkhidmatan perlulah dimeterai dengan kontrak formal bagi menjaga kepentingan PDC dan pembekal/kontraktor.

4.3.3. Meningkatkan pemantauan ke atas pelaksanaan perolehan bekalan/kerja/perkhidmatan dan memastikan bekalan diterima dan kerja/perkhidmatan disiapkan mengikut tempoh supaya tujuan asal perolehan dapat dilaksanakan mengikut rancangan bagi mengelakkan sebarang peningkatan kos. Tindakan sewajarnya perlu diambil terhadap kontraktor/pembekal yang tidak mematuhi syarat ditetapkan.



AKTIVITI
JABATAN/AGENSI
DAN PENGURUSAN SYARIKAT
KERAJAAN NEGERI

PEJABAT TANAH DAN GALIAN
PEJABAT DAERAH DAN TANAH DAERAH BARAT DAYA
PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI UTARA
PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI TENGAH

1. PENGURUSAN TUKAR SYARAT TANAH

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Seksyen 52(1) Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) mengkategorikan penggunaan tanah kepada 3 iaitu pertanian, bangunan dan perindustrian. Seksyen 124 KTN pula memberi kebenaran kepada tuan punya tanah atau setiap orang atau badan yang mempunyai kepentingan berdaftar pada tanah itu, memohon kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk mengubah syarat penggunaan tanah. Pengubahan syarat penggunaan tanah bertujuan untuk mengubah kategori kegunaan tanah, mengenakan kategori kegunaan tanah, membatalkan syarat nyata, meminda syarat nyata, mengenakan syarat nyata baru, membatalkan sekatan kepentingan, meminda sekatan kepentingan dan mengenakan sekatan kepentingan.

1.1.2. Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Pulau Pinang (PTG) bertanggungjawab terhadap urusan pentadbiran dan pengurusan tanah yang merangkumi kuasa yang diberikan oleh undang-undang dan peraturan seperti KTN dan *Penang Land Rules* (Pindaan 2013) (PLR). PTG bertindak sebagai urusetia kepada Jawatankuasa Tanah Negeri (JKTN) bagi menguruskan semua permohonan tanah. Manakala Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT) memproses permohonan tukar syarat tanah sebelum dihantar ke PTG untuk kelulusan PBN.

1.1.3. Negeri Pulau Pinang terbahagi kepada 5 daerah iaitu Timur Laut, Barat Daya, Seberang Perai Utara, Seberang Perai Tengah dan Seberang Perai Selatan dengan keluasan 1,062.41 km persegi. Bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, sejumlah RM115.27 juta hasil telah dikutip daripada bayaran premium tambahan tukar syarat penggunaan tanah.

1.1.4. Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2020 (RSNPP) merupakan satu pernyataan bertulis/dokumen perancangan fizikal yang mengandungi dasar dan cadangan strategik negeri Pulau Pinang berkenaan pemajuan dan penggunaan tanah dalam kawasan bandar dan desa sehingga tahun 2020. RSNPP juga mengandungi pernyataan langkah-langkah memperelok alam sekitar, pengurusan lalu lintas, pembaikan sosio-ekonomi dan menggalakkan pertumbuhan ekonomi serta mempertingkatkan perancangan luar bandar dan pembangunan mampan. Dokumen ini telah diwartakan pada tahun 2007. Bagi memperincikan strategi dan langkah-langkah tersebut, Rancangan Tempatan Daerah (RTD) diwujudkan.

1.1.5. Pengauditan terhadap pengurusan tukar syarat tanah pernah dijalankan pada tahun 2008 melibatkan 3 daerah iaitu Timur Laut, Seberang Perai Tengah dan Seberang Perai Selatan. Antara penemuan yang dibangkitkan ialah kelewatan memproses permohonan, kelewatan mengendors hak milik tanah, permohonan yang bercanggah dengan dasar *zoning* tidak ditolak terus, pelanggaran syarat penggunaan tanah dan program penguatkuasaan tidak dijalankan dengan baik.

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan tukar syarat tanah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan serta mematuhi peraturan dan undang-undang yang ditetapkan.

1.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan meliputi permohonan tukar syarat tanah di Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya (PDTDBD), Pejabat Daerah Dan Tanah Seberang Perai Utara (PDTSPU) dan Pejabat Daerah Dan Tanah Seberang Perai Tengah (PDTSPT) bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015. Semakan Audit juga dijalankan terhadap kelulusan permohonan tukar syarat penggunaan tanah di peringkat Pejabat Tanah Dan Galian (PTG). Semakan dibuat terhadap rekod seperti fail permohonan tukar syarat tanah dan Daftar Tukar Syarat Tanah. Pihak Audit juga telah mengakses maklumat yang disediakan dalam *Penang Geographic Information System* (PEGIS) bagi tujuan mendapatkan gambaran keadaan tanah. Selain itu, lawatan Audit ke 237 lot tanah yang dipilih telah dilakukan bagi menentukan sama ada terdapat pelanggaran syarat kegunaan tanah dan temu bual juga telah diadakan dengan pegawai yang terlibat. *Exit Conference* bersama Pengarah Tanah Dan Galian, Pegawai Daerah Seberang Perai Utara, Pegawai Daerah Seberang Perai Tengah dan Penolong Pegawai Daerah Barat Daya telah diadakan pada 30 Jun 2016.

1.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Januari 2016 dan April 2016 mendapati pengurusan pertukaran syarat kegunaan tanah di peringkat PTG, PDTDBD, PDTSPU dan PDTSPT adalah kurang memuaskan walaupun prestasi permohonan yang dapat diselesaikan adalah baik dan kutipan premium tambahan meningkat setiap tahun. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan iaitu:

- Permohonan tukar syarat kegunaan tanah yang diterima lewat diproses dan lewat diluluskan melebihi tempoh yang ditetapkan.
- Laporan tanah lewat disediakan dan disemak melebihi tempoh masa yang ditetapkan.
- Dokumen hak milik tanah lewat diendorskan setelah bayaran premium tambahan dibuat.

- Bayaran yuran tidak mengikut kadar yang ditetapkan dalam Jadual II PLR.
- Bayaran ansuran premium tambahan tidak dijelaskan sepenuhnya.
- Pelanggaran syarat berlaku bagi permohonan tukar syarat kegunaan tanah yang ditolak, permohonan yang diluluskan tetapi bayaran tidak/belum dibuat dan permohonan yang masih dalam proses kelulusan.
- Aktiviti penguatkuasaan pelanggaran syarat kegunaan tanah kurang dilaksanakan dan pemantauan oleh PTG terhadap pengurusan pertukaran syarat kegunaan tanah kurang memuaskan.

1.4.1. Permohonan Tukar Syarat Tanah

1.4.1.1. Prestasi Permohonan Tukar Syarat Tanah

Bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya (PDTDBD), Pejabat Daerah Dan Tanah Seberang Perai Utara (PDTSPU) dan Pejabat Daerah Dan Tanah Seberang Perai Tengah (PDTSTPT) telah menerima sebanyak 133 permohonan tukar syarat tanah dan sebanyak 130 permohonan telah diproses. Tiga permohonan tidak dapat diproses kerana permohonan 2 kali oleh pemohon bagi lot tanah yang sama, permohonan yang melibatkan tanah *first grade* dan permohonan ditarik balik oleh pemohon. Daripada 130 permohonan yang diproses sebanyak 115 permohonan atau 88.5% telah dapat diselesaikan, 7 permohonan masih dalam proses manakala 8 permohonan telah ditangguhkan disebabkan oleh faktor seperti masalah pelingkungan semula, memerlukan ulasan dari Ahli Dewan Undangan Negeri (ADUN) dan perbincangan lanjut dengan agensi lain. Butirannya adalah seperti di **Jadual 1.1**.

Jadual 1.1
Prestasi Permohonan Tukar Syarat Tanah Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga 2015

Prestasi Permohonan Tukar Syarat Tanah Bagi Tempori Tanah 2013 Hingga 2015								
Daerah	Tahun	Bil. Permohonan	Status Permohonan					
			Selesai			Belum Selesai		
			Lulus	Tolak	(%)	Tangguh	Dalam Proses	(%)
Barat Daya	2013	16	14	1	93.8	1	0	6.2
Seberang Perai Utara		10	6	4	100.0	0	0	0
Seberang Perai Tengah		19	15	3	94.7	1	0	5.3
Jumlah		45	35	8	95.6	2	0	4.4
Barat Daya	2014	13	10	1	84.6	1	1	15.4
Seberang Perai Utara		13	9	3	92.3	1	0	7.7
Seberang Perai Tengah		21	17	4	100.0	0	0	0
Jumlah		47	36	8	93.6	2	1	6.4
Barat Daya	2015	5	4	0	80.0	0	1	20.0
Seberang Perai Utara		18	11	1	66.7	3	3	33.3
Seberang Perai Tengah		15	10	2	80.0	1	2	20.0
Jumlah		38	25	3	73.7	4	6	26.3
Jumlah Besar		130	96	19	88.5	8	7	11.5

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara Dan Seberang Perai Tengah

1.4.1.2. Kelewatan Memproses Permohonan Tukar Syarat Kegunaan Tanah

- a. Setelah permohonan tukar syarat kegunaan tanah diterima, PDT perlu mendapatkan ulasan dari Jabatan teknikal dan menyediakan laporan tanah. Seterusnya, PDT akan menyediakan kertas mesyuarat Jawatankuasa Tanah Negeri (JKTN) untuk diperakukan oleh Pentadbir Tanah dan dikemukakan ke PTG bagi pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Tempoh masa yang ditetapkan dalam Piagam Pelanggan untuk memproses permohonan adalah selama 3 bulan bagi PDTSPU dan 6 bulan bagi PDTSPT bermula dari tarikh permohonan diterima sehingga tarikh kertas mesyuarat JKTN dikemukakan ke PTG. Manakala bagi PDTDBD tempoh masa yang ditetapkan adalah 6 bulan bagi permohonan sebelum bulan Ogos 2014 dan 3 bulan bagi permohonan selepas tarikh tersebut. Semakan Audit mendapati sebanyak 18 daripada 130 permohonan atau 13.8% lewat diproses antara 7 dan 338 hari dari tempoh yang ditetapkan seperti di **Jadual 1.2**. Kelewatan menerima ulasan dari Jabatan teknikal, Ahli Dewan Undangan Negeri (ADUN) serta kelewatan penyediaan laporan tanah menyumbang kepada perkara ini. Kelewatan ini mengakibatkan pemohon menunggu lama untuk mendapatkan kelulusan dan mungkin boleh menyebabkan berlaku pelanggaran syarat kegunaan tanah sebelum kelulusan diperoleh.

Jadual 1.2
Kelewatan Memproses Permohonan Tukar Syarat Tanah Di Peringkat Pejabat Daerah Dan Tanah Bagi Tahun 2013 Hingga 2015

Daerah	Tahun	Bil. Permohonan	Bil. Permohonan Yang Lewat	Peratus (%)	Tempoh Kelewatan Selepas Ditolak 90/180 Hari (Hari)
Barat Daya	2013	16	2	12.5	102 hingga 106
	2014	13	1	7.7	338
	2015	5	2	40.0	41 hingga 104
Seberang Perai Utara	2013	10	2	20.0	14 hingga 23
	2014	13	2	15.4	7 hingga 177
	2015	18	5	27.8	10 hingga 94
Seberang Perai Tengah	2013	19	3	15.8	23 hingga 89
	2014	21	1	4.8	59
	2015	15	-	-	-
Jumlah		130	18	13.8	

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara Dan Seberang Perai Tengah

- b. Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016, kelewatan memproses permohonan juga berpunca daripada kelewatan penyediaan laporan tanah dan kelewatan pemohon mengemukakan dokumen tambahan yang diperlukan bagi memproses permohonan. Sebagai langkah penambahbaikan, PDTDBD akan memastikan pemohon mengemukakan dokumen yang lengkap sebelum permohonan tersebut diterima untuk diproses dan juga menghantar surat peringatan kepada Jabatan teknikal terbabit. PDTSPU memberi tempoh masa 14 hari bagi ulasan Jabatan teknikal dan 2 surat peringatan akan menyusul dengan diberikan tempoh 7 hari untuk setiap susulan bagi mempercepatkan

lagi proses permohonan tukar syarat kegunaan tanah. Selain itu, mesyuarat **One Stop Centre (OSC)** dengan Jabatan teknikal terbabit, mesyuarat **Pemantauan Urusan Tanah** dan mesyuarat **Tadbir Urus Bahagian Tanah** juga diadakan secara berkala bagi tujuan pemantauan. Sementara itu, **PDTSP** telah meminda tempoh yang ditetapkan dalam piagam pelanggan sedia ada daripada 6 bulan kepada 14 minggu.

- c. Kertas mesyuarat JKTN yang dikemukakan kepada PTG akan dibentangkan dalam mesyuarat JKTN untuk kelulusan dan penetapan jumlah premium tambahan. Keputusan mesyuarat JKTN akan diangkat untuk pertimbangan dan dikemukakan kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMK) bagi memuktamadkan kelulusan PBN. Tempoh masa yang ditetapkan dalam piagam pelanggan di PTG adalah 8 minggu bermula dari tarikh permohonan dan kertas mesyuarat JKTN diterima sehingga tarikh memaklumkan keputusan PBN kepada Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT). Semakan Audit mendapati sebanyak 43 dari 130 permohonan atau 33.1% lewat diluluskan melebihi tempoh yang ditetapkan antara 7 dan 118 hari seperti di **Jadual 1.3**. Menurut PTG, perkara ini berlaku kerana penetapan tarikh mesyuarat MMK adalah di luar kawalan. Kelewatan kelulusan boleh menyebabkan bayaran premium tambahan yang merupakan hasil Kerajaan Negeri lewat diterima.

Jadual 1.3
Kelewatan Meluluskan Permohonan Tukar Syarat Tanah
Di Peringkat Pejabat Tanah Dan Galian Bagi Tahun 2013 Hingga 2015

Daerah	Tahun	Bil. Permohonan	Bil. Permohonan Yang Lewat	Peratus (%)	Tempoh Kelewatan Selepas Ditolak 56 Hari (Hari)
Barat Daya	2013	16	3	18.8	7 hingga 16
	2014	13	2	15.4	7 hingga 24
	2015	5	3	60.0	7 hingga 22
Seberang Perai Utara	2013	10	2	20.0	19 hingga 27
	2014	13	5	38.5	7 hingga 11
	2015	18	10	55.6	11 hingga 104
Seberang Perai Tengah	2013	19	5	26.3	7 hingga 65
	2014	21	7	33.4	10 hingga 118
	2015	15	6	40.0	10 hingga 26
Jumlah		130	43	33.1	

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara Dan Seberang Perai Tengah

- d. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016**, secara keseluruhannya kelewatan berpunca dari beberapa faktor di luar kawalan PTG antaranya penetapan tarikh mesyuarat JKTN, tempoh masa pemakluman keputusan PBN kepada PTG oleh Setiausaha MMK, jumlah permohonan yang banyak diterima sekali gus menyebabkan hanya sebahagian sahaja dapat dikemukakan untuk pertimbangan mesyuarat JKTN dan juga ulasan semula diperlukan dari Jabatan teknikal/ADUN. PTG telah membuat penambahbaikan Piagam Pelanggan dengan membahagikan kepada beberapa bahagian antaranya tempoh kertas mesyuarat JKTN diterima dari PDT hingga di bentang dalam mesyuarat JKTN,

tempoh penyediaan kertas daripada keputusan mesyuarat JKTN sehingga disemak oleh PTG, tempoh kertas di bentang di MMK sehingga keputusan PBN diperoleh dan tempoh makluman keputusan kepada PDT selepas diperoleh daripada Setiausaha MMK.

1.4.1.3. Laporan Tanah Lewat Disediakan dan Disemak

- a. Mengikut prosedur kerja bagi pengurusan tukar syarat kegunaan tanah, setelah permohonan diterima Penolong Pegawai Tanah (PPT) perlu membuat siasatan dan seterusnya menyediakan laporan tanah. Laporan tersebut mengandungi maklumat antaranya status penggunaan tanah yang dicadangkan, perihal pemilik tanah, lawatan tapak dan siasatan tanah serta ulasan PPT. Bagi PDTDBD dan PDTSPU, norma kerja yang ditetapkan bagi penyediaan laporan tanah adalah 14 hari dari tarikh arahan diterima. Walau bagaimanapun, bagi PDTSPT tiada tempoh masa secara bertulis ditetapkan namun secara amalan, tempoh yang diguna pakai bagi penyediaan dan penyemakan laporan tanah adalah sama. Semakan Audit mendapati laporan tanah lewat disediakan antara 7 dan 62 hari melibatkan 24 daripada 130 permohonan atau 18.5% seperti di **Jadual 1.4**.

Jadual 1.4
Kelewatan Penyediaan Laporan Tanah Bagi Tahun 2013 Hingga 2015

Daerah	Tahun	Bil. Permohonan	Bil. Laporan Tanah Lewat Disediakan	Peratus (%)	Tempoh Kelewatan Selepas Ditolak 14 Hari (Hari)
Barat Daya	2013	16	2	12.5	31 hingga 53
	2014	13	5	38.5	13 hingga 52
	2015	5	3	60.0	9 hingga 58
Jumlah		34	10	29.4	
Seberang Perai Utara	2013	10	2	20.0	7 hingga 40
	2014	13	1	7.7	12
	2015	18	1	5.6	36
Jumlah		41	4	9.8	
Seberang Perai Tengah	2013	19	5	26.3	10 hingga 62
	2014	21	1	4.8	38
	2015	15	4	26.7	8 hingga 27
Jumlah		55	10	18.2	
Jumlah Besar		130	24	18.5	

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara Dan Seberang Perai Tengah

- b. Sementara itu, tempoh masa yang ditetapkan bagi penyemakan laporan tanah oleh Penolong Pegawai Tanah Kanan (PPTK) adalah 7 hari sebelum dihantar kepada Penolong Pegawai Daerah Tanah. Semakan mendapati 44 daripada 130 permohonan atau 33.8% lewat disemak bagi tempoh antara 7 dan 106 hari seperti di **Jadual 1.5**.

Jadual 1.5
Kelewatan Penyemakan Laporan Tanah Bagi Tahun 2013 Hingga 2015

Daerah	Tahun	Bil. Permohonan	Bil. Laporan Tanah Lewat Disemak	Peratus (%)	Tempoh Kelewatan Selepas Ditolak 7 Hari (Hari)
Barat Daya	2013	16	9	56.3	7 hingga 81
	2014	13	8	61.5	7 hingga 106
	2015	5	3	60.0	27 hingga 29
Jumlah		34	20	58.8	
Seberang Perai Utara	2013	10	2	20.0	7 hingga 8
	2014	13	0	0	-
	2015	18	5	27.8	10 hingga 17
Jumlah		41	7	17.1	
Seberang Perai Tengah	2013	19	7	36.8	7 hingga 48
	2014	21	4	19.0	13 hingga 24
	2015	15	6	40.0	9 hingga 33
Jumlah		55	17	30.9	
Jumlah Besar		130	44	33.8	

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara Dan Seberang Perai Tengah

- c. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016, kelewatan dalam penyediaan laporan tanah disebabkan oleh bebanan tugas PPT meliputi pelbagai urusan permohonan tanah termasuk tugas menyemak aduan dan terlibat dalam aktiviti penguatkuasaan. Bagi meningkatkan keberkesanan penyediaan laporan tanah dan bagi tujuan penambahbaikan, memo telah dikemukakan kepada semua PPT kawasan memaklumkan bahawa laporan tanah perlu disediakan dalam tempoh 14 hari daripada tarikh penerimaan fail.**

1.4.1.4. Kelewatan Mengendors Dokumen Hak Milik Tanah

- a. Setelah pemohon menjelaskan semua bayaran yang ditetapkan di dalam Borang 7G dan mengemukakan dokumen asal hak milik tanah, PDT perlu menyediakan Borang 7C iaitu Memorandum Pengubahan Syarat-syarat dan Sekatan-sekatan Dan Kategori Penggunaan. Memorandum ini dihantar ke Bahagian Pendaftaran Hak Milik bersama dengan dokumen asal hak milik tanah untuk tujuan pengendorsan. Menurut PTG dan PDT, tiada tempoh masa secara bertulis ditetapkan namun secara amalan, tempoh yang diguna pakai bagi mengendors hak milik adalah antara 1 dan 2 minggu selepas fail permohonan yang lengkap diterima oleh Bahagian Pendaftaran Hak Milik. Semakan Audit mendapati dokumen hak milik tanah lewat diendorskan antara 7 dan 239 hari melibatkan 40 dokumen hak milik bagi 30 permohonan seperti di **Jadual 1.6**.

Jadual 1.6
Kelewatan Mengendors Dokumen Hak Milik Tanah Bagi Tahun 2013 Hingga 2015

Daerah	Tahun	Bil. Dokumen Hak Milik Yang Lewat Diendors	Tempoh Kelewatan Selepas Ditolak 14 Hari (Hari)
Barat Daya	2013	14	10 hingga 67
	2014	7	8 hingga 239
Jumlah		21	
Seberang Perai Utara	2013	2	22 hingga 105
	2014	4	24 hingga 69
	2015	7	7 hingga 84
Jumlah		13	
Seberang Perai Tengah	2013	1	25
	2014	5	7 hingga 51
Jumlah		6	
Jumlah Besar		40	

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara Dan Seberang Perai Tengah

- b. Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016, kelewatan berpunca daripada sistem e-Tanah di mana 'kod' untuk endorsan syarat nyata permohonan tersebut tiada dalam sistem dan PDT perlu mengemukakan permohonan kepada PTG. Sebagai langkah penambahbaikan, bagi PDTSPU Borang 7C hanya akan dikeluarkan setelah teratur seperti dalam senarai semak yang disediakan, penyerahan fail permohonan yang sempurna dibuat dan penerangan ringkas telah diberi kepada pegawai yang terlibat agar mematuhi piagam pelanggan Unit Pendaftaran. Manakala bagi PTG, tempoh masa bagi endorsan Borang 7C telah dikurangkan dengan menambah baik proses kerja di mana permohonan dari PDT berserta surat akan diterima terus oleh Bahagian Pembangunan PTG dan diserahkan kepada Bahagian Pendaftaran Hak milik untuk tindakan endorsan. Selain itu, PTG telah melaksanakan kursus secara komprehensif kepada semua Penolong Pegawai Teknologi Maklumat di daerah bagi memahami proses kerja dan tindakan penyelesaian yang perlu dilakukan untuk menangani masalah sistem berulang. Kursus ini dikendalikan oleh Pegawai Teknologi Maklumat yang menguruskan sistem e-Tanah di Pejabat Tanah Dan Galian Pulau Pinang.

1.4.1.5. Bayaran Yuran Tidak Mengikut Kadar Yang Ditetapkan

- a. Mengikut Jadual II *Penang Land Rules* (Pindaan 2013) (PLR), yuran yang dikenakan bagi permohonan rayuan pengurangan premium adalah RM1,000 setiap lot manakala kadar RM100 setiap lot dikenakan bagi lain-lain permohonan. Semakan Audit mendapati kadar yang dikutip bagi 4 permohonan rayuan pengurangan premium, 5 permohonan bayaran ansuran dan 3 permohonan pelanjutan tempoh bayaran premium tidak mengikut kadar yang ditetapkan dalam PLR. Hasil terlebih kutip berjumlah RM9,200 manakala hasil terkurang kutip berjumlah RM5,750 melibatkan 12 permohonan seperti di **Jadual 1.7**. Perkara ini berlaku kerana PDT tidak

menyemak dengan teliti jenis permohonan yang dibuat. Ini menyebabkan kadar yang dikutip tidak tepat.

Jadual 1.7
Bayaran Yuran Tidak Mengikut Kadar Yang Ditetapkan

Daerah	Tahun	Bil. Permohonan	Jumlah Yuran	
			Terlebih Kutip (RM)	Terkurang Kutip (RM)
Barat Daya	2013	1	-	50
	2014	3	7,400	-
Seberang Perai Utara	2013	2	900	900
	2014	1	900	-
Seberang Perai Tengah	2013	1	-	900
	2014	3	-	3,700
	2015	1	-	200
Jumlah		12	9,200	5,750

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara Dan Seberang Perai Tengah

- b. Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016, PDTDBD akan membuat kutipan semula yuran yang berkurang kutip daripada pemohon dan bagi bayaran terlebih kutip, pembayaran balik akan dibuat kepada pemohon setelah mendapat kelulusan dari Jabatan Kewangan Negeri (JKN). PDTSPU telah menghantar surat kepada pemohon pada bulan Jun 2016 mengenai jumlah berkurang kutip sebanyak RM900 dan bagi urusan pembayaran, surat telah dihantar kepada JKN pada bulan Jun dan Ogos 2016. Selain itu, pegawai yang bertanggungjawab juga telah menghadiri kursus Tukar Syarat Tanah. Bagi PDTSPU, surat telah dikemukakan pada bulan Ogos 2016 kepada pemohon yang terlibat untuk membayar semula bayaran yang telah berkurang kutip sebanyak RM4,800. PDTSPU juga bercadang mengadakan bengkel pemahaman PLR bersama Pegawai Penyelaras Urusan Tanah Pulau Pinang bagi mengelakkan kesilapan berulang.

1.4.1.6. Bayaran Ansuran Premium Tambahan Tidak Dijelaskan Sepenuhnya

- a. Arahan PTG 6/87 menetapkan pemohon boleh membayar premium tambahan secara ansuran dan memohon perlanjutan tempoh bayaran tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan. Selain itu, semua bayaran ansuran yang dikutip perlu diperakaukan dalam akaun taruhan sehingga semua jumlah premium tambahan dijelaskan. Semua bayaran ansuran hendaklah dijelaskan sebelum 30 hari bulan setiap bulan dan jika pemohon gagal untuk menjelaskan bayaran ansuran dalam tempoh yang ditetapkan, maka kelulusan permohonannya menjadi luput dan segala bayaran ansuran yang telah dipungut akan dikembalikan selepas potongan denda sebanyak 1%.
- b. Semakan Audit terhadap permohonan tukar syarat kegunaan tanah pertanian kepada perindustrian di atas Lot 566 Mukim 16 Seberang Perai Utara mendapati pemohon

gagal membayar 2 ansuran bagi bulan Ogos dan Oktober 2015 berjumlah RM337,040 dari keseluruhan 6 ansuran bayaran premium tambahan sejumlah RM1.01 juta seperti di **Jadual 1.8**. Selaras dengan Arahan PTG 6/87, PDTSPU sepatutnya mengenakan tindakan denda setelah pemohon gagal membayar ansuran ketiga sebelum 30 hari bulan. Kelulusan permohonan ubah syarat kegunaan tanah sepatutnya menjadi luput dan ansuran yang telah dikutip bagi bulan Jun dan Julai berjumlah RM337,040 perlu dikembalikan kepada pemohon selepas ditolak denda 1% atas jumlah tersebut. PDTSPU telah memohon pandangan dari PTG apabila pemohon membuat permohonan perlanjutan tempoh bayaran ansuran iaitu pada bulan November 2015.

Jadual 1.8
Status Bayaran Ansuran Premium Tambahan
Bagi Lot 566 Mukim 16 Seberang Perai Utara

Ansuran	Bulan	Premium Tambahan (RM)	Status
Pertama	Jun	168,520	Bayar
Kedua	Julai	168,520	Bayar
Ketiga	Ogos	168,520	Tiada Bayaran
Keempat	September	168,520	Bayar
Kelima	Oktober	168,520	Tiada Bayaran
Keenam	November	168,520	Bayar
Jumlah		1,011,120	

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Seberang Perai Utara

- c. Menurut PTG, PDTSPU sepatutnya mengeluarkan surat peringatan kepada pemohon semasa ansuran ketiga tidak dibayar dan bukan menunggu sehingga tamat tempoh 6 kali ansuran iaitu pada bulan November 2015. PDTSPU disarankan untuk mengangkat semula permohonan tersebut kepada JKTN bagi pertimbangan selanjutnya. Sehingga tarikh pengauditan, perkara ini masih belum diangkat ke JKTN.
- d. Selain itu, bayaran ansuran ini diperakaunkan terus ke akaun hasil dan tidak ke akaun taruhan seperti arahan yang dikeluarkan oleh PTG menyebabkan pemantauan terhadap bayaran ansuran sukar dibuat. Seterusnya pemohon perlu membuat permohonan semula di mana akan melibatkan tempoh masa yang lama dan berkemungkinan berlaku pelanggaran syarat kegunaan tanah.
- e. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016, pemohon gagal membayar premium tambahan disebabkan masalah kewangan dan permohonan semula perlu dibuat memandangkan tempoh bayaran telah tamat. Bagi tujuan penambahbaikan, PDTSPU telah menyediakan jadual pemantauan bayaran premium secara ansuran dan mengeluarkan surat peringatan bagi pemohon yang lewat menjelaskan bayaran. Pemantauan pembayaran ansuran juga akan dibuat melalui pelaporan dalam mesyuarat Pemantauan Tunggakan Urusan Tanah. Selain itu, pegawai yang bertanggungjawab telah menghadiri kursus Tukar Syarat Tanah pada bulan Ogos 2016 bagi meningkatkan pengetahuan.**

Pada pendapat Audit, proses permohonan di peringkat PDT dan kelulusan di peringkat PTG kurang memuaskan kerana terdapat kelewatan dan ketidakpatuhan kepada arahan yang ditetapkan.

1.4.2. Pelanggaran Syarat Kegunaan Tanah

Seksyen 105 KTN menetapkan apa-apa syarat atau sekatan kepentingan terus berkuat kuasa mulai tanah diberi milik. Sehubungan itu, Seksyen 124 KTN memperuntukkan hak kepada pemilik tanah membuat permohonan untuk menukar kategori kegunaan tanah, sekatan kepentingan dan syarat nyata yang dikenakan. Pertukaran syarat tersebut hanya berkuat kuasa setelah pembayaran premium tambahan dibuat apabila notis dikeluarkan oleh PBN selaras dengan Seksyen 124(8) KTN serta setelah pendaftaran dilaksanakan. Semakan Audit mendapati perkara berikut:

1.4.2.1. Pelanggaran Syarat Berlaku Bagi Permohonan Tukar Syarat Kegunaan Tanah Yang Ditolak

- a. Semakan terhadap 130 fail permohonan pertukaran syarat kegunaan tanah bagi tahun 2013 hingga 2015 mendapati 19 permohonan ditolak melibatkan 33 lot tanah bagi daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara dan Seberang Perai Tengah kebanyakan disebabkan oleh masalah *zoning*. Lawatan Audit pada 23 Februari 2016, 9 Mac 2016, 17 Mac 2016 dan 18 Mac 2016 ke 27 lot tanah di daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara dan Seberang Perai Tengah mendapati pelanggaran syarat kegunaan tanah berlaku melibatkan 8 lot tanah seperti di **Gambar 1.1** hingga **Gambar 1.4**.

Gambar 1.1
Kilang Kayu Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 2364 Mukim 12, Seberang Perai Utara
Tarikh: 23 Februari 2016

Gambar 1.2
Gudang Paip Besi Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 751 Mukim 19, Seberang Perai Tengah
Tarikh: 17 Mac 2016

Gambar 1.3
Tempat Meletak Kenderaan Di Atas
Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 1230 Mukim 5, Seberang Perai Tengah
Tarikh: 17 Mac 2016

Gambar 1.4
Kilang Perabot Di Atas
Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 632 Mukim 12, Seberang Perai Tengah
Tarikh: 18 Mac 2016

- b. Semakan Audit terhadap laporan tanah yang dibuat oleh PPT mendapati pelanggaran telah berlaku semasa permohonan dibuat. Terdapat 2 kes pelanggaran berlaku pada tahun 2013, 4 kes pada tahun 2014 dan 2 kes pada tahun 2015. Pihak Audit juga mendapati 5 kes pelanggaran tersebut hanya dikemukakan kepada PTG untuk tindakan penguatkuasaan pada tahun 2015 manakala 3 kes lagi melibatkan pelanggaran tahun 2013 dan 2014 belum dikemukakan. Butiran lanjut seperti di **Jadual 1.9**. Perkara ini menyebabkan Kerajaan Negeri mengalami kekurangan pendapatan dari aspek kutipan bayaran premium tambahan dan cukai tanah.

Jadual 1.9
Pelanggaran Syarat Berlaku Bagi Permohonan Yang Ditolak

Bil.	Daerah	Tahun Pelanggaran Berlaku	No. Lot	Mukim	Pelanggaran Syarat
1.	Seberang Perai Utara	2014	2364	12	Kilang kayu di atas tanah pertanian
2.	Seberang Perai Tengah	2013	2778	6	Perniagaan di kawasan kediaman
3.			1230	5	Tempat meletak kenderaan di atas tanah pertanian
4.		2014	632	12	Kilang perabot di atas tanah pertanian
5.			942	12	Kilang memproses kayu di atas tanah pertanian
6.			698	12	Kilang memproses ayam di atas tanah pertanian
7.		2015	751	19	Gudang paip besi di atas tanah pertanian
8.			752	19	Gudang paip besi di atas tanah pertanian

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Seberang Perai Utara Dan Seberang Perai Tengah

- c. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016, berlaku kekeliruan ke atas tindakan yang sepatutnya diambil oleh Pentadbir Tanah. Menurut PTG, Seksyen 127 KTN menyatakan bahawa tanggungan untuk pelucuthakan kerana pelanggaran syarat adalah di bawah kuasa Pentadbir Tanah. Bagi tujuan penyelarasan, PTG melalui mesyuarat Penguatkuasaan Dan Teknikal Bil. 1/2014 telah mengarahkan semua PDT mengemukakan maklumat pelanggaran syarat tanah kepada PTG. Pentadbir Tanah perlu mengambil tindakan di bawah Seksyen 127 KTN.**

1.4.2.2. Pelanggaran Syarat Berlaku Bagi Permohonan Tukar Syarat Kegunaan Tanah Yang Telah Diluluskan Tetapi Bayaran Premium Tambahan Tidak Dibuat Sehingga Tarikh Luput

- a. Setelah permohonan tukar syarat kegunaan tanah diluluskan, Borang 7G akan dikeluarkan dan pemohon perlu membayar premium tambahan dalam tempoh 3 bulan daripada tarikh Borang 7G disampaikan. Kegagalan membayar premium tambahan dalam tempoh yang ditetapkan akan menyebabkan permohonan tukar syarat kegunaan tanah luput. Semakan Audit mendapati sebanyak 95 permohonan telah diluluskan melibatkan 150 lot tanah dengan bayaran premium tambahan berjumlah RM121.59 juta. Daripada jumlah tersebut bayaran premium tambahan berjumlah RM17.95 juta tidak dibuat bagi 7 permohonan melibatkan 8 lot tanah menyebabkan permohonan luput.
- b. Lawatan Audit pada 23 Februari 2016, 9 Mac 2016, 17 Mac 2016 dan 18 Mac 2016 ke 7 lot tanah di daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara dan Seberang Perai Tengah mendapati pelanggaran syarat nyata berlaku di satu lot seperti di **Gambar 1.5** di mana syarat nyata asal iaitu kemajuan masa hadapan perlu ditukar kepada tapak pencawang elektrik oleh pemaju perumahan sebelum diserahkan kepada Tenaga Nasional Berhad (TNB). Manakala pelanggaran syarat kategori tanah berlaku di 3 lot tanah seperti di **Gambar 1.6** hingga **Gambar 1.8**.

Gambar 1.5
Tapak Pencawang Elektrik TNB



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 10004 Mukim 4, Daerah Barat Daya
Tarikh: 9 Mac 2016

Gambar 1.6
Gudang Terbuka Menyimpan Kayu Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 3797 Mukim 12, Seberang Perai Utara
Tarikh: 23 Februari 2016

Gambar 1.7
Bangunan Perniagaan
Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 2056 Mukim 10, Seberang Perai Tengah
Tarikh: 17 Mac 2016

Gambar 1.8
Bangunan Perniagaan
Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 2057 Mukim 10, Seberang Perai Tengah
Tarikh: 17 Mac 2016

- c. Semakan lanjut mendapati semasa laporan tanah disediakan, pelanggaran syarat telah berlaku bagi satu daripada 4 lot tanah tersebut sejak tahun 2013 iaitu bagi lot 10004 Mukim 4 daerah Barat Daya. Semua kes pelanggaran ini tidak dikemukakan kepada PTG untuk tindakan penguatkuasaan. Perkara ini berlaku disebabkan kurang pemantauan oleh PDT. Ini menyebabkan Kerajaan Negeri mengalami kekurangan pendapatan dari aspek kutipan bayaran premium tambahan berjumlah RM2.03 juta dan perbezaan cukai tanah berjumlah RM17,681 seperti di **Jadual 1.10**.

Jadual 1.10
Pelanggaran Syarat Selepas Permohonan Diluluskan Dan
Bayaran Premium Tambahan Tidak Dibuat

Daerah	No. Lot	Mukim	Premium Tambahan Tidak Dibuat (RM)	Cukai Tanah		
				Asal (RM)	Sepatutnya (RM)	Perbezaan (RM)
Barat Daya	10004	4	11,495	151	151	-
Seberang Perai Utara	3797	12	429,990	88	1,540	1,452
Seberang Perai Tengah	2056 & 2057	10	1,592,580	60	16,289	16,229
Jumlah			2,034,065	299	17,980	17,681

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara Dan Seberang Perai Tengah

- d. **Berdasarkan maklum balas bertariikh 8 Ogos 2016, bagi PDTDBD pemilik tanah telah mengemukakan permohonan baru untuk tukar syarat nyata daripada 'Kemajuan Masa Hadapan' kepada 'Tapak Pencawang Elektrik TNB' pada bulan Mei 2016. Permohonan tersebut masih dalam proses di peringkat PDTDBD. Manakala bagi PDTSPU, surat telah dikemukakan ke PTG pada bulan Jun 2016 untuk tindakan pelanggaran syarat tanah dan penjadualan pemantauan secara berkala juga telah diadakan. Sementara itu, PDTSPU telah mengambil inisiatif untuk memaklumkan kepada Majlis Perbandaran Seberang Perai (MPSP) dan meminta tindakan sewajarnya diambil ke atas premis berkenaan mengikut bidang kuasa dan peraturan pentadbiran sedia ada MPSP.**

1.4.2.3. Pelanggaran Syarat Berlaku Bagi Permohonan Tukar Syarat Kegunaan Tanah Yang Telah Diluluskan Tetapi Bayaran Premium Tambahan Belum Dibuat

- a. Semakan Audit mendapati bayaran premium tambahan berjumlah RM27.09 juta belum dibuat bagi 11 permohonan yang telah diluluskan tukar syarat kegunaan tanah melibatkan 19 lot tanah. Lawatan Audit pada 23 Februari 2016, 9 Mac 2016, 17 Mac 2016 dan 18 Mac 2016 ke 4 lot tanah di daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara dan Seberang Perai Tengah mendapati pelanggaran syarat kegunaan tanah berlaku di 2 lot tanah bagi daerah Seberang Perai Utara seperti di **Gambar 1.9** dan **Gambar 1.10**.

Gambar 1.9
Tempat Meletak Lori Kontena Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 566 Mukim 16, Seberang Perai Utara
Tarikh: 23 Februari 2016

Gambar 1.10
Kilang Memproses Kayu Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 3612 Mukim 12, Seberang Perai Utara
Tarikh: 23 Februari 2016

- b. Berdasarkan laporan tanah, pelanggaran syarat telah berlaku bagi lot 3612 Mukim 12 sejak tahun 2014 manakala bagi lot 566 Mukim 16, tiada pelanggaran direkodkan. Bagaimanapun, 2 kes pelanggaran ini hanya dikemukakan kepada PTG untuk tindakan penguatkuasaan pada bulan Januari 2015. Kerajaan Negeri akan mengalami kekurangan pendapatan dari aspek kutipan bayaran premium tambahan berjumlah RM0.55 juta dan perbezaan cukai tanah berjumlah RM7,805 sekiranya pemohon gagal membuat bayaran sehingga tarikh akhir yang ditetapkan. Butiran lanjut seperti di **Jadual 1.11**.

Jadual 1.11
Pelanggaran Syarat Berlaku Bagi Permohonan Yang Diluluskan Tetapi Bayaran Premium Tambahan Belum Dibuat

Bil.	No. Lot	Mukim	Premium Tambahan Belum Dibuat (RM)	Cukai Tanah		
				Asal (RM)	Sepatutnya (RM)	Perbezaan (RM)
1.	566	16	337,040	6	3,880	3,874
2.	3612	12	213,620	15	3,946	3,931
Jumlah			550,660	21	7,826	7,805

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Seberang Perai Utara

- c. Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016, PDTSPU akan mengemukakan surat pentadbiran terlebih dahulu berkenaan pelanggaran syarat tanah yang telah dilakukan oleh tuan tanah berdaftar untuk dipulihkan semula kepada penggunaan asal. Seterusnya kaedah pelanggaran syarat akan dibincangkan semula bersama PTG untuk tujuan penyelarasan. Jadual pemantauan bayaran premium telah diwujudkan dan dipantau serta dilaporkan dalam mesyuarat Pemantauan Tunggakan Urusan Tanah yang dipengerusikan oleh Ketua Penolong Pegawai Daerah (Tanah).

1.4.2.4. Pelanggaran Syarat Berlaku Bagi Permohonan Tukar Syarat Kegunaan Tanah Yang Masih Dalam Proses

- a. Semakan Audit mendapati sebanyak 8 permohonan tukar syarat kegunaan tanah melibatkan 9 lot tanah masih dalam proses. Lawatan Audit pada 23 Februari 2016, 9 Mac 2016, 17 Mac 2016 dan 18 Mac 2016 ke 3 lot tanah di daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara dan Seberang Perai Tengah mendapati pelanggaran syarat kegunaan tanah berlaku di lot 544 Mukim 12 Seberang Perai Utara seperti di **Gambar 1.11** dan **Gambar 1.12**. Pihak Audit mendapati lot tanah ini dimiliki oleh sebuah syarikat perumahan dan permohonan tukar syarat kegunaan tanah telah dibuat pada bulan Julai 2015. Kes ini telah dikemukakan kepada PTG untuk tindakan penguatkuasaan pada bulan Ogos 2015. Kerajaan Negeri akan mengalami kekurangan pendapatan dari aspek kutipan bayaran premium tambahan dan perbezaan cukai tanah sekiranya permohonan ditolak atau pemohon gagal membayar premium tambahan.

Gambar 1.11
5 Unit Rumah Kediaman Di Atas Tanah
Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 544 Mukim 12, Seberang Perai Utara
Tarikh: 23 Februari 2016

Gambar 1.12
5 Unit Rumah Kediaman Di Atas Tanah
Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 544 Mukim 12, Seberang Perai Utara
Tarikh: 23 Februari 2016

- b. Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016, PDTSPU akan mengemukakan surat pentadbiran terlebih dahulu berkenaan pelanggaran syarat tanah yang telah dilakukan oleh tuan tanah berdaftar untuk dipulihkan semula kepada penggunaan asal. Seterusnya kaedah pelanggaran syarat akan dibincangkan semula bersama PTG untuk tujuan penyelarasan.

Pada pendapat Audit, proses pemantauan oleh Pentadbir Tanah adalah kurang memuaskan kerana walaupun permohonan ditolak dan bayaran premium tambahan tidak dibuat namun pelanggaran syarat kegunaan tanah telah berlaku.

1.4.3. Pemantauan Dan Penguatkuasaan

1.4.3.1. Program Penguatkuasaan Yang Khusus Tidak Disediakan Bagi Pelanggaran Syarat Tanah

- a. Unit penguatkuasaan dan teknikal diwujudkan di PDT dan PTG bertujuan untuk menguruskan penguatkuasaan undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan tanah dan pelanggaran syarat. Semakan Audit mendapati program penguatkuasaan yang khusus terhadap pelanggaran tanah tidak disediakan di PDT. Menurut PDT, pelanggaran syarat yang direkodkan dikenal pasti berdasarkan beberapa sumber antaranya lawatan PPT semasa membuat laporan tanah bagi lot bersebelahan dan aduan dari orang awam. Sementara itu, di peringkat PTG, aduan pelanggaran syarat adalah berdasarkan senarai kes yang dikemukakan oleh PDT. Di samping itu, terdapat 12 aduan dari Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC) berkaitan pelanggaran syarat nyata tanah yang masih dalam proses siasatan. Penguatkuasaan lebih tertumpu kepada kes-kes pendudukan di atas tanah kerajaan, tanah rizab atau tanah perlombongan serta pemindahan bahan batuan secara tidak sah. Kes pelanggaran syarat kegunaan tanah berterusan berlaku dan memberi kesan kepada hasil Kerajaan Negeri.
- b. Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016, PTG menyediakan Arahan Bil. 2/2016 berkaitan garis panduan tindakan penguatkuasaan ke atas pelanggaran syarat tanah di bawah Seksyen 127, 128 dan 129 KTN 1965. PDT sememangnya dibenarkan mengambil tindakan bagi kes-kes pelanggaran syarat kegunaan tanah tanpa perlu mengemukakan kepada PTG memandangkan PDT juga diwartakan sebagai Pentadbir Tanah yang boleh mengambil tindakan pendakwaan. Selain itu, kursus penguatkuasaan telah diadakan di Pusat Latihan Zakat (PULAZA), Balik Pulau pada bulan Mei 2016 bertujuan untuk memberi penjelasan lanjut mengenai tatacara pengurusan penguatkuasaan kepada semua PDT dan PTG. Kursus berkenaan tukar syarat tanah juga telah diadakan pada bulan Ogos 2016 di PTG melibatkan semua daerah.

1.4.3.2. Aktiviti Penguatkuasaan Pelanggaran Syarat Kegunaan Tanah Kurang Dilaksanakan

a. Tindakan Penguatkuasaan Tidak Diambil Terhadap Aduan Pelanggaran Syarat Kegunaan Tanah

- i. Seksyen 127 KTN 1965 memperuntukkan tindakan yang perlu diambil untuk pelucuthakan apabila pelanggaran syarat berlaku di mana Pentadbir Tanah hendaklah menyampaikan notis 7E kepada pemilik. Setelah pemilik tanah gagal menunjukkan sebab yang memuaskan, denda boleh dikenakan mengikut kadar yang ditetapkan. Seksyen 128 pula memperuntukkan tindakan bagi pelanggaran yang boleh diremedikan. Manakala Seksyen 129 memperuntukkan tindakan untuk menguatkuasakan pelucuthakan. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 sebanyak 141 aduan direkodkan oleh PDTDBD, PDTSPU dan PDTSPT dalam tahun 2015. Tiada aduan yang direkodkan dalam tahun 2013 dan 2014. Daripada jumlah tersebut hanya 87 laporan tanah dikemukakan kepada PTG untuk tindakan penguatkuasaan iaitu 2 dari PDTSPT pada bulan Januari 2016 dan 85 dari PDTDBD pada bulan Mac 2016. Sehingga tarikh pengauditan, tiada tindakan diambil bagi 87 kes tersebut. Manakala laporan tanah bagi 54 aduan lagi masih belum dikemukakan. Butiran lanjut seperti di **Jadual 1.12**.

Jadual 1.12
Aduan Pelanggaran Syarat Tanah Oleh Pejabat Daerah
Dan Tanah Kepada Pejabat Tanah Dan Galian

Daerah	Jumlah Aduan			Laporan Tanah Telah Dikemukakan Kepada PTG			Laporan Tanah Belum Dikemukakan Kepada PTG		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Barat Daya	0	0	85	0	0	85	0	0	0
Seberang Perai Utara	0	0	8	0	0	0	0	0	8
Seberang Perai Tengah	0	0	48	0	0	2	0	0	46
Jumlah	0	0	141	0	0	87	0	0	54

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara Dan Seberang Perai Tengah

- ii. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016, semua daerah akan mematuhi garis panduan yang dikeluarkan oleh PTG melalui Arahan Bil. 2/2016 berkaitan tindakan penguatkuasaan ke atas pelanggaran syarat tanah di bawah Seksyen 127, 128 dan 129 KTN 1965.**
- iii. Sementara itu, daripada 54 aduan yang belum dibuat laporan tanah kepada PTG, 35 kes adalah di kawasan Kebun Baru Mukim 12 daerah Seberang Perai Tengah. Lawatan Audit pada 18 Mac 2016 ke kawasan tersebut mendapati selain daripada 35 kes yang dilaporkan, berlaku pelanggaran syarat di 4 lot tanah dalam kawasan yang sama namun tiada dalam senarai aduan dilaporkan. Lot tersebut telah didirikan dengan bangunan kilang dan gudang seperti di

Gambar 1.13 hingga **Gambar 1.16**. Kawasan sekitarnya telah dibangunkan sebagai kawasan perindustrian sedangkan ia terletak di bawah *zoning* pertanian. Pemandangan secara *google image* kawasan tersebut seperti di **Gambar 1.17**. Tindakan penguatkuasaan yang tidak dibuat secara konsisten dan berterusan akan mengakibatkan peningkatan kes pelanggaran syarat tanah serta menyebabkan kerugian kepada Kerajaan Negeri dari segi kutipan premium tambahan dan perbezaan cukai tanah. Selain itu, Kerajaan Negeri juga akan mengalami kehilangan hasil denda sekiranya tindakan di bawah Seksyen 127 (1A)(b) KTN 1965 gagal dilaksanakan apabila pelanggaran berterusan berlaku.

- iv. **Berdasarkan maklum balas bertariikh 8 Ogos 2016, PDTSPT akan menyediakan laporan tanah secara berperingkat bagi lot yang terlibat di kawasan Kebun Baru, Mukim 12. Seterusnya, kertas JKTN akan disediakan bagi mendapatkan arahan PBN kerana isu ini melibatkan 2 pihak iaitu Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dari segi pelingkungan semula dan juga PDTSPU dari segi permohonan tukar syarat kegunaan tanah.**

Gambar 1.13
Kilang/Gudang Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 928 Mukim 12, Seberang Perai Tengah
Tarikh: 18 Mac 2016

Gambar 1.14
Kilang/Gudang Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 930 Mukim 12, Seberang Perai Tengah
Tarikh: 18 Mac 2016

Gambar 1.15
Kilang/Gudang Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 630 Mukim 12, Seberang Perai Tengah
Tarikh: 18 Mac 2016

Gambar 1.16
Kilang/Gudang Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 698 Mukim 12, Seberang Perai Tengah
Tarikh: 18 Mac 2016



Gambar 1.17
Kilang/Gudang Di Atas Tanah Pertanian

Sumber: Google Image
Lokasi: Kebun Baru, Juru, Seberang Perai Tengah
Tarikh: 25 Mac 2016

b. Tindakan Penguatkuasaan Tidak Diambil Bagi Pelanggaran Syarat Kegunaan Tanah

- i. Selain dari fail permohonan tukar syarat kegunaan tanah dan fail pelanggaran syarat, pihak Audit juga menganalisis data e-Tanah dan membuat carian lot tanah melalui *Penang Geographic Information System* (PEGIS). Sebanyak 108 lot tanah merangkumi 3 daerah iaitu Barat Daya sebanyak 19 lot tanah, Seberang Perai Utara sebanyak 46 lot tanah dan Seberang Perai Tengah sebanyak 43 lot tanah telah dipilih untuk lawatan. Lawatan Audit pada 13 April 2016, 14 April 2016, 18 April 2016, 19 April 2016, 20 April 2016 dan 21 April 2016 ke lot tanah yang dipilih mendapati berlaku pelanggaran syarat kegunaan tanah walaupun permohonan pertukaran syarat kegunaan tanah belum dibuat seperti di **Gambar 1.18** hingga **Gambar 1.23**.

Gambar 1.18
Kilang Fiber Di Atas
Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 104 Mukim F, Daerah Barat Daya
Tarikh: 20 April 2016

Gambar 1.19
Stor Kayu/Barang Lusu Di Atas
Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 1296 Mukim 12, Daerah Barat Daya
Tarikh: 20 April 2016

Gambar 1.20
Bangunan Kedai Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 3785 Mukim 3, Seberang Perai Utara
Tarikh: 13 April 2016

Gambar 1.21
Bengkel Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 1014 Mukim 14, Seberang Perai Utara
Tarikh: 21 April 2016

Gambar 1.22
Kilang Percetakan Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 122 Mukim 9, Seberang Perai Tengah
Tarikh: 19 April 2016

Gambar 1.23
Kilang Kayu Di Atas Tanah Pertanian



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 1020 Mukim 19, Seberang Perai Tengah
Tarikh: 18 April 2016

- ii. Daripada 108 lot tanah yang dilawati, pelanggaran syarat telah berlaku melibatkan 51 lot atau 47.2%. Kerajaan Negeri dianggarkan mengalami kekurangan hasil dalam bentuk perbezaan cukai tanah berjumlah RM231,892 dan yuran pemprosesan permohonan tukar syarat kegunaan tanah yang berjumlah RM25,500. Butiran lanjut seperti di **Jadual 1.13**. Selain itu, Kerajaan Negeri juga tidak dapat mengutip premium tambahan yang sepatutnya dikenakan. Semakan lanjut mendapati daripada 51 lot tanah yang berlaku pelanggaran syarat kegunaan tanah, sebanyak 17 lot melibatkan pelanggaran kategori tanah pertanian kepada bangunan manakala 34 lot lagi melibatkan pelanggaran kategori tanah pertanian kepada perindustrian.

Jadual 1.13
Pelanggaran Syarat Berlaku Tetapi Tiada Permohonan Dibuat

Daerah	Bil. Lot	Pelanggaran Syarat	Peratus Pelanggaran Syarat (%)	Cukai Tanah Yang Dikenakan			Yuran Pemprosesan (RM)
				Semasa (RM)	Sepatutnya (RM)	Perbezaan (RM)	
Barat Daya	19	10	52.6	1,487	22,758	21,271	5,000
Seberang Perai Utara	46	12	26.1	1,937	15,226	13,289	6,000
Seberang Perai Tengah	43	29	67.4	29,849	227,181	197,332	14,500
Jumlah	108	51	47.2	33,273	265,165	231,892	25,500

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Daerah Barat Daya, Seberang Perai Utara Dan Seberang Perai Tengah

- iii. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016, PDT telah mengambil inisiatif untuk mewujudkan Jawatankuasa Penguatkuasaan Bersepadu. Melalui tindakan secara bersepadu ini, pihak Jabatan Kerja Raya (JKR), Jabatan Pengairan dan Saliran (JPS) dan PBT akan keluar bersama dengan pasukan penguatkuasaan PDT untuk memantau kawasan yang dikenal pasti oleh PPT atau berdasarkan maklumat yang diterima melalui aduan. Bagi memastikan jawatankuasa ini berjalan lancar, satu jadual telah di wujud dan diedarkan kepada semua PPT kawasan untuk turun ke kawasan masing-masing seperti yang ditetapkan.**

1.4.3.3. Pemantauan Oleh Pejabat Tanah Dan Galian Kurang Memuaskan

- a. PTG bertanggungjawab menentukan pengurusan tanah dilaksanakan mengikut undang-undang dan dasar yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri. Oleh itu, PTG perlu melaksanakan pemantauan bagi memastikan pengurusan tukar syarat kegunaan tanah dibuat dengan lancar dan mengikut tempoh yang ditetapkan. Semakan Audit mendapati PTG hanya mengeluarkan 6 arahan berkaitan tukar syarat kegunaan tanah untuk dilaksanakan oleh PDT. Selain itu, tiada garis panduan dikeluarkan berkaitan prosedur permohonan tukar syarat kegunaan tanah sehingga diluluskan bagi memastikan keseragaman antara daerah. PTG juga kurang melaksanakan perbincangan dengan PDT menyebabkan tiada koordinasi pelaksanaan antara PDT. Menurut PTG, mesyuarat berkaitan pengurusan tanah hanya dilaksanakan sehingga

tahun 2014. Perkara ini menyebabkan tiada keseragaman antara daerah dari aspek tempoh memproses permohonan, kelulusan bagi permohonan bayaran ansuran premium tambahan dan permohonan tukar syarat yang bercanggah dengan *zoning* dan permohonan melibatkan tanah *first grade* serta tanah dalam bidang kuasa seksyen 53(3) tidak ditolak terus.

- b. Berdasarkan maklum balas bertarikh 8 Ogos 2016, Bengkel Proses Kerja untuk Permohonan Tukar Syarat di bawah Seksyen 124 KTN telah diadakan pada bulan Ogos 2016. Penambahbaikan dibuat dalam menyeragamkan tempoh masa memproses permohonan bagi setiap daerah. PTG akan mengeluarkan arahan dan pekeliling dari semasa ke semasa bagi menyeragamkan proses permohonan tukar syarat penggunaan tanah. Selain itu, PTG juga akan memperkemaskan prosedur dan proses permohonan yang lengkap dengan carta aliran kerja sebagai rujukan dan panduan untuk semua daerah. Surat arahan PTG berkenaan kuasa melulus bagi permohonan bayaran ansuran premium tambahan telah dikeluarkan kepada semua Pejabat Daerah dan Tanah. Semua kakitangan yang terlibat juga diingatkan untuk mematuhi Arahan PTG 8/2008 berkaitan penolakan terus permohonan tukar syarat tanah jika melibatkan masalah *zoning*. Sebarang isu tanah akan sentiasa dibincangkan secara bersama setiap tahun melalui mesyuarat PTG bersama semua Pentadbir Tanah yang berlangsung pada setiap tahun dan mesyuarat Tunggakan Permohonan Tanah yang diadakan secara berkala.**

Pada pendapat Audit, pengurusan pemantauan dan penguatkuasaan tidak memuaskan dan PTG perlu memberi tumpuan kepada kes pelanggaran tukar syarat kegunaan tanah di samping mengendalikan kes-kes penguatkuasaan yang lain.

1.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan tukar syarat tanah diurus dengan cekap dan berkesan, adalah disyorkan supaya Pejabat Tanah Dan Galian serta Pejabat Daerah Dan Tanah mengambil tindakan berikut:

1.5.1. PTG perlu mengeluarkan garis panduan kepada semua PDT berkaitan prosedur permohonan tukar syarat kegunaan tanah supaya permohonan dapat diuruskan dengan lebih cepat dan berkesan bagi memastikan kepuasan orang awam terhadap perkhidmatan yang diberikan.

1.5.2. Pemantauan berjadual dan program penguatkuasaan secara berterusan perlu dilaksanakan oleh PDT bagi memastikan pelanggaran syarat kegunaan tanah dapat dikesan dengan segera dan diambil tindakan selain memastikan kes pelanggaran syarat berkurangan.

IBU PEJABAT JABATAN KERJA RAYA PULAU PINANG

JABATAN KERJA RAYA SEBERANG PERAI UTARA

JABATAN KERJA RAYA SEBERANG PERAI TENGAH

2. PROGRAM MEMBAIKI DAN MENGUBAH BENTUK BANGUNAN KERAJAAN NEGERI PULAU PINANG

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang (JKR) adalah sebuah Jabatan yang berperanan penting dalam melaksanakan pembangunan infrastruktur dan kemudahan awam. Antara projek pembangunan infrastruktur dan kemudahan awam yang dilaksanakan adalah seperti memperbaiki atau membina jambatan, jalan dan bangunan. Program Membaiki Dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan Negeri adalah salah satu program yang dilaksanakan oleh JKR. Objektif program ini adalah untuk menaik taraf ruang kerja dan prasarana sedia ada kepada suasana tempat kerja yang berkualiti, kondusif dan selesa. Ruang kerja yang selesa secara tidak langsung dapat meningkatkan produktiviti pada tahap maksimum. Penyediaan tempat bekerja yang lebih luas, tempat penyimpanan dokumen dan aset yang lebih besar dan kawasan persekitaran yang baik dapat memberikan daya kreativiti yang tinggi kepada kakitangan Kerajaan. Selain kerja-kerja pembinaan dan naik taraf bangunan Kerajaan, JKR juga ada menjalankan pembaikan dan menaik taraf Dewan Undangan Negeri, Dewan Seri Pinang, Dewan Millenium dan Dewan Serbaguna di Pejabat Daerah bertujuan memberi keselesaan kepada pelanggan.

2.1.2. Bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang telah menerima peruntukan berjumlah RM23.47 juta dari Pejabat Kewangan Negeri untuk kerja-kerja Membaiki Dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan. Daripada jumlah tersebut, sejumlah RM19.79 juta telah dibelanjakan seperti di **Jadual 2.1**.

Jadual 2.1
Peruntukan Diterima Dan Dibelanjakan Bagi Program Membaiki Dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan Negeri Pulau Pinang Untuk Tahun 2013 Hingga 2015

Tahun	Peruntukan Diterima (RM Juta)	Peruntukan Dibelanjakan (RM Juta)
2013	9.99	8.18
2014	8.35	7.06
2015	5.13	4.55
Jumlah	23.47	19.79

Sumber: Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada Program Membaiki Dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan Negeri telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan serta mencapai matlamat yang ditetapkan.

2.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi projek yang dilaksanakan bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 tertumpu kepada aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan. Pengauditan dijalankan di Ibu Pejabat Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang (Ibu Pejabat), Jabatan Kerja Raya Seberang Perai Utara (JKRSPU) dan Jabatan Kerja Raya Seberang Perai Tengah (JKRSPT). Sepanjang tempoh tersebut sebanyak 199 projek telah dilaksanakan dan pihak Audit telah memilih 30 projek sebagai sampel yang terdiri daripada 4 tender dan 26 sebut harga. Pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod, fail perolehan kontrak kerja, dokumen kontrak dan lain-lain dokumen yang berkaitan. Selain itu, lawatan fizikal ke tapak projek dan temu bual dengan pegawai yang bertanggungjawab dan pelanggan yang terlibat juga dilakukan. *Exit Conference* bersama Ketua Penolong Pengarah (Bangunan) dan pegawai-pegawai dari Ibu Pejabat JKR Negeri, JKRSPU dan JKRSPT telah diadakan pada 23 Jun 2016.

2.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Januari hingga April 2016 mendapati Program Membaiki dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan Negeri Pulau Pinang adalah baik dari segi pencapaian program, proses perolehan tender dan sebut harga. Selain itu, 2 daripada 4 tender dan 26 sebut harga telah dilaksanakan dengan memuaskan di mana semua projek mematuhi syarat-syarat kontrak dan disiapkan dalam tempoh masa yang telah ditetapkan. Bagaimanapun, terdapat kelemahan yang perlu diambil perhatian bagi 2 projek yang lewat disiapkan.

2.4.1. Prestasi Pelaksanaan Projek

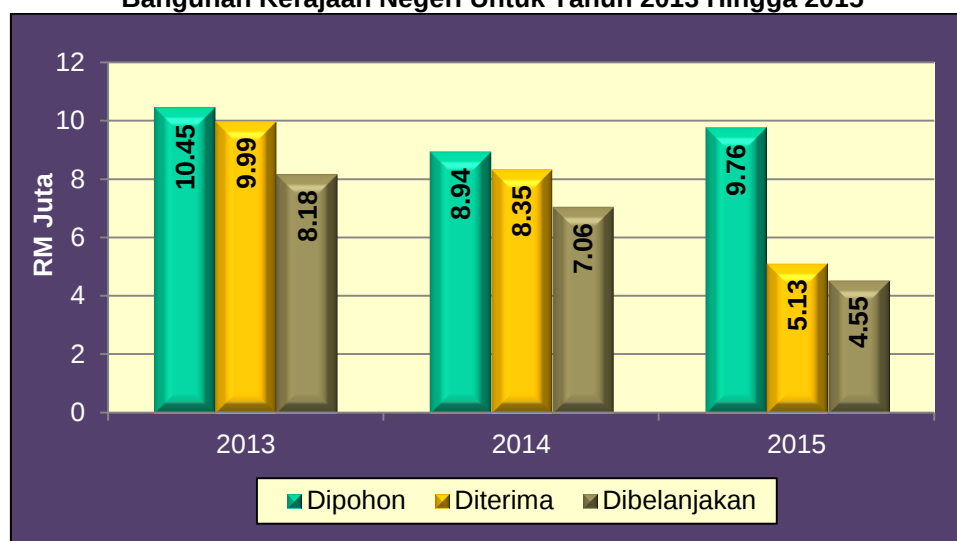
Bagi tempoh tahun 2013 hingga tahun 2015, Kerajaan Negeri telah meluluskan peruntukan sejumlah RM23.47 juta untuk melaksanakan Program Membaiki Dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan Negeri. Daripada jumlah tersebut, sejumlah RM19.79 juta atau 84.3% telah dibelanjakan. Peruntukan ini melibatkan Ibu Pejabat JKR Pulau Pinang, Cawangan Kejuruteraan Elektrik, Cawangan Kejuruteraan Mekanikal, JKR Seberang Perai Utara, JKR Seberang Perai Tengah, JKR Seberang Perai Selatan, JKR Daerah Barat Daya dan JKR Daerah Timur Laut. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 2.2** dan **Carta 2.1**.

Jadual 2.2
Peruntukan Dan Perbelanjaan Membaiki Dan Mengubah Bentuk
Bangunan Kerajaan Negeri Untuk Tahun 2013 Hingga 2015

Tahun	Peruntukan Dipohon (RM Juta)	Peruntukan Diterima (RM Juta)	Peruntukan Dibelanjakan (RM Juta)	Peratus Perbelanjaan (%)
2013	10.45	9.99	8.18	81.9
2014	8.94	8.35	7.06	84.6
2015	9.76	5.13	4.55	88.7
Jumlah	29.15	23.47	19.79	84.3

Sumber: Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang

Carta 2.1
Peruntukan Dan Perbelanjaan Membaiki Dan Mengubah Bentuk
Bangunan Kerajaan Negeri Untuk Tahun 2013 Hingga 2015



Sumber: Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang

2.4.1.1. Analisis Audit mendapati, bagi tahun 2013 JKR telah menerima peruntukan sejumlah RM9.99 juta daripada RM10.45 juta yang dipohon. Daripada jumlah tersebut, sejumlah RM8.18 juta (81.9%) telah dibelanjakan. Bagi tahun 2014 pula, JKR telah memohon sejumlah RM8.94 juta, daripada jumlah tersebut sejumlah RM8.35 juta telah diluluskan dan sejumlah RM7.06 juta (84.6%) telah dibelanjakan. Pada tahun 2015, sejumlah RM5.13 juta telah diterima berbanding dengan RM9.76 juta yang dipohon dan daripada peruntukan yang diterima sejumlah RM4.55 juta (88.7%) telah dibelanjakan. Peruntukan yang diterima oleh JKR bagi Program Membaiki Dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan Negeri menurun pada tahun 2014 dan 2015 adalah kerana Kerajaan Negeri telah mengurangkan bajet bagi maksud tersebut. Secara keseluruhannya peratus perbelanjaan JKR bagi tempoh 2013 hingga 2015 adalah memuaskan di mana JKR telah berjaya melepasi tahap *Key Performance Indeks* (KPI) yang ditetapkan oleh Jabatan iaitu 84.3% berbanding 80%. Di samping itu, pencapaian perbelanjaan sebanyak 84.3% adalah disebabkan harga kontrak yang ditawarkan oleh kontraktor adalah lebih rendah daripada harga anggaran Jabatan.

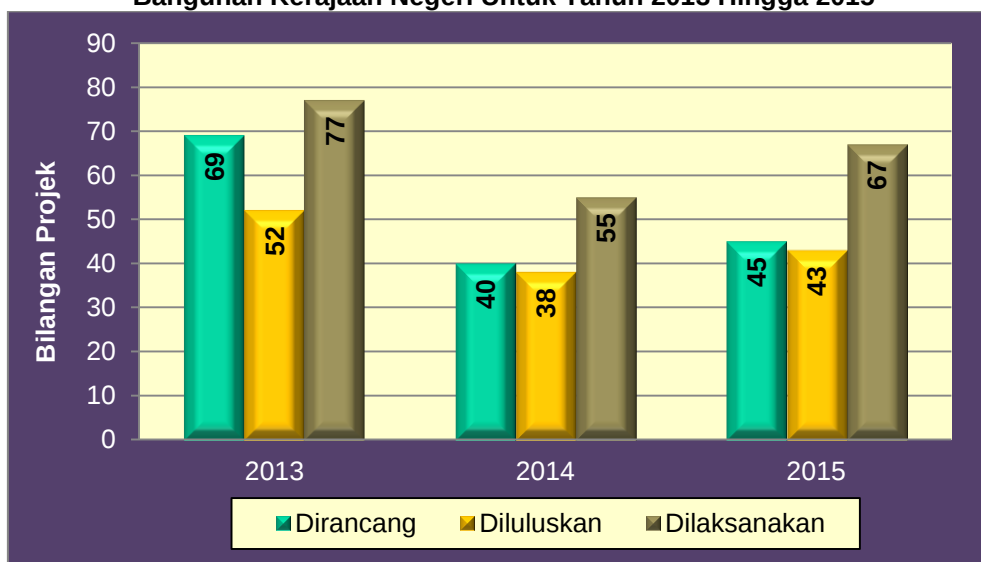
2.4.1.2. Bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, pihak Ibu Pejabat telah merancang sebanyak 154 projek. Daripada jumlah tersebut sebanyak 133 projek telah diluluskan dan sebanyak 199 projek telah dilaksanakan seperti di **Jadual 2.3** dan **Carta 2.2**. Ia melibatkan sebut harga dan tender berjumlah antara RM20,000 dan RM2,198,000.

Jadual 2.3
Bilangan Projek Bagi Program Membaiki Dan Mengubah Bentuk
Bangunan Kerajaan Negeri Untuk Tahun 2013 Hingga 2015

Tahun	Bil. Projek Dirancang	Bil. Projek Diluluskan	Bil. Projek Dilaksanakan	Peratus Pencapaian (%)
2013	69	52	77	148.1
2014	40	38	55	144.7
2015	45	43	67	155.8
Jumlah	154	133	199	149.6

Sumber: Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang

Carta 2.2
Bilangan Projek Bagi Program Membaiki Dan Mengubah Bentuk
Bangunan Kerajaan Negeri Untuk Tahun 2013 Hingga 2015



Sumber: Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang

2.4.1.3. Analisis Audit mendapati pada tahun 2013 sebanyak 69 projek telah dirancang. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 77 projek berjaya dilaksanakan berbanding hanya 52 projek yang diluluskan. Manakala pada tahun 2014 pula, sebanyak 40 projek telah dirancang dan sebanyak 38 projek telah diluluskan. Daripada jumlah tersebut sebanyak 55 projek berjaya dilaksanakan. Bagi tahun 2015, sebanyak 45 projek telah dirancang, daripada jumlah tersebut hanya 43 projek telah diluluskan dan sebanyak 67 projek berjaya dilaksanakan.

2.4.1.4. Lebihan bilangan pelaksanaan projek berlaku berbanding bilangan projek yang diluluskan iaitu sebanyak 25 projek pada tahun 2013, 17 projek pada tahun 2014 dan 24 projek pada tahun 2015 adalah disebabkan projek sambungan daripada tahun sebelumnya, projek yang dijalankan atas keperluan semasa dengan kadar segera (*ad-hoc*) dan tambahan projek baru pada tahun semasa. Bagi kerja-kerja tambahan projek

baru pada tahun semasa, JKR telah menyediakan Notis Perubahan Projek yang diluluskan oleh Jabatan Kewangan Negeri (JKN) sebelum projek dilaksanakan dengan menggunakan peruntukan yang sedia ada tanpa melibatkan pertambahan peruntukan bagi maksud tersebut.

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya prestasi pelaksanaan projek adalah baik dan prestasi perbelanjaan adalah memuaskan serta mencapai KPI JKR.

2.4.2. Proses Perolehan

2.4.2.1. Perolehan bekalan dan perkhidmatan oleh Jabatan/Agensi Kerajaan hendaklah diuruskan dengan cekap, teratur dan sempurna mengikut peraturan dan tatacara perolehan. Ini adalah bagi memastikan tidak berlakunya pembaziran, penyelewengan dan penyalahgunaan kuasa serta memberi nilai pulangan yang terbaik. Perolehan yang teratur, telus dan sempurna dapat menjimatkan perbelanjaan kerajaan, kualiti bekalan terjamin dan perkhidmatan yang diterima dalam tempoh masa yang ditetapkan.

2.4.2.2. Semakan terhadap dokumen perolehan bagi 30 sampel projek yang terdiri daripada 4 tender dan 26 sebut harga adalah teratur di mana semua perolehan bekalan dan perkhidmatan tersebut dipelawa secara e-Perolehan. Semakan Audit juga mendapati proses perolehan bagi kesemua 30 sampel projek yang dipilih telah mematuhi prosedur dan peraturan yang ditetapkan antaranya dari segi Jawatankuasa Pembuka Sebut Harga/Tender, Jawatankuasa Penilaian Sebut Harga/Tender, Penyediaan Kertas Taklimat Sebut Harga/Tender, Keputusan Sebut Harga dan Keputusan Lembaga Perolehan.

Pada pendapat Audit, proses perolehan yang dilaksanakan oleh JKR bagi semua perolehan bekalan dan perkhidmatan adalah baik.

2.4.3. Kelewatan Menyiapkan Projek

Pelaksanaan projek oleh JKR perlu disempurnakan mengikut tempoh yang telah ditetapkan dan mengikut syarat-syarat lain yang terkandung dalam dokumen kontrak serta peraturan berkaitan.

2.4.3.1. Bangunan Baru PDTSPU

- a. Mengikut Dokumen Kontrak, tarikh milik tapak projek Bangunan Baru PDTSPU adalah pada 3 Disember 2012 dan perlu disiapkan pada 21 Oktober 2013 dengan tempoh masa pembinaan selama 46 minggu. Nilai Kontrak adalah berjumlah RM494,720.
- b. Semakan mendapati, kontraktor gagal menyiapkan kerja pembinaan mengikut tempoh asal yang telah ditetapkan. JKRSPU telah mengenal pasti bahawa kontraktor tidak mengikut *Critical Path Method* (CPM) yang telah ditetapkan dan gagal

meningkatkan prestasi kerja. Pada 2 April 2013, JKRSPU telah mengeluarkan Notis Untuk Tujuan Penamatan Pengambilan Kerja Kontraktor kerana kemajuan kerja kontraktor hanyalah 5% berbanding jadual kerja sepatutnya 28%. Melalui notis tersebut, kontraktor diarahkan untuk meningkatkan prestasi kemajuan kerja dalam tempoh 14 hari. Sekiranya kontraktor masih gagal meningkatkan prestasi kemajuan kerja, pengambilan kerja kontraktor akan ditamatkan sejajar dengan Fasal 51.1(a)(iii) dan 51.1(b) Syarat-syarat Kontrak. Pada 15 Mei 2013, kontraktor masih gagal mematuhi CPM baru yang telah dikemukakan. Kontraktor hanya berjaya menyiapkan 15% kerja berbanding 55% yang sepatutnya. Pada 17 Mei 2013, wakil pegawai penguasa telah mencadangkan penamatan kontraktor kepada Pegawai Penguasa namun tiada tindakan penamatan diambil terhadap kontraktor.

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati pada 2 Oktober 2013, JKRSPU telah mengesyorkan Perakuan Kerja Tidak Siap kepada Pegawai Penguasa kerana kemajuan kerja kontraktor hanya 65% berbanding 95% kemajuan mengikut jadual. Perakuan Kerja Tidak Siap telah diluluskan oleh Pegawai Penguasa pada 8 Oktober 2013 dengan mengenakan ganti rugi yang ditetapkan berjumlah RM85 sehari bermula dari 22 Oktober 2013 hingga kerja disiapkan sepenuhnya pada 24 Januari 2014. Sejumlah RM8,075 telah dikenakan sebagai denda lewat siap melibatkan kelewatan selama 95 hari.
- d. Kelewatan kontraktor memulakan kerja-kerja awalan dan lewat memasuki tapak projek selama 25 hari daripada tarikh akhir sepatutnya memasuki tapak merupakan antara faktor penyumbang projek tidak dapat disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan. Keadaan ini menyebabkan pelanggan tidak dapat menggunakan dewan tersebut dalam tempoh yang ditetapkan.

2.4.3.2. Dewan Serbaguna PDTSPT

- a. Mengikut Dokumen Kontrak, tarikh milik tapak projek Dewan Serbaguna PDTSPT adalah pada 15 Januari 2013 dan perlu disiapkan pada 17 Jun 2014 dengan tempoh masa pembinaan selama 74 minggu. Nilai Kontrak adalah berjumlah RM2,198,000.
- b. Semakan Audit mendapati kontraktor gagal menyiapkan kerja pembinaan mengikut tempoh asal yang telah ditetapkan. Semakan Audit terhadap Buku Harian Tapak mendapati bagi tempoh 15 Januari 2013 hingga 24 Mei 2013 pihak kontraktor tidak melaksanakan kerja di tapak selama 108 hari seperti **Jadual 2.4**.

Jadual 2.4
Kontraktor Tidak Melaksanakan Kerja Di Tapak

Tarikh Mula	Tarikh Akhir	Jumlah Hari	Catatan
15.01.2013	13.02.2013	29	Tiada kerja dilakukan di tapak
17.02.2013	03.03.2013	14	Tiada kerja dilakukan di tapak
12.03.2013	27.03.2013	15	Tiada kerja dilakukan di tapak
30.03.2013	04.04.2013	6	Tiada kerja dilakukan di tapak
06.04.2013	12.04.2013	7	Tiada kerja dilakukan di tapak
16.04.2013	18.04.2013	3	Tiada kerja dilakukan di tapak
01.05.2013	20.05.2013	20	Tiada kerja dilakukan di tapak
24.05.2013	07.06.2013	14	Tiada kerja dilakukan di tapak
Jumlah		108	

Sumber: Jabatan Kerja Raya Seberang Perai Tengah

- c. Semakan Audit juga mendapati permohonan untuk *Extention Of Time* (EOT) telah dibuat oleh kontraktor pada 17 April 2014 berdasarkan peratus kemajuan kerja semasa hanya 64% berbanding 82% mengikut CPM. Pada 6 Jun 2014, Pegawai Penguasa telah meluluskan EOT selama 28 hari atas sebab kelewatan kelulusan pelan bekalan air oleh Perbadanan Bekalan Air Pulau Pinang (PBA). Tarikh siap yang telah ditetapkan pada 17 Jun 2014 telah dilanjutkan ke 15 Julai 2014. Semakan selanjutnya mendapati permohonan EOT kedua telah dibuat pada 14 Julai 2014 atas alasan kelulusan lukisan sistem bekalan air luaran oleh PBA dan kabel bawah tanah Tenaga Nasional Berhad (TNB) lewat diperolehi. EOT selama 105 hari telah diluluskan oleh Pegawai Penguasa dan tarikh siap dilanjutkan lagi sehingga 28 Oktober 2014 dan siap sepenuhnya pada 22 Januari 2015. Bagi tempoh tersebut kontraktor telah dikenakan ganti rugi RM398 sehari selama 86 hari berjumlah RM34,228 bermula dari 29 Oktober 2014.
- d. Kelewatan menyiapkan projek adalah disebabkan kegagalan kontraktor mematuhi CPM yang telah diluluskan. Selain itu, kelewatan kontraktor memulakan kerja-kerja awalan dan lewat memasuki tapak projek selama 15 hari daripada tarikh akhir sepatutnya memasuki tapak merupakan antara faktor penyumbang projek tidak dapat disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan. Keadaan ini menyebabkan pelanggan tidak dapat menggunakan dewan tersebut dalam tempoh yang ditetapkan.
- e. **Berdasarkan maklum balas oleh JKRSPT bertarikh 29 Jun 2016, berdasarkan kemajuan projek dan komitmen kontraktor yang masih meneruskan kerja-kerja di tapak, pertimbangan memberikan lanjutan masa kepada kontraktor berdasarkan alasan diterima klausa 43, Syarat-syarat Kontrak dan seterusnya mengenakan *Liquidated and Ascertained Damages* bagi kelewatan yang tidak melayakkan kontraktor memperolehi lanjutan masa adalah lebih relevan dan munasabah dari menamatkan kerja kontraktor memandangkan penamatan kerja kontraktor akan memanjangkan tempoh penyiapan Bangunan Dewan Serbaguna PDTSP dan meningkatkan kos yang lebih tinggi apabila ditender semula.**

Pada pendapat Audit, prestasi menyiapkan Bangunan Baru di PDTSPU dan Dewan Serbaguna di PDTSPT adalah memuaskan kerana usaha-usaha telah dibuat oleh JKRSPU dan JKRSPT bagi memastikan projek dapat disiapkan dan mengelakkan kos yang lebih tinggi.

2.5. SYOR AUDIT

Bagi mengatasi kelemahan dan menambah baik Program Membaiki Dan Mengubah Bentuk Bangunan Kerajaan Negeri, pihak Audit mengesyorkan Jabatan Kerja Raya Pulau Pinang mengambil tindakan seperti berikut:

2.5.1. Memastikan kontraktor mematuhi *Critical Path Method* yang diluluskan dan melaksanakan kerja-kerja yang berkualiti dan mematuhi spesifikasi dan standard kerja yang ditetapkan.

2.5.2. Mempertingkatkan pemantauan terhadap kerja-kerja yang dilakukan oleh kontraktor.

MAJLIS PERBANDARAN SEBERANG PERAI

3. PENGURUSAN PELESENAN PREMIS PERNIAGAAN

3.1. LATAR BELAKANG

3.1.1. Aktiviti pengurusan pelesenan dan penguatkuasaan terhadap premis perniagaan merupakan salah satu fungsi Majlis Perbandaran Seberang Perai (Majlis). Matlamat aktiviti pelesenan adalah untuk memastikan setiap jenis perniagaan dilesenkan dan mematuhi syarat yang ditetapkan terutamanya dari segi keselamatan, ketenteraman dan kebersihan. Manakala matlamat aktiviti penguatkuasaan pula adalah untuk memastikan sebarang aktiviti perniagaan mempunyai lesen yang sah dan mematuhi syarat yang ditetapkan serta mengeluarkan notis amaran atau kompaun apabila berlaku pelanggaran syarat yang ditetapkan. Pengurusan pelesenan dan penguatkuasaan adalah berdasarkan kepada Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dan Undang-undang Kecil yang diwujudkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan.

3.1.2. Pengurusan dan penguatkuasaan pelesenan di Majlis adalah di bawah tanggungjawab Jabatan Pelesenan, Jabatan Bangunan, Jabatan Perancang Bandar dan Jabatan Perkhidmatan Kesihatan. Selain itu, Jabatan Bomba dan Jabatan Alam Sekitar juga berperanan membuat penelitian terhadap kelulusan permohonan lesen.

3.1.3. Lesen perniagaan yang dikeluarkan oleh Majlis terdiri daripada 5 jenis lesen iaitu am, industri, penjaja, veterinar dan hiburan. Lesen am, industri dan veterinar dikeluarkan di bawah Undang-undang Kecil Bayaran Lesen Majlis Perbandaran Seberang Perai, 1980. Lesen penjaja dikeluarkan di bawah Undang-undang Kecil Penjaja Majlis Perbandaran Seberang Perai, 1991. Lesen hiburan dikeluarkan di bawah Enakmen Hiburan Dan Tempat-tempat Hiburan, 1998 serta Peraturan-peraturan Hiburan Pulau Pinang, 2001. Manakala lesen iklan dikeluarkan di bawah Undang-undang Kecil (Iklan) Majlis Perbandaran Seberang Perai, 2001. Bagi tempoh 2013 hingga 2015, Majlis telah mengeluarkan sebanyak 7,877 lesen seperti di **Jadual 3.1**.

Jadual 3.1
Lesen Yang Dikeluarkan Oleh Majlis
Bagi Tempoh 2013 Hingga 2015

Jenis Lesen	Tahun		
	2013	2014	2015
Am	1,430	2,035	1,615
Industri	242	299	133
Penjaja	811	499	529
Veterinar	30	30	14
Hiburan	36	141	33
Jumlah	2,549	3,004	2,324

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

3.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan pelesenan premis perniagaan di Majlis telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan.

3.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan ini meliputi pengurusan pelesenan premis perniagaan bagi tahun 2013 hingga 2015 di Jabatan Pelesenan, Majlis Perbandaran Seberang Perai. Pengauditan dijalankan dengan menyemak dokumen, mengkaji dan menganalisis maklumat berasaskan rekod yang diselenggara oleh Majlis. Selain itu, lawatan ke premis perniagaan yang dipilih dan temu bual dengan pihak yang terlibat turut dijalankan. *Exit conference* bersama Yang Dipertua Majlis dan Ketua Unit Audit Dalam, Pejabat SUK telah diadakan pada 21 Julai 2016.

3.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mac hingga Jun 2016 mendapati pengurusan pelesenan premis perniagaan pada keseluruhannya adalah kurang memuaskan. Beberapa kelemahan yang ditemui adalah seperti berikut:

- Tempoh kelulusan lesen tidak munasabah.
- Kutipan hasil lesen tidak mencapai anggaran yang ditetapkan.
- Premis perniagaan beroperasi tanpa lesen.
- Pelanggaran syarat lesen.
- Pengurusan kompaun kurang memuaskan.
- Pengurusan sistem e-Lesen kurang memuaskan.

3.4.1. Prestasi Pengurusan Pelesenan

Bagi tahun 2013 hingga 2015, sebanyak 10,835 permohonan lesen diterima oleh Majlis dan sebanyak 7,877 (72.7%) telah diluluskan manakala 1,409 (13.0%) ditolak seperti di **Jadual 3.2**. Permohonan ditolak disebabkan dokumen sokongan tidak mencukupi, tidak memenuhi syarat jabatan teknikal seperti Jabatan Bomba, Jabatan Alam Sekitar, Polis Diraja Malaysia, Pejabat Daerah Dan Tanah, Jabatan Kewangan Negeri, Jabatan Bangunan dan Jabatan Perancang Bandar. Selain itu, pemohon juga tidak mengemukakan pelan bangunan, tambahan bangunan tanpa kebenaran, kandang terletak terlalu hampir dengan kawasan kediaman serta tiada sistem perparitan dan kolam air kumbahan. Manakala bagi permohonan yang dalam proses, Majlis masih belum menerima surat sokongan daripada jabatan teknikal.

Jadual 3.2
Permohonan Lesen Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga 2015

Jenis Lesen	Tahun								
	2013			2014			2015		
	Lulus	Tolak	Dalam Proses	Lulus	Tolak	Dalam Proses	Lulus	Tolak	Dalam Proses
Am	1,430	203	168	2,035	319	213	1,615	400	628
Industri	242	36	18	299	74	26	133	78	79
Penjaja	811	58	62	499	96	61	529	92	44
Veterinar	30	0	1	30	1	1	14	4	2
Hiburan	36	4	12	141	26	51	33	18	183
Jumlah	2,549	301	261	3,004	516	352	2,324	592	936
Permohonan Lesen	3,111			3,872			3,852		

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

3.4.1.1. Tempoh Kelulusan Lesen Tidak Munasabah

- a. Berdasarkan kepada Manual Sistem Pengurusan Berintegrasi, Majlis akan mengeluarkan bil lesen untuk perniagaan am dalam tempoh genap 4 bulan (120 hari) daripada tarikh permohonan dan syarat pelesenan telah dipatuhi. Semakan Audit terhadap 215 fail permohonan lesen bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 mendapati tempoh kelulusan lesen adalah antara 18 hingga 584 hari setelah borang permohonan lesen yang lengkap diterima sehingga diluluskan oleh Yang Dipertua Majlis seperti di **Jadual 3.3**. Antaranya disebabkan kelewatan menerima maklum balas dari jabatan-jabatan teknikal dan *Standard Operating Procedure* (SOP) bagi tempoh masa untuk setiap proses permohonan tidak ditetapkan.

Jadual 3.3
Tempoh Kelulusan Lesen

Jenis Lesen	Tempoh Kelulusan Lesen				
	< 30 Hari	> 30 Hari	> 60 Hari	> 90 hari	> 120 Hari
Am	7	19	10	3	7
Industri	1	4	8	6	24
Penjaja	3	22	25	5	7
Veterinar	1	7	14	11	7
Hiburan	0	0	1	4	19
Jumlah	12	52	58	29	64

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- b. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 3 Ogos 2016, kelulusan di luar tempoh adalah berpunca daripada tiada satu tempoh masa yang ditetapkan untuk setiap jabatan teknikal mengemukakan ulasan kepada pihak Jabatan Pelesenan. Sesuatu ulasan boleh mengambil masa berbulan-bulan sebelum permohonan lesen tersebut diberikan keputusan berdasarkan keperluan dan kekangan jabatan teknikal yang dirujuk. Bagaimanapun, Jabatan Pelesenan menyambut baik saranan pihak Audit untuk meningkatkan kualiti dan penambahbaikan prosedur pengeluaran lesen bagi memastikan proses permohonan lesen dapat dikawal dan dipercepatkan. Pindaan ini telah berkuat kuasa pada 01 Ogos 2016. Selain itu, tempoh kelulusan yang panjang adalah

disebabkan oleh perbezaan petunjuk prestasi utama atau *Key Performance Indicator* (KPI) mengikut jenis dan kategori lesen. KPI yang digunakan oleh Majlis dalam mengukur pencapaian pengeluaran lesen tidak berisiko adalah bermula daripada penerimaan borang permohonan yang lengkap sehingga kelulusan oleh Yang Dipertua bagi permohonan lesen tidak berisiko. Manakala bagi permohonan lesen berisiko, tempoh kelulusan lesen diambil kira daripada tarikh penunaian syarat oleh pemohon sehingga kelulusan Yang Dipertua.

3.4.1.2. Kutipan Hasil Lesen Tidak Mencapai Anggaran Yang Ditetapkan

- a. Hasil lesen merupakan salah satu penyumbang kepada pendapatan Majlis. Semakan Audit mendapati kutipan sebenar hasil lesen Majlis pada tahun 2013 hingga 2015 tidak mencapai anggaran yang ditetapkan iaitu kurang daripada anggaran yang diluluskan berjumlah RM6.30 juta (19.2%). Butirannya adalah seperti di **Jadual 3.4**.

Jadual 3.4
Prestasi Kutipan Hasil Lesen Bagi Tahun 2013 Hingga 2015

Tahun	Hasil Lesen		Kurangan Daripada Anggaran (RM Juta)	Pencapaian Sebenar (%)
	Anggaran (RM Juta)	Sebenar (RM Juta)		
2013	10.54	8.13	-2.41	77.1
2014	10.83	9.63	-1.20	88.9
2015	11.43	8.74*	-2.69	76.5
Jumlah	32.80	26.50	-6.30	80.8

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

Nota: * Maklumat Penyata Kewangan Yang Belum Diaudit

- b. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 3 Ogos 2016, Majlis tidak dapat mencapai anggaran hasil kutipan adalah disebabkan perubahan Dasar Perletakan Kerusi Meja yang menghalang kepada pembaharuan lesen/permit pada tahun 2015. Selain itu, kehilangan hasil juga disumbangkan oleh permohonan lesen yang ditolak/dibatalkan dan penutupan premis perniagaan serta pembatalan lesen sedia ada. Majlis telah mengambil beberapa inisiatif bagi meningkatkan hasil pada tahun 2016. Antaranya membuat penambahbaikan dasar sedia ada, memperkenalkan dasar kelulusan lesen secara bertempoh dengan kadar bayaran lesen yang lebih tinggi, melesenkan premis perniagaan makanan dan kilang tanpa lesen serta melaksanakan program pemutihan hotel tanpa lesen di seluruh Seberang Perai.

Pada pendapat Audit, prestasi kutipan hasil lesen dan pengeluaran lesen keseluruhannya adalah di tahap kurang memuaskan kerana tidak mencapai anggaran yang ditetapkan serta 29.8% permohonan lesen tidak diluluskan dalam tempoh yang ditetapkan.

3.4.2. Premis Perniagaan Beroperasi Tanpa Lesen

3.4.2.1. Seksyen 102, Bahagian 13, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) menetapkan pihak berkuasa tempatan boleh dari semasa ke semasa membuat, meminda dan membatalkan undang-undang kecil mengenai segala perkara yang perlu untuk memelihara kesihatan, keselamatan dan kesentosaan penduduk bagi kawasan pihak berkuasa tempatan berkenaan. Oleh yang demikian, Majlis telah menggubal Undang-undang Kecil Bayaran Lesen (MPSP) Tahun 1980 yang menetapkan setiap tred, perniagaan, perindustrian atau profesion yang beroperasi dalam kawasan Majlis hendaklah mempunyai lesen yang sah. Kegagalan mematuhi kehendak undang-undang tersebut menyebabkan pemilik premis boleh dikenakan kompaun. Pihak Audit bersama pegawai Majlis telah membuat lawatan di 102 premis perniagaan mendapati 41 premis perniagaan dijalankan tanpa lesen dan 4 perniagaan tidak mempunyai lesen papan iklan seperti di **Jadual 3.5**. Perniagaan yang beroperasi tanpa lesen dikelaskan mengikut kategori peniaga tidak membuat permohonan lesen premis perniagaan, peniaga tidak memperbaharui lesen dan permohonan lesen tidak diluluskan oleh pihak Majlis.

Jadual 3.5
Premis Perniagaan Tanpa Lesen

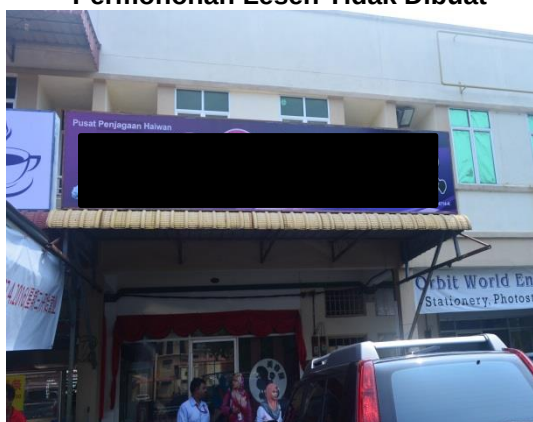
Perkara	Tidak Mohon	Tidak Diluluskan	Tidak Membaharui	Tidak Mohon Lesen Papan Iklan	Jumlah
Lesen	12	14	15	4	45

Sumber: Jabatan Audit Negara

a. Permohonan Lesen Tidak Dibuat

Lawatan Audit mendapati 12 daripada 102 premis perniagaan telah beroperasi tetapi tidak membuat permohonan lesen. Antaranya hotel, kilang, restoran makanan segera, kedai makan, pusat penjagaan haiwan, pejabat urusan pelancongan, kedai telekomunikasi dan kedai runcit seperti di **Gambar 3.1** hingga **Gambar 3.3**.

Gambar 3.1
Permohonan Lesen Tidak Dibuat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Tampoi Indah, Bukit Mertajam
Tarikh: 3 Mei 2016

Gambar 3.2
Permohonan Lesen Tidak Dibuat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pusat Perniagaan Serdang, Kepala Batas
Tarikh: 9 Mei 2016



Gambar 3.3
Permohonan Lesen Tidak Dibuat

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Perindustrian Bukit Minyak,
Simpang Ampat
Tarikh: 5 Mei 2016

b. Permohonan Lesen Tidak Diluluskan

- i. Lawatan Audit juga mendapati 14 premis perniagaan sedang beroperasi walaupun lesen perniagaannya tidak diluluskan oleh pihak Majlis. Permohonan lesen tersebut tidak diluluskan disebabkan oleh peniaga gagal mematuhi syarat yang termaktub dalam syarat pengeluaran lesen. Premis yang terlibat adalah hotel/motel, pusat hiburan, kedai makan dan kedai runcit di **Gambar 3.4** hingga **Gambar 3.10**.

Gambar 3.4
Permohonan Lesen Tidak Diluluskan
Kerana Mempunyai Binaan Tanpa
Kebenaran



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bandar Sunway, Seberang Jaya
Tarikh: 4 Mei 2016

Gambar 3.5
Permohonan Lesen Tidak Diluluskan
Kerana Mempunyai Binaan Tanpa
Kebenaran



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Bagan Luar, Butterworth
Tarikh: 16 Mei 2016

Gambar 3.6
Permohonan Lesen Tidak Diluluskan
Kerana Tidak Disokong Oleh Jabatan
Teknikal



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Bagan Ajam, Butterworth
 Tarikh: 4 Mei 2016

Gambar 3.7
Permohonan Lesen Tidak Diluluskan
Kerana Tidak Mempunyai Pelan
Kebenaran Merancang Dan Pelan
Bangunan



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Bukit Changkat, Nibong Tebal
 Tarikh: 25 Mei 2016

Gambar 3.8
Permohonan Lesen Tidak Diluluskan
Kerana Mempunyai Binaan Tanpa
Kebenaran



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Lebuh Tenggiri, Seberang Jaya
 Tarikh: 4 Mei 2016

Gambar 3.9
Permohonan Lesen Tidak Diluluskan
Kerana Bangunan Kediaman Dijadikan
Perniagaan



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Jalan Tuna, Seberang Jaya
 Tarikh: 23 Mei 2016



Gambar 3.10
Permohonan Lesen Tidak Diluluskan
Terhadap Binaan Tambahan

Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Jalan Tenggiri, Seberang Jaya
 Tarikh: 17 Mei 2016

- ii. Bagi lesen ternakan lembu dan kambing, penternak haruslah menyediakan kolam kumbahan bagi membolehkan sisa buangan dari kandang diurus dengan sempurna. Lawatan Audit mendapati permohonan lesen bagi ternakan lembu dan kambing tidak diluluskan kerana penternak tidak menyediakan kolam kumbahan seperti yang dinyatakan dalam syarat pelesenan. Sisa buangan dari kandang dilepaskan ke sungai bersebelahan yang boleh menyebabkan pencemaran sungai seperti di **Gambar 3.11**.

Gambar 3.11
Sisa Buangan Dari Kandang Dilepaskan Ke Sungai Bersebelahan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Tasek Junjong, Bukit Mertajam
Tarikh: 11 Mei 2016

c. Lesen Tidak Diperbaharui

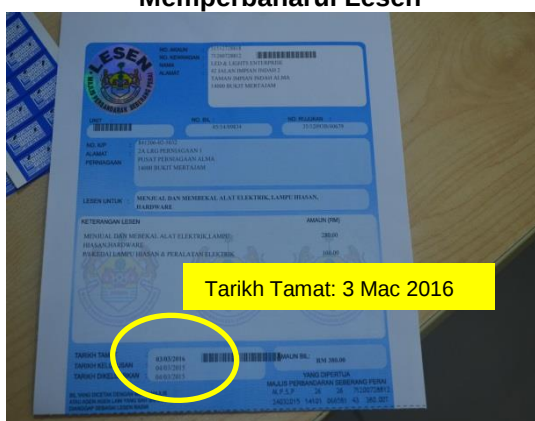
Mengikut syarat lesen terkini, semua peniaga hendaklah memperbaharui lesen setiap kali tamat tarikh bagi tempoh sekurang-kurangnya 12 bulan dan selewat-lewatnya 36 bulan. Tindakan penguatkuasaan mengkompaun peniaga akan diambil sekiranya peniaga gagal untuk memperbaharui lesen dalam tempoh yang ditetapkan. Semasa lawatan Audit, sebanyak 15 lesen perniagaan telah tamat tempoh dan belum diperbaharui oleh peniaga di antaranya hospital swasta, syarikat pembinaan, kedai elektrik, pusat siber, kedai jualan motosikal, kedai karpet dan kedai lampu hiasan seperti di **Gambar 3.12** hingga **Gambar 3.14**.

Gambar 3.12
Premis Perniagaan Yang Tidak Memperbaharui Lesen



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pusat Bandar Bertam Perdana, Kepala Batas
Tarikh: 09 Mei 2016

Gambar 3.13
Premis Perniagaan Yang Tidak Memperbaharui Lesen



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pusat Perniagaan Alma, Bukit Mertajam
Tarikh: 03 Mei 2016

Gambar 3.14
Hospital Swasta Yang Tidak Memperbaharui Lesen



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Perda Utama, Bandar Perda
Tarikh: 23 Mei 2016

d. Papan Iklan Tanpa Lesen

Kertas Mesyuarat Bil. 8/2012, Majlis telah bersetuju meluluskan cadangan supaya pemilik paparan iklan (*banner/streamer*) komersial perlu memiliki lesen Majlis sebelum paparan iklan (*banner/streamer*) diluluskan. Majlis juga memutuskan supaya lesen iklan (*banner/streamer*) boleh diluluskan serta-merta dengan kelulusan Yang Dipertua Majlis bagi kes-kes tertentu walaupun lesen Majlis belum diluluskan. Selain itu, Undang-undang Kecil (Iklan) MPSP Tahun 2001 menetapkan bayaran lesen papan iklan yang dikenakan antara RM20 hingga RM500 setahun. Lawatan Audit mendapati 4 premis perniagaan memasang papan iklan tanpa lesen iaitu restoran makanan segera, kedai runcit, kedai alatan memancing dan pusat komputer seperti di **Gambar 3.15** hingga **Gambar 3.17**.

Gambar 3.15
Papan Iklan Dipasang Tanpa Lesen



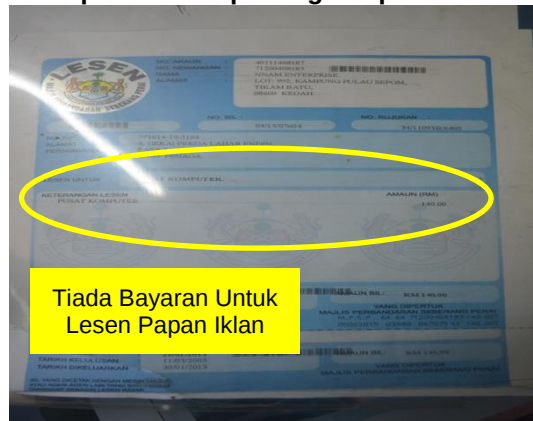
Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Raya, Tasek Gelugor
Tarikh: 9 Mei 2016

Gambar 3.16
Papan Iklan Dipasang Tanpa Lesen



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Raya, Tasek Gelugor
Tarikh: 9 Mei 2016

Gambar 3.17
Papan Iklan Dipasang Tanpa Lesen



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Gerai Perda Lahar Endin, Penaga
Tarikh: 9 Mei 2016

3.4.2.2. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 3 Ogos 2016, peniaga-peniaga yang beroperasi tanpa lesen telah memohon lesen dan masih dalam proses kelulusan Majlis. Majlis telah mengeluarkan notis menurunkan papan iklan dalam tempoh 24 jam dan merujuk kepada Jabatan Bangunan untuk diambil tindakan di bawah bidang kuasa jabatan tersebut. Majlis juga telah mengeluarkan kompaun terhadap peniaga yang memasang papan iklan tanpa lesen. Tindakan seterusnya adalah menurunkan papan iklan selepas tamat tempoh notis. Permohonan lesen tidak diluluskan adalah disebabkan binaan tanpa kebenaran, tidak disokong oleh jabatan teknikal, ditolak oleh Jabatan Bangunan dan Jabatan Perancang Bandar kerana tidak mempunyai pelan kebenaran merancang dan pelan bangunan serta penyediaan dokumen undang-undang untuk dibawa ke mahkamah. Lesen veterinar tidak diluluskan kerana syarat-syarat pelesenan tidak dipatuhi dan Majlis telah mengeluarkan kompaun.

Pada pendapat Audit, pengawasan dan pemantauan terhadap aktiviti perniagaan tanpa lesen adalah kurang memuaskan. Majlis perlu meningkatkan pemantauan bagi mengelakkan peniaga daripada berniaga tanpa lesen.

3.4.3. Pelanggaran Syarat Lesen

3.4.3.1. Mengikut Akta 107(2) tiap-tiap lesen atau permit yang diberi tertakluk kepada apa-apa syarat dan sekatan yang difikirkan patut oleh Pihak Berkuasa Tempatan. Kegagalan peniaga berbuat demikian akan dikenakan tindakan kompaun mengikut jenis kesalahan yang dilakukan.

a. Lesen Tidak Dipamerkan

Akta 107(5) menetapkan tiap-tiap orang yang telah diberi lesen hendaklah mempamerkan lesennya itu pada setiap masa di sesuatu tempat yang mudah dilihat di premis berlesen itu dan hendaklah mengemukakan lesen itu jika dikehendaki berbuat demikian oleh mana-mana pegawai pihak berkuasa tempatan yang diberi kuasa meminta lesen itu dikemukakan. Manakala Akta 107(6) menetapkan seseorang yang tidak mempamerkan atau mengemukakan lesen itu di bawah subseksyen (5) melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi lima ratus ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi enam bulan atau kedua-duanya. Lawatan Audit pada bulan Mei 2016 mendapati 5 daripada 102 premis perniagaan tidak mempamerkan lesen yang telah dikeluarkan oleh Majlis.

b. Kebersihan Restoran Kurang Memuaskan

- i. Mengikut Seksyen 10 dan 11 Akta Makanan 1983, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), Undang-undang Kecil Kawalan Dan Penyeliaan Tempat-tempat Makanan (PBT), dan Undang-undang Kecil Penjaja Dan Undang-undang Kecil Pengendalian Makanan (PBT), kedai makanan dan minuman atau restoran dikehendaki menjaga kebersihan pengendalian makanan. Peniaga perlu memastikan minyak kotor dan cecair buangan tidak dibuang ke dalam longkang serta memenuhi kehendak Jabatan Alam Sekitar.
- ii. Semakan Audit terhadap 102 premis perniagaan mendapati peraturan berkaitan kebersihan dan pengawalan pencemaran alam sekitar perlu dipatuhi. Bagaimanapun, lawatan Audit bersama pegawai Majlis di 13 restoran mendapati 4 daripadanya tidak mencapai tahap kebersihan dan menyebabkan pencemaran alam sekitar iaitu perangkap minyak tidak disenggara, kawasan belakang restoran kotor, longkang bertakung dengan sisa makanan, tong sampah tidak bertutup dan pekerja restoran tidak mendapatkan suntikan seperti di **Gambar 3.18** hingga **Gambar 3.24**. Peniaga yang terlibat telah diberikan 5 kompaun oleh pegawai Majlis berjumlah RM1,250.

Gambar 3.18
Perangkap Minyak Tidak Disenggara



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bandar Sunway, Seberang Jaya
Tarikh: 17 Mei 2016

Gambar 3.19
Kawasan Belakang Restoran Kotor



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bandar Sunway, Seberang Jaya
Tarikh: 17 Mei 2016

Gambar 3.20
Perangkap Minyak Tidak Disenggara Menyebabkan Longkang Kotor Dan Berminyak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Restoran Di Bandar Sunway, Seberang Jaya
Tarikh: 17 Mei 2016

Gambar 3.21
Perangkap Minyak Tidak Disenggara Menyebabkan Longkang Kotor Dan Berminyak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Inderawasih Indah, Nibong Tebal
Tarikh: 25 Mei 2016

Gambar 3.22
Perangkap Minyak Tidak Disenggara



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Merbah, Nibong Tebal
Tarikh: 25 Mei 2016

Gambar 3.23
Longkang Bertakung Dengan Sisa Makanan Dan Minyak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Merbah, Nibong Tebal
Tarikh: 25 Mei 2016

Gambar 3.24
Tong Sampah Tidak Ditutup



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Inderawasih Indah, Nibong Tebal
Tarikh: 25 Mei 2016

c. Pelanggaran Syarat Lesen Pusat Siber

- i. Mengikut Syarat Pengeluaran Lesen Pusat Siber Dan Internet *Cafe* para 2.4(b), pelajar yang berpakaian seragam sekolah adalah dilarang daripada memasuki pusat siber dan internet *cafe*. Manakala para 2.5(d) dan 2.5(e) menetapkan premis pusat siber hendaklah dipasang dengan lampu yang terang dan cermin bahagian luar yang gelap adalah dilarang.
- ii. Lawatan Audit ke 10 pusat siber mendapati beberapa orang pelajar berpakaian seragam sekolah memasuki pusat siber seperti di **Gambar 3.25**. Selain itu, terdapat juga pusat siber yang berkeadaan gelap dikunjungi oleh pengunjung di bawah 18 tahun seperti di **Gambar 3.26**. Pihak Audit juga mendapati dinding cermin di bahagian luar pusat siber gelap seperti di **Gambar 3.27**.

Gambar 3.25
Pelajar Berpakaian Seragam Sekolah Memasuki Pusat Siber



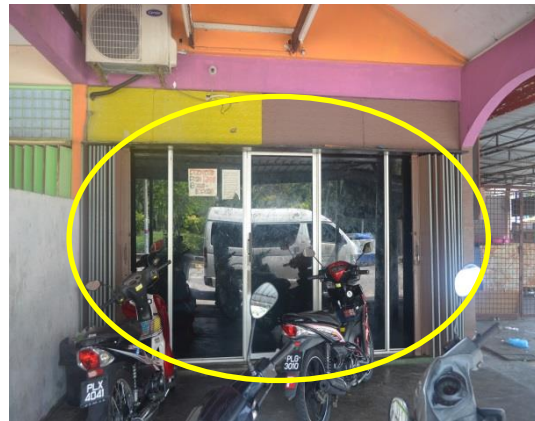
Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lahar Endin, Penaga
Tarikh: 9 Mei 2016

Gambar 3.26
Pengunjung Bawah Umur Berada Di Pusat Siber Dalam Keadaan Gelap



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Besar, Penaga
Tarikh: 9 Mei 2016

Gambar 3.27
Dinding Cermin Di Bahagian Luar Gelap



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lahar Endin, Penaga
Tarikh: 9 Mei 2016

d. Pelanggaran Syarat Papan Iklan

- i. Mengikut Akta Kerajaan Tempatan 1976, Undang-undang Kecil (Iklan), Majlis Perbandaran Seberang Perai 2001 para 3(1) menyatakan Bahasa Malaysia hendaklah digunakan bagi semua iklan sama ada ia sahaja atau bersama dengan apa-apa bahasa lain. Para 3(2) menyatakan jika Bahasa Malaysia digunakan bersama dengan apa-apa bahasa lain dalam sesuatu iklan, perkataan-perkataan dalam Bahasa Malaysia itu hendaklah berukuran lebih besar dan ditunjukkan dengan lebih jelas daripada segi keutamaan dan kedudukan penglihatan, daripada perkataan dalam mana-mana bahasa lain itu. Manakala para 3(3) menyatakan tiada seorang pun boleh mempamerkan atau menyebabkan atau membenarkan dipamerkan mana-mana iklan yang tidak mematuhi para 3(1) dan (2).

- ii. Hasil lawatan Audit bersama pegawai Majlis mendapati 5 papan iklan telah melanggar syarat penggunaan bahasa yang telah ditetapkan seperti di **Gambar 3.28** hingga **Gambar 3.32**.

Gambar 3.28
Iklan Tidak Menggunakan
Bahasa Malaysia



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bagan Ajam, Butterworth
Tarikh: 16 Mei 2016

Gambar 3.29
Iklan Tidak Menggunakan
Bahasa Malaysia



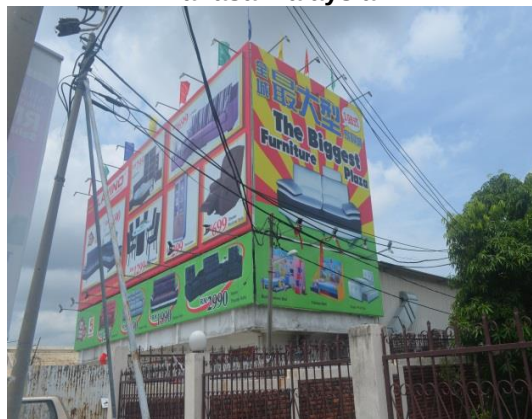
Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Baru, Perai
Tarikh: 17 Mei 2016

Gambar 3.30
Iklan Tidak Menggunakan
Bahasa Malaysia



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Icon City, Juru
Tarikh: 23 Mei 2016

Gambar 3.31
Iklan Tidak Menggunakan
Bahasa Malaysia



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Permatang Batu, Bukit Mertajam
Tarikh: 23 Mei 2016



Gambar 3.32
Iklan Tidak Menggunakan
Bahasa Malaysia

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Rozhan, Alma
Tarikh: 23 Mei 2016

3.4.3.2. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 3 Ogos 2016, Majlis telah mengeluarkan kompaun pada bulan Mei hingga Julai 2016 dan mewujudkan jadual pemantauan pada bulan Ogos hingga Disember 2016 bagi setiap kawasan parlimen bagi memastikan lesen dipamerkan di setiap premis perniagaan. Pemilik restoran telah mengambil tindakan dengan menyenggara dan mencuci perangkap minyak serta membersihkan kawasan belakang restoran. Selain itu, Jabatan Perkhidmatan Kesihatan telah mengadakan aktiviti penggredan premis makanan yang dijalankan pada bulan Julai 2016 di seluruh Seberang Perai. Pendekatan tersebut adalah langkah pemantauan terhadap kebersihan premis makanan. Majlis juga telah mengeluarkan notis menurunkan papan iklan yang melanggar syarat penggunaan bahasa seperti yang ditetapkan.

Pada pendapat Audit, prestasi penguatkuasaan lesen premis perniagaan Majlis kurang berkesan kerana masih terdapat kes pelanggaran syarat lesen.

3.4.4. Pengurusan Kompaun

3.4.4.1. Jabatan Pelesenan bertanggungjawab dengan tugas pemantauan dan penguatkuasaan. Ia dipertanggungjawabkan kepada Penolong Pegawai Kesihatan Persekitaran (PPKP) dan Merinyu Lesen Kanan (MLK) bagi melakukan penyeliaan dan pengawasan ke atas premis-premis perniagaan supaya tidak menyebabkan kacau ganggu, mempunyai lesen perniagaan dan mematuhi syarat lesen. Selain itu, PPKP dan MLK boleh mengeluarkan notis serta tawaran mengkompaun suatu kesalahan ke atas kesalahan berniaga tanpa lesen serta tidak mematuhi syarat lesen di bawah Akta Kerajaan Tempatan dan Undang-undang Kecil Pihak Berkuasa Tempatan.

a. Kompaun Tidak Dijelaskan

- i. Mengikut Seksyen 3(1) Undang-undang Kecil (Mengkompaun Kesalahan-kesalahan) seseorang individu boleh dikenakan kompaun tidak melebihi RM250 bagi setiap kesalahan. Pada tahun 2013 hingga 2015, sebanyak 12,476 kompaun telah dikeluarkan kepada Orang Kena Kompaun (OKK) meliputi lesen am, perindustrian, penjaja, penyediaan makanan, hiburan, kesihatan awam dan kebersihan seperti di **Jadual 3.6**.

Jadual 3.6
Kompaun Yang Tidak Dijelaskan Bagi Tempoh 2013 Hingga 2015

Tahun	Bilangan Kompaun Dikeluarkan	Kompaun Yang Dijelaskan			Kompaun Tidak Dijelaskan			
		Bil.	Jumlah (RM)	Peratus (%)	Bil.	Peratus (%)	Kadar Kompaun (RM)	Jumlah Anggaran (RM)
2013	4,436	2,363	335,715	53.3	2,073	46.7	250.00	518,250
2014	4,896	2,816	433,015	57.5	2,080	42.5	250.00	520,000
2015	3,144	1,854	359,621	59.0	1,290	41.0	250.00	322,500
Jumlah	12,476	7,033	1,128,351	56.4	5,443	43.6	-	1,360,750

Sumber: Jabatan Pelesenan, Majlis Perbandaran Seberang Perai

- ii. Analisis Audit mendapati bilangan kompaun yang dikeluarkan pada tahun 2014 telah meningkat sebanyak 460 kompaun (10.4%) berbanding tahun 2013. Manakala pada tahun 2015 bilangan kompaun telah menurun sebanyak 1,752 kompaun (35.8%) berbanding tahun 2014. Sepanjang tempoh tersebut sebanyak 7,033 kompaun telah dibayar berjumlah RM1.13 juta dan 5,443 kompaun (43.6%) masih belum dijelaskan oleh OKK iaitu dianggarkan sejumlah RM1.36 juta. Bagaimanapun, bilangan kompaun yang belum dijelaskan adalah tinggi dan ketara. Ini kerana di Jabatan Pelesenan tidak ada prosedur kerja yang teratur dan mekanisme pemantauan untuk PPKP dan MLK bagi mengambil tindakan susulan terhadap kompaun yang telah dikeluarkan.

b. Kadar Pengurangan Kompaun Tidak Ditetapkan

- i. Mengikut Seksyen 3(1) Undang-undang Kecil (Mengkompaun Kesalahan-kesalahan) seseorang individu dan perniagaan/industri boleh dikenakan kompaun tidak melebihi RM250 bagi setiap kesalahan. Apabila tawaran mengkompaun suatu kesalahan telah dikenakan kepada pelesen atas suatu sebab kesalahan maka OKK boleh membuat rayuan tawaran kompaun secara lisan. Majlis akan menimbangkan rayuan tersebut dan memutuskan kadar bayaran yang akan dikenakan. Pengurangan kadar kompaun boleh dilakukan oleh Yang Dipertua Majlis, Setiausaha (SU), Pengarah Undang-undang dan Pengarah Pelesenan.
- ii. Semakan Audit mendapati pada tahun 2013 Jabatan Pelesenan tidak menetapkan had kadar kompaun boleh dikurangkan oleh pegawai yang diberikan kuasa. Manakala mulai tahun 2014 Majlis memberi potongan sebanyak 30% daripada tawaran bayaran kompaun yang ditetapkan mengikut tempoh masa. Pihak Audit tidak dapat mengesahkan kutipan kompaun Jabatan Perkhidmatan Kesihatan bagi tahun 2013 dan 2014 seperti di **Jadual 3.7**.

Jadual 3.7
Kutipan Kompaun Jabatan Perkhidmatan Kesihatan

Tahun	Bilangan Kompaun Yang Dijelaskan	Kutipan Kompaun Sebenar (RM)	Kutipan Kompaun Sepatutnya (RM)	Kadar Minimum Selepas Diberi Potongan 30% (RM)
2013	479	40,820	119,750	-
2014	712	68,421	74,760	105.00
2015	506	72,377 *	53,130	105.00
Jumlah	1,697	-	-	-

Sumber: Jabatan Perkhidmatan Kesihatan, Majlis Perbandaran Seberang Perai

Nota: * Maklumat Penyata Kewangan Yang Belum Diaudit

c. Notis Peringatan

- i. Mengikut tawaran kompaun yang dikeluarkan oleh Majlis, bayaran kompaun hendaklah dijelaskan dalam tempoh masa tertentu untuk mendapatkan potongan sebanyak 30% daripada tawaran bayaran kompaun yang ditetapkan. Sekiranya tidak dijelaskan dalam tempoh tersebut, Majlis sepatutnya mengeluarkan notis peringatan kepada OKK. Semakan Audit mendapati notis peringatan tidak dikeluarkan oleh Jabatan Pelesenan kepada OKK. Notis peringatan adalah penting kerana ia akan memberi peringatan terhadap OKK mengenai pembayaran kompaun perlu dibuat segera. Bagaimanapun, Bahagian Veterinar, Jabatan Perkhidmatan Kesihatan yang menguruskan lesen veterinar telah mengeluarkan notis peringatan kepada OKK yang belum menjelaskan kompaun seperti di **Jadual 3.8**.

Jadual 3.8
Notis Peringatan Tidak Dikeluarkan

Tahun	Bil. Kompaun Belum Dijelaskan	Bil. Notis Peringatan Dikeluarkan	Bil. Notis Peringatan Tidak Dikeluarkan	Peratus Tidak Dikeluarkan (%)
2013	303	246	57	18.8
2014	363	236	127	35.0
2015	358	237	121	33.8
Jumlah	1,024	719	305	29.8

Sumber: Jabatan Perkhidmatan Kesihatan, Majlis Perbandaran Seberang Perai

- ii. Bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, sebanyak 719 notis peringatan telah dikeluarkan dan 305 (29.8%) notis peringatan masih belum dikeluarkan kepada OKK untuk bayaran kompaun. Kutipan kompaun yang dianggarkan adalah sejumlah RM256,000.

d. Tindakan Undang-undang Terhadap OKK Kurang Memuaskan

- i. Tindakan undang-undang perlu diambil terhadap OKK sekiranya masih gagal menjelaskan kompaun selepas tempoh 14 hari dari tarikh penerimaan kompaun oleh OKK. Semakan Audit mendapati hanya 2 kes dirujuk ke mahkamah daripada 1,024 kompaun yang belum dijelaskan di Bahagian Veterinar, Jabatan Perkhidmatan Kesihatan. Secara keseluruhannya bagi tahun 2013 hingga 2015 hanya 199 kes (3.7%) dirujuk ke mahkamah berbanding 5,443 kompaun yang tidak dijelaskan oleh OKK. Daripada 199 kes mahkamah, sebanyak 115 kes (57.8%) telah selesai dan bayaran denda di mahkamah berjumlah RM85,650, 76 kes (39.0%) dibatalkan dan 8 kes (4.0%) belum selesai seperti di **Jadual 3.9**.

Jadual 3.9
Kes Yang Dibawa Ke Mahkamah

Tahun	Kompaun Yang Tidak Dijelaskan	Tindakan Mahkamah	Peratus Tindakan Mahkamah (%)	Kes Selesai	Kes Dibatalkan	Belum Selesai
2013	2,073	26	1.3	14	7	5
2014	2,080	61	2.9	23	35	3
2015	1,290	112	8.7	78	34	0
Jumlah	5,443	199	3.7	115	76	8

Sumber: Jabatan Undang-undang, Majlis Perbandaran Seberang Perai

- ii. Analisis Audit terhadap kes dirujuk ke mahkamah mendapati hanya 26 kes (1.3%) yang dirujuk ke mahkamah pada tahun 2013 dan telah meningkat kepada 61 kes (2.9%) pada tahun 2014. Pada tahun 2015 bilangan kes mahkamah telah meningkat kepada 112 kes (8.7%). Selain itu, sebanyak 76 kes telah dibatalkan disebabkan tidak mempunyai kawalan dalaman yang teratur. Kes-kes mahkamah yang dibatalkan adalah kerana OKK telah membayar kompaun yang dikenakan sebelum kes didaftarkan di mahkamah, premis perniagaan OKK telah ditutup atau pindah dan OKK telah meninggal dunia.

3.4.4.2. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 3 Ogos 2016, Majlis telah mewujudkan SOP baru pada 18 Julai 2016 yang dikenali SOP Pengeluaran dan Pengurusan Tawaran Kompaun Jabatan Pelesenan yang merangkumi proses gerak kerja pengeluaran kompaun sehingga tindakan mahkamah. Majlis juga mencadangkan supaya Sistem Pengurusan Kutipan ditambah baik bagi membolehkan aktiviti pemantauan bayaran kompaun dapat dibuat dengan lebih sistematik. Pegawai yang diberi kuasa untuk mengurangkan kompaun berkuasa untuk memberi pengurangan mengikut budi bicara masing-masing kepada jumlah yang difikirkan sesuai dengan kesalahan dan tempoh bayaran yang dijelaskan selepas pengurangan kompaun. Majlis telah mewujudkan jadual pengurangan bayaran kompaun bagi memastikan pengurangan kompaun adalah seragam bagi semua pegawai yang diberi kuasa. Majlis telah menempatkan seorang kakitangan untuk memantau dan mengeluarkan notis peringatan kepada OKK. Sehingga 19 Julai 2016, sebanyak 567 notis telah dikeluarkan kepada OKK. Majlis sedang giat mengeluarkan notis kepada semua OKK yang masih belum menjelaskan bayaran kompaun dan tindakan undang-undang di mahkamah akan diambil jika OKK masih gagal mematuhi notis bermula tahun 2013 hingga Jun 2016. Bagi mengatasi masalah Sistem Pengurusan Kutipan, Majlis telah mewujudkan Pelan Tindakan Pengeluaran Notis kepada OKK bagi tahun 2013 hingga 2016.

Pada pendapat Audit, pemantauan dan tindakan susulan terhadap kompaun yang dikeluarkan kurang memuaskan kerana hampir 43.6% OKK tidak menjelaskan kompaun yang dikenakan dan tindakan undang-undang tidak diambil secara menyeluruh iaitu 3.7% sahaja untuk tempoh 3 tahun.

3.4.5. Pengurusan Sistem e-Lesen

3.4.5.1. Sistem e-Lesen dibangunkan bagi menyokong operasi utama Jabatan Pelesenan sejak tahun 2002. Kesemua maklumat mengenai pemegang lesen seperti nama pemilik premis, nombor kad pengenalan, alamat, jenis perniagaan, nombor lesen dan jumlah bayaran lesen yang dikenakan telah didaftar masuk.

a. Perjanjian Tidak Disediakan

Perjanjian merupakan dokumen penting bagi menjamin kepentingan setelah dipersetujui oleh kedua-dua pihak. WiseCore Technology Sdn. Bhd. (vendor) adalah syarikat yang terlibat dalam penyelenggaraan sistem e-Lesen sejak 2008 hingga sekarang. Perjanjian penyelenggaraan sistem e-Lesen ada disediakan setiap tahun di antara Majlis dan WiseCore Technology Sdn. Bhd. Bagaimanapun, perjanjian bagi penambahbaikan sistem e-Lesen tidak disediakan dan bayaran sejumlah RM167,420 telah dibuat kepada vendor seperti di **Jadual 3.10**.

Jadual 3.10
Bayaran Untuk Pembangunan Sistem e-Lesen

Bil.	Perkara	Tarikh Bayaran	Jumlah (RM)
1.	Membangunkan Modul Penukaran, Pindaan Dan Pembatalan Lesen Dalam Sistem e-Lesen.	26.8.2011	24,000
2.	Membangunkan Modul Pemprosesan Permohonan Lesen Am, Industri Dan Penjaja.	1.6.2012	48,000
3.	Membangunkan Modul Pendaftaran, Permohonan, Pemprosesan, Pembaharuan Dan Pindaan Lesen.	1.6.2012	35,000
4.	Pembangunan Sistem Permohonan Lesen Secara Atas Talian (<i>Online</i>).	27.11.2015	47,700
5.	Kerja-Kerja Migrasi Pengkalan Data Sistem Pemantauan Aduan Dan Sistem e-Lesen.	13.5.2016	12,720
Jumlah			167,420

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

b. Latihan Pegawai Dan Pemindahan Teknologi Oleh Vendor

Pembangunan sistem e-Lesen adalah untuk memudahkan dan melancarkan urusan pengurusan lesen di Jabatan Pelesenan bagi memproses semua jenis lesen dengan cepat dan teratur. Justeru itu, kakitangan tetap dan terlatih diperlukan berserta manual penggunaannya bagi memastikan sebarang transaksi yang dilaksanakan tanpa sebarang masalah. Pemeriksaan Audit mendapati tiada pegawai tetap dan terlatih untuk menyelenggara sistem ini.

c. Jawatankuasa Pemantauan Sistem e-Lesen Tidak Diwujudkan

Jawatankuasa pemantauan berperanan sebagai penasihat dan pemangkin dalam merumuskan rancangan serta strategi bagi pembangunan dan penggunaan sistem e-Lesen. Jawatankuasa ini akan mengesyorkan antara lain cadangan pembaharuan,

dasar, pelan tindakan pelaksanaan dan menetapkan piawaian dalam pembangunan sistem e-Lesen. Pihak Audit mendapati Majlis tidak mewujudkan jawatankuasa pemantauan sistem e-Lesen terhadap keperluan dan pembangunan bagi memastikan sistem ini beroperasi dengan lancar dan sempurna.

3.4.5.2. Berdasarkan maklum balas Majlis bertarikh 3 Ogos 2016, Majlis sedang menyediakan perjanjian pembangunan dan penambahbaikan sistem e-Lesen. Latihan dan pemindahan teknologi oleh pihak vendor pembangunan sistem kepada kakitangan Majlis yang terlibat telah dijadualkan. Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal ICT Majlis pada 15 Julai 2016 juga telah menetapkan supaya setiap pembangunan sistem maklumat di Majlis perlu melibatkan Bahagian Teknologi Maklumat dan *Person In Charge* (PIC) Majlis. Jawatankuasa Pembangunan Sistem Maklumat telah diwujudkan berdasarkan surat pekeliling Setiausaha Kerajaan Bil. 10/2016 yang dikenali sebagai Garis Panduan Mengenai Tatacara Memohon Kelulusan Teknikal dan Pemantauan Projek ICT Agensi Kerajaan Negeri bertarikh 16 Mei 2016. Surat pelantikan ahli Jawatankuasa Pemandu ICT dan Jawatankuasa Teknikal ICT telah dikeluarkan.

Pada pendapat Audit, pelantikan vendor bagi pembangunan sistem e-Lesen oleh Majlis adalah kurang memuaskan kerana dibuat tanpa perjanjian dan tidak mematuhi peraturan pembangunan ICT yang ditetapkan.

3.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan pelesenan premis perniagaan Majlis dapat dilaksanakan dengan berkesan serta mematuhi undang-undang dan peraturan yang ditetapkan adalah disyorkan Majlis mengambil tindakan seperti berikut:

3.5.1. Memastikan semua permohonan lesen diluluskan dalam tempoh masa yang ditetapkan dan pemantauan serta penguatkuasaan perlu dipertingkatkan bagi memastikan setiap peniaga mempunyai lesen dan syarat-syarat lesen dipatuhi.

3.5.2. Mengambil tindakan menghantar peringatan bagi kompaun yang belum dijelaskan dan seterusnya mengambil tindakan undang-undang terhadap OKK yang gagal menjelaskan kompaun.

3.5.3. Mematuhi peraturan dalam pembangunan sistem ICT sebagaimana Surat Pekeliling Setiausaha Kerajaan Bil. 10/2016.

PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG

4. PENGURUSAN PEROLEHAN

4.1. LATAR BELAKANG

4.1.1. Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC) telah ditubuhkan pada 17 November 1969 merupakan agensi pembangunan Kerajaan Negeri Pulau Pinang. PDC telah dipertanggungjawabkan untuk menerajui pertumbuhan sosioekonomi, mewujudkan peluang pekerjaan dan meningkatkan kualiti hidup warga Pulau Pinang. Aktiviti utama PDC termasuk pembangunan taman perindustrian, pembangunan perbandaran, pembangunan semula bandar, perumahan mampu milik dan pelaburan. Visi PDC ialah untuk menjadi agensi Kerajaan Negeri utama yang berusaha ke arah menjadikan Pulau Pinang sebuah negeri yang lebih kondusif melalui pembangunan sosial ekonomi yang lestari.

4.1.2. PDC tidak menerima sumber peruntukan daripada Kerajaan Negeri dan Persekutuan bagi melaksanakan perolehan selain daripada dana sendiri. Kaedah perolehan yang dilaksanakan ialah perolehan secara pembelian terus, sebut harga dan tender. Perolehan tersebut merangkumi perolehan kerja/perkhidmatan dan bekalan melalui peruntukan PDC bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 seperti di **Jadual 4.1**.

Jadual 4.1
Bilangan Perolehan Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga 2015

Tahun	Jenis Dan Jumlah Perolehan						Jumlah	
	Pembelian Terus		Sebut Harga		Tender			
	Bil.	(RM Juta)	Bil.	(RM Juta)	Bil.	(RM Juta)	Bil.	(RM Juta)
2013	331	1.85	112	8.23	40	314.42	483	324.50
2014	238	0.75	122	9.53	96	287.16	456	297.44
2015	273	1.72	105	8.72	104	316.98	482	327.42
Jumlah	842	4.32	339	26.48	240	918.56	1,421	949.36

Sumber: Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang

4.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan perolehan adalah untuk memastikan pengurusan perolehan bekalan, kerja/perkhidmatan telah dirancang dan diuruskan dengan teratur, cekap dan mematuhi peraturan bagi mencapai matlamat yang ditetapkan.

4.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan ini meliputi perolehan yang dilakukan dari tahun 2013 hingga 2015 di PDC. Pengauditan dilaksanakan dengan menyemak rekod dan dokumen perolehan yang berkaitan serta aset yang diperoleh. Pemilihan sampel pengauditan adalah sekurang-kurangnya 10% daripada setiap jenis perolehan. Lawatan Audit ke tapak projek juga dilaksanakan dengan kerjasama pegawai PDC. Temu bual dengan pegawai yang

bertanggungjawab telah dilakukan bagi mendapatkan maklum balas dan pengesahan. *Exit Conference* bersama Timbalan Pengurus Besar serta pegawai-pegawai PDC telah diadakan pada 20 Julai 2016.

4.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan mulai bulan Februari hingga Mei 2016 mendapati secara umumnya pengurusan perolehan oleh PDC adalah memuaskan dari segi pelantikan jawatankuasa perolehan di mana pelantikan dibuat mengikut peraturan yang ditetapkan. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan dalam aspek pelaksanaan seperti berikut:

- Pesanan Pembelian dikeluarkan selepas barang diterima.
- Anggaran jabatan tidak disediakan.
- Perolehan dibuat secara pecah kecil.
- Kontrak formal tidak disediakan dan lewat ditandatangani.
- Perubahan kerja diluluskan bagi kerja-kerja di luar tapak bina kontrak.
- Tempoh lanjutan masa terlalu lama berbanding tempoh asal kontrak.

4.4.1. Tatacara Perolehan

Pelaksanaan perolehan di PDC dibuat secara pembelian terus, sebut harga dan tender mengikut jumlah/anggaran kos perolehan. PDC menerima pakai kaedah perolehan sebagai mana kehendak *Accounting and Financial Regulation* PDC, Arahan Perbendaharaan, Pekeliling berkaitan pengurusan perolehan yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan dan Pejabat Kewangan Negeri dari semasa ke semasa. Semakan Audit terhadap tatacara perolehan mendapati perkara-perkara seperti berikut:

4.4.1.1. Pesanan Pembelian Dikeluarkan Selepas Barang Diterima

- a. Arahan Perbendaharaan 176.1 (d) dan (e) menyatakan Pesanan Tempatan hendaklah dikeluarkan semasa barang dipesan dan salinan asal pesanan tempatan hendaklah dikembalikan oleh pembekal bersama bil atau invois. Semakan mendapati sebanyak 27 Pesanan Pembelian (*Purchase Order-PO*) berjumlah RM309,950 dikeluarkan selepas bekalan diterima antara tempoh 32 hingga 510 hari. Berdasarkan analisis Audit, pesanan pembelian yang mengambil masa 510 hari untuk dikeluarkan adalah perolehan penggambaran tambahan video korporat PDC. Kelewatan ini berlaku disebabkan Bahagian yang membuat pesanan tidak memaklumkan kepada Bahagian Perolehan bagi tujuan pengeluaran PO. Butirannya seperti di **Jadual 4.2**.

Jadual 4.2
Analisis Tempoh Pesanan Pembelian Dikeluarkan

Bil.	Tahun Perolehan	Bilangan Kes			Jumlah (RM)
		32 – 60 (Hari)	61 – 90 (Hari)	91 – 510 (Hari)	
1.	2013	22	1	1	92,341
2.	2014	2	0	0	42,709
3.	2015	1	0	0	174,900
Jumlah		25	1	1	309,950

Sumber: Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang

- b. Perkara ini menyebabkan risiko kepada bayaran melebihi peruntukan dan pembelian tanpa kelulusan serta tiada jaminan kepada pembekal.
- c. Berdasarkan maklum balas PDC bertarikh 9 Ogos dan 26 September 2016, pesanan pembelian dikeluarkan untuk *knock off* bajet perbelanjaan operasi serta perolehan aset dan inventori. PDC mengambil maklum perkara ini dan tindakan telah diambil dengan menambah baik *Standard Operating Procedure (SOP)* sedia ada. Lebihan peruntukan tidak akan berlaku kerana pesanan pembelian digunakan untuk *knock off budget*. Pindahan peruntukan (*virement*) dibuat sekiranya peruntukan sedia ada tidak mencukupi. Manakala semua pembelian atau perolehan yang dikemukakan oleh bahagian/unit untuk pengeluaran pesanan pembelian perlu disertakan dengan kelulusan sewajarnya.

4.4.1.2. Anggaran Jabatan Tidak Disediakan

- a. Perolehan Kerajaan 2.1 perenggan 7 (viii)(a)(3) dan 8 (viii)(a)(1) menyatakan agensi hendaklah menyediakan anggaran harga jabatan bagi setiap sebut harga/tender dan memasukkannya ke dalam peti tawaran sebelum tarikh tutup. Semakan Audit mendapati sebanyak 6 sebut harga tidak disediakan anggaran jabatan. Sebut harga yang terlibat adalah seperti di **Jadual 4.3**.

Jadual 4.3
Anggaran Jabatan Tidak Disediakan

Bil.	Rujukan Perolehan	Perihal Perolehan
1.	QE87/2013	Cadangan Membekal Dan Memasang 'Workstation' & Perabot Bagi Kerja Ubahsuai Dalaman Untuk Lot 13, Bangunan SME Centre, Bayan Lepas, Daerah Barat Daya.
2.	QE90/2014	Cadangan Kerja-kerja Membekal Dan Memasang Perabot, Workstation Dan Kerja Berkaitan Di Kompleks Mayang Mall, Bandar Bayan Baru, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang.
3.	QE39/2015	Cadangan Membekal Dan Memasang Perabot Di Tingkat 2, Wisma Yeap Chor Ee, Daerah Timur Laut.
4.	QE41/2015	Memasang Kerusi Meja Makan Di Kawasan Gerai Bangunan Tempat Letak Kereta Bukit Bendera.
5.	BKK/Q2/2015	Penerbitan Laporan Tahunan PDC 2014.
6.	ICT/Q7/2015	Sebut Harga Pembekalan & Pemasangan Naik Taraf Perkakasan "NETAPP FAS2020 Unified Storage Solution" Sedia Ada Dan Migrasi Pangkalan Data VMWARE Daripada NETAPP FAS2020 ke "NETAPP Unified Storage".

Sumber: Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang

- b. Mengikut PDC, pembelian perabot merupakan barangan yang perlu ditempah khas dan anggaran jabatan tidak dapat ditetapkan. Hal ini menyebabkan status kemunasabahan harga sama ada rendah, munasabah atau tinggi tidak dapat ditentukan. Selain itu, disebabkan anggaran jabatan tidak disediakan juga telah mengakibatkan 1 perolehan tender telah dibuat secara sebut harga iaitu QE90/2014.
- c. **Berdasarkan maklum balas PDC bertarikh 9 Ogos 2016, PDC menerima pakai Pekeliling 1PP sebagai garis panduan. Ia akan dibentangkan untuk kelulusan Jawatankuasa Kewangan Lembaga PDC. Anggaran Jabatan disediakan untuk sebut harga/kontrak kerja. Manakala bagi sebut harga/kontrak perkhidmatan atau pembelian aset, anggaran jabatan tidak disediakan disebabkan oleh:**
 - i. Melibatkan pembelian item spesifik di mana spesifikasi terperinci adalah berdasarkan kepada produk, reka bentuk dan cadangan pembekal;
 - ii. Penilaian sebut harga/kontrak adalah berdasarkan kepada penilaian arkitek terhadap spesifikasi/reka bentuk dan kualiti produk serta harga yang dikemukakan oleh pembekal;
 - iii. Kerja-kerja penyelenggaraan di mana penilaian sebut harga adalah berdasarkan kepada peratus diskaun ke atas kadar harga kerja yang telah ditetapkan dalam dokumen sebut harga (Kadar harga kerja ini adalah berdasarkan JKH JKR); dan
 - iv. Melibatkan '*specialised equipment*' contohnya pembekalan dan pemasangan naiktaraf perkakasan '*Netapp storage solution*' sedia ada dan migrasi ke storan baru.
- d. Walaupun perolehan QE90/2014 dibuka melalui sebut harga tetapi memandangkan tawaran yang diterima melebihi had kelulusan sebut harga, maka perolehan ini dibentangkan ke Lembaga Tawaran untuk kelulusan.

4.4.1.3. Kontrak Yang Telah Tamat Tempoh Sah Sebut Harga Tidak Dipelawa Semula

- a. Perolehan Kerajaan 2.1, perenggan 7(vii) menyatakan tempoh sah laku tawaran sebut harga hendaklah tidak melebihi 90 hari daripada tarikh tutup sebut harga bergantung pada kompleksiti sebut harga yang dilaksanakan. Tempoh sah laku sebut harga tidak boleh dilanjutkan. Jika tempoh sah laku tawaran telah tamat atau keputusan tidak dibuat dalam tempoh sah laku tawaran, sebut harga hendaklah dipelawa semula.
- b. Semakan Audit mendapati 3 sebut harga telah diluluskan selepas tempoh sah sebut harga tamat. Butirannya seperti di **Jadual 4.4**.

Jadual 4.4
Sebut Harga Diluluskan Selepas Tempoh Sah Tamat

Bil.	No. Sebut Harga	Perihal	Tarikh Tutup Iklan	Tarikh Sah Tamat	Tarikh Kelulusan	Tempoh Lewat (Hari)
1.	QE90/2014	Cadangan Kerja-kerja Membekal Dan Memasang Perabot, 'Workstation' Dan Kerja Berkaitan Di Kompleks Mayang Mall, Bandar Bayan Baru, DBD, Pulau Pinang	30.12.2014	29.3.2015	11.6.2015	74
2.	ICT/Q6R/2014	Sebut Harga Pembekalan Perkakasan Rangkaian Untuk Pejabat Baru Di Mayang Mall	8.1.2015	7.4.2015	19.6.2015	73
3.	ICT/Q12 R/2013	Sebut Harga Pembekalan Pelayan Komputer	15.11.2013	14.2.2014	21.2.2014	7

Sumber: Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang

- c. Mengikut PDC, perkara ini berlaku disebabkan kelewatan dalam proses perpindahan pejabat PDC ke Kompleks Mayang Mall. Selain itu, PDC beranggapan memadai dengan mendapat persetujuan daripada semua penender untuk mengekalkan harga yang ditawarkan meskipun surat persetujuan tersebut dikeluarkan selepas tamat tempoh sah sebut harga. Ini menyebabkan pembekal lain tidak berpeluang untuk memasuki sebut harga berkenaan.
- d. **Berdasarkan maklum balas PDC bertarikh 9 Ogos 2016, bagi menjimatkan kos dan masa untuk memanggil semula sebut harga yang baru, PDC telah mengambil inisiatif pada 18 Mac 2015 dan 25 Mei 2015 untuk mendapatkan persetujuan pembekal bagi melanjutkan tempoh sah laku tawaran. Walau bagaimanapun, apabila pembekal ditawarkan kontrak yang dinyatakan selepas tamat tempoh sah sebut harga, pembekal tetap bersetuju dengan tawaran PDC. Ini menunjukkan secara tidak langsung pembekal bersetuju mengekalkan harga tawaran asal. PDC mengambil maklum hal ini dan akan mendapatkan kelulusan Jawatankuasa Kewangan Lembaga PDC supaya sebut harga yang telah tamat tempoh sah tawaran boleh dilanjutkan sehingga 90 hari dengan persetujuan pembekal dan tiada perubahan harga.**

4.4.1.4. Perolehan Dibuat Secara Pecah Kecil

- a. Perolehan Kerajaan 2.1, perenggan 1(iii)(a) menyatakan agensi dilarang memecah kecilkan perolehan tahunan untuk mengelakkan daripada pelawaan secara sebut harga dan tender. Manakala *Accounting and Financial Regulation* PDC, perenggan 142 menyatakan pembelian satu item atau kelas item melibatkan perbelanjaan tahunan tidak melebihi had ditetapkan hendaklah dibuat secara sebut harga. Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 1 Tahun 2014 telah mentafsirkan setiap jenis item sebagai sesuatu barang/perkhidmatan yang mempunyai fungsi yang sama dan/atau

boleh diperoleh daripada satu punca bekalan serta perolehan tersebut boleh dirancang.

- b. Semakan Audit mendapati 6 perolehan berjumlah RM0.96 juta tidak dilaksanakan secara sebut harga atau tender walaupun jumlah nilai perolehan telah melebihi had yang ditetapkan. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 4.5**.

Jadual 4.5
Perolehan Dibuat Secara Pecah Kecil

Bil.	Tahun Perolehan	Rujukan Perolehan	Jenis Perolehan	Jumlah (RM)
1.	2013	QE26/2013	Kerja-kerja Penyenggaraan Bangunan Kilang, Perumahan Dan Harta PDC Di Daerah Barat Daya	200,000
				200,000
Jumlah				400,000
2.	2013	QE52/2012	Perabot Pejabat 2013	79,450
		BKP26/2013		142,920
Jumlah				222,370
3.	2014	ICT/CP27/2013	Notebook/Komputer 2014	3,900
		ICT/CP30/2013		7,500
		ICT/CP11/2014		9,850
		ICT/CP12/2014		11,310
		ICT/CP18/2014		11,295
Jumlah				43,855
4.	2014	ICT/CP27/2013	Pencetak 2014	330
		ICT/CP4/2014		5,150
		ICT/CP15/2014		5,600
		ICT/CP20/2014		6,200
		TM		5,300
Jumlah				22,580
5.	2015	ICT/CP29/2014	Notebook/Komputer 2015	19,900
		ICT/CP32/2014		3,765
		ICT/CP11/2015		11,130
		ICT/CP12/2015		17,808
		ICT/CP15/2015		6,212
		ICT/CP24/2015		12,296
		ICT/Q2/2015		160,417
Jumlah				231,528
6.	2015	BKP/31/2014	Toner/Cartridge 2015	572
		BKP/32/2014		1,848
		TM		5,118
		TM		560
		TM		12,408
		TM		3,799
		TM		1,145
		TM		7,026
		TM		1,717
		TM		7,049
Jumlah				41,242
Jumlah				961,575

Sumber: Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang

Nota: TM-Tiada Maklumat

- c. Menurut PDC, perkara ini berlaku disebabkan perolehan yang dibuat melibatkan kerja-kerja pengubahsuaian yang berperingkat, masalah logistik dan mengikut keperluan. Ini menyebabkan perolehan yang tidak dirancang merugikan PDC kerana tidak dibuat secara sebut harga/tender untuk mendapat nilai faedah yang terbaik.
- d. **Berdasarkan maklum balas PDC bertarikh 9 Ogos dan 26 September 2016, PDC telah membuat perancangan yang teliti bagi setiap pembekalan yang diperlukan dengan menyediakan sebut harga tahunan Tawaran Untuk Membekalkan Peralatan/Kelengkapan Komputer Kepada PDC Untuk Tahun 2015. Namun begitu, pembelian *toner* dan *cartridge* dibeli melalui kaedah pembelian terus kerana ianya adalah untuk pencetak baru dan memerlukan *toner/cartridge* yang berbeza. Pembelian dilakukan mengikut keperluan untuk mengelakkan pembaziran. Pembelian produk IT juga dilakukan mengikut keperluan. Pembelian produk IT tidak dilakukan mengikut prosedur perolehan tahunan kerana produk IT cepat mengalami rosak nilai berikutan perkembangan teknologi semasa. Pada masa ini, pihak pengurusan PDC sedang dalam proses untuk meningkatkan had jumlah perolehan daripada RM200,000 kepada RM400,000 bagi perolehan secara sebut harga. Sepertimana yang telah dipersetujui dalam mesyuarat pada 20 September 2016, kelulusan keseluruhan pembelian produk IT akan diperolehi pada awal tahun dari Lembaga Tender atau Jawatankuasa Sebut Harga bergantung kepada bajet tahunan. Proses kelulusan sewajarnya akan diperolehi apabila terdapat keperluan produk IT.**

Pada pendapat Audit, tahap pematuhan tatacara perolehan PDC adalah kurang memuaskan kerana peraturan berkenaan perolehan tidak dipatuhi sepenuhnya.

4.4.2. Pengurusan Kontrak

Pentadbiran kontrak yang cekap memainkan peranan yang penting dalam perolehan bagi memastikan kepentingan Kerajaan terpelihara. Antara perkara yang perlu diberi perhatian ialah Surat Setuju Terima dikeluarkan, bon pelaksanaan diterima dan kontrak ditandatangani. Semakan Audit mendapati perkara-perkara berikut:

4.4.2.1. Kontrak Formal Tidak Disediakan

- a. Perolehan Kerajaan 4, perenggan 2(i)(a)(3) menyatakan agensi hendaklah mengadakan satu kontrak formal bagi perolehan bekalan atau perkhidmatan bermasa atau perolehan kerja untuk ditandatangani selaras dengan Arahan Perbendaharaan 176.1 (c) di mana bagi semua perolehan bekalan atau perkhidmatan bermasa kontrak formal hendaklah diadakan dan Arahan Perbendaharaan 204 hendaklah dipatuhi. Manakala Arahan Perbendaharaan 176.1 (a) pula menyatakan selepas setuju terima sesuatu tender, satu kontrak formal hendaklah disempurnakan.

- b. Semakan Audit mendapati sebanyak 11 kontrak tidak disediakan kontrak formal walaupun Surat Setuju Terima telah dikeluarkan dan projek-projek tersebut telah disiapkan. Butirannya seperti di **Jadual 4.6**.

Jadual 4.6
Kontrak Formal Tidak Disediakan

Bil.	Rujukan Perolehan	Perihal Perolehan	Jumlah Kontrak (RM)
1.	QE38/2011	Pembinaan Canggih	200,000
2.	QE13/2015	Mutiara Bersih Enterprise Dan Sabri Adam Enterprise	200,000
3.	QE26/2013	Taher Bina Enterprise Dan BHO Enterprise	200,000
4.	QE51/2013	RBA Setia Enterprise	200,000
5.	QE58/2013	Perniagaan Langkapura	200,000
6.	QE67/2013	Perniagaan Akkabar Dan Yazira Enterprise	200,000
7.	QE28/2014	Permata Asas Enterprise	200,000
8.	QE29/2014	Mutiara Bersih Enterprise	200,000
9.	QE30/2014	Taher Bina Enterprise Dan Terendak Construction	200,000
10.	QE14/2015	Jari Bina Enterprise Dan Dwi Murni Enterprise	200,000
11.	QE28/2015	Azhry Construction Dan Permata Asas Enterprise	200,000

Sumber: Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang

- c. Perkara ini berlaku disebabkan PDC menganggap Surat Setuju Terima adalah sebagai satu kontrak yang mengikat antara PDC dan kontraktor. Ini menyebabkan kepentingan PDC akan terjejas sekiranya berlaku pelanggaran kontrak yang melibatkan kes mahkamah.
- d. **Berdasarkan maklum balas PDC bertarikh 9 Ogos 2016, PDC mengambil maklum perkara ini dan kontrak formal bagi perolehan bekalan/perkhidmatan bermasa atau perolehan kerja akan disediakan.**

4.4.2.2. Kontrak Lewat Ditandatangani

- a. Perolehan Kerajaan 4, perenggan 1(ii)(b)(1) menyatakan kontrak hendaklah ditandatangani secepat mungkin selepas semua terma dan syarat dipersetujui oleh kedua-dua pihak dan selewat-lewatnya empat (4) bulan dari tarikh keluarnya Surat Setuju Terima. Semakan Audit mendapati sebanyak 5 kontrak berjumlah RM140.37 juta lewat ditandatangani antara 14 hingga 100 hari seperti di **Jadual 4.7**.

Jadual 4.7
Kontrak Lewat Ditandatangani

Bil.	Rujukan Perolehan	Syarikat	Jumlah Kontrak (RM Juta)	Tarikh Surat Setuju Terima	Tarikh Kontrak Ditandatangani	Tempoh Kelewatan (Hari)
1.	TE8/2013	Grand Touch	0.55	02.07.2013	10.02.2014	100
2.	TE3/2013	Builtech Project Management Sdn. Bhd.	84.30	21.10.2013	28.05.2014	96
3.	TE20/2013	PDC Nusabina Sdn. Bhd.	14.99	02.08.2013	09.01.2014	38
4.	TE16/2013	Ban Cheong Construction Sdn. Bhd.	29.38	03.04.2014	25.08.2014	22
5.	TE11/2013	Lumson Bina Engineering Sdn. Bhd.	11.15	19.08.2013	02.01.2014	14

Sumber: Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang

- b. Semakan seterusnya mendapati kontrak TE8/2013 hanya ditandatangani 3 bulan selepas projek diakui siap di mana tarikh siap kerja ialah pada 11 November 2013 manakala kontrak ditandatangani pada 10 Februari 2014. Bagaimanapun 3 bayaran kemajuan dibuat sebelum kontrak ditandatangani dan bayaran keempat (akhir) telah dibuat selepas kontrak ditandatangani. PDC memaklumkan perkara ini berlaku disebabkan masalah penyelarasan kadar harga kontrak dan kelewatan dari segi mendapatkan maklum balas daripada kontraktor. Selain itu, bagi TE8/2013 adalah disebabkan tempoh kontrak yang singkat iaitu 3 bulan. Pemantauan yang rapi tidak dibuat untuk memastikan kontraktor menandatangani perjanjian dalam tempoh yang ditetapkan mengakibatkan kepentingan PDC akan terjejas sekiranya berlaku pelanggaran kontrak yang melibatkan kes mahkamah.
- c. **Berdasarkan maklum balas PDC bertarikh 9 Ogos 2016, kelewatan 5 kontrak adalah disebabkan oleh proses rundingan pelarasan kadar harga di antara konsultan dan kontraktor. Kontrak hanya akan ditandatangani setelah mendapat persetujuan di antara kedua-dua pihak. Pihak pengurusan PDC mengambil maklum berhubung dengan isu yang dibangkitkan. Pemantauan rapi dilakukan dari semasa ke semasa dan tindakan susulan diambil bagi menangani isu ini. Bagi menangani masalah ini, Seksyen Ukur Bahan telah menyediakan SOP terperinci berkenaan penyediaan dokumen kontrak.**

4.4.2.3. Kelulusan Perubahan Kerja Di Luar Tapak Bina Kontrak

- a. Arahan Perbendaharaan 202.1(b)(iii) berkenaan dengan syarat-syarat APK menyatakan pelaksanaan kerja APK hendaklah di tapak bina kontrak. Projek TE38R/2012 bagi Cadangan Parit *Monsoon* Serta Lain-lain Kerja Yang Bersangkutan Dengannya Di West BKIP, Batu Kawan, Di Atas Sebahagian Lot 282, Mukim 13, Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang yang berjumlah RM14.98 juta telah dimulakan pada 30 Julai 2013 dan disiapkan dengan lanjutan masa pada 5 Jun 2015.

- b. Semakan Audit mendapati satu APK bagi TE38R/2012 berjumlah RM1.30 juta telah diluluskan pada 6 Februari 2014 bagi kerja pembinaan 2 *outfall structure* menggunakan *Armour Rock*. Semakan lanjut mendapati kerja-kerja tersebut sepatutnya dilaksanakan bagi kontrak TE3/2011 dan TE21/2010 tetapi telah dibuat melalui APK kontrak TE38R/2012 disebabkan kontrak-kontrak di atas telah disiapkan. Lawatan Audit pada 3 Mei 2016 mendapati kerja tersebut telah dibina di luar tapak kontrak. Salah satu pembinaan *outfall structure* di luar tapak kontrak adalah seperti di **Gambar 4.1**.



Gambar 4.1
Salah Satu *Outfall Structure* Menggunakan *Armour Rock* Dibina Di Luar Tapak Kontrak

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: BKIP, Batu Kawan, SPS
Tarikh: 3 Mei 2016

- c. Menurut PDC, ini berlaku disebabkan pembinaan *outfall* tersebut perlu dibuat bagi memenuhi syarat pihak berkuasa berkaitan menyebabkan kos asal kontrak meningkat kepada RM16.28 juta.
- d. **Berdasarkan maklum balas PDC bertarikh 9 Ogos 2016, PDC mengambil maklum perkara ini dan tindakan telah diambil dengan menambah klausa dalam skop kontrak iaitu ‘The Contractor is to take note that the above works may apply to other areas within a 2 km radius as described herein’.**

Pada pendapat Audit, pengurusan kontrak adalah kurang memuaskan kerana kepentingan PDC tidak diberikan keutamaan dalam penyediaan dokumen kontrak perolehan serta peraturan berkenaan APK tidak dipatuhi.

4.4.3. Pelaksanaan Perolehan Kerja

4.4.3.1. Tempoh Lanjutan Masa Terlalu Lama Berbanding Tempoh Asal Kontrak

- a. Projek mesti disiapkan mengikut tarikh siap kerja yang ditetapkan dalam kontrak. Semakan Audit mendapati PDC telah meluluskan Tempoh Lanjutan Masa (EOT) yang lama bagi 5 projek antara 293 hingga 544 hari berbanding tempoh asal projek. Daripada 5 projek tersebut, 3 projek belum disiapkan sehingga tarikh pengauditan iaitu Projek Cadangan Parit *Monsoon* Dan Kerja Menambun Tanah Serta Kerja-kerja Yang Bersangkutan Dengannya Di West BKIP, Fasa 1, Di Atas Sebahagian Lot 282, Mukim 13, Batu Kawan, Daerah Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang (Pakej 1)

(TE16/2013), Projek Cadangan Sambungan Lingkaran Cassia Selatan, Cadangan Jalan Baru (24M), Jalan Cassia Selatan 6 Dan *Monsoon Drain* Di BKIP, Di Atas Sebahagian Lot 282, Mukim 13, Batu Kawan, Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang (Fasa 1) (TE2/2014) dan Projek Cadangan Jalan Dan Parit Serta Lain-lain Kerja Yang Bersangkutan Dengannya Untuk Cadangan Jalan 30.48M Dan 20.117M Bersebelahan Premium Outlet Dan Lebuhraya Bandar Cassia, Batu Kawan, Di atas Sebahagian Lot 282. Mukim 13, Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang (TE40/2013) dan berkemungkinan projek-projek ini akan diluluskan EOT seterusnya. Manakala 2 projek telah disiapkan tetapi masih dalam tempoh kecacatan iaitu Projek Cadangan Parit *Monsoon* Serta Lain-lain Kerja Yang Bersangkutan Dengannya Di West BKIP, Batu Kawan, Seberang Perai Selatan (TE38R/2012) dan Projek Cadangan Membina Dan Menyiapkan 2 Unit Pencawang TNB, 4 Unit Pondok Menunggu Bas Dan Kerja-kerja Infrastruktur Bagi Plot Sesebuah 15 Unit Berserta Cadangan Jalan 24.384M Dan Jalan 20.117M, Batu Kawan, Seberang Perai Selatan (TE19/2013). Semakan lanjut mendapati tempoh EOT yang paling lama telah diberikan kepada projek tender TE16/2013 selama 544 hari atau 149% berbanding tempoh asal projek selama 365 hari.

- b. Walaupun EOT ini diberikan atas sebab-sebab tertentu tetapi pemberian EOT yang terlalu lama tidak digalakkan. Ini menunjukkan berlaku kelemahan penyeliaan dan pemantauan projek di pihak PDC mahupun kontraktor. Kurangnya pemantauan dan tindakan yang lebih serius terhadap kontraktor juga boleh menyumbang kepada kelewatan ini selain faktor cuaca, kemudahan utiliti dan sebagainya. Kesannya perkhidmatan kemudahan yang sepatutnya dinikmati oleh rakyat tertanggung dan menyebabkan peningkatan kos. Bagaimanapun kos sebenar projek belum dimuktamadkan kerana 3 projek masih belum disiapkan dan 2 projek masih dalam tempoh kecacatan. Butiran lanjut bagi projek yang mendapat EOT adalah seperti di **Jadual 4.8**.

Jadual 4.8
Senarai Projek Yang Diluluskan EOT Terlalu Lama

Bil.	Rujukan Perolehan	Tempoh Asal Kontrak	Harga Kontrak (RM Juta)	Tarikh Patut Siap	EOT (Hari)	Perbandingan Tempoh EOT Dan Tempoh Kontrak (%)	Kemajuan Kerja Setakat 31.5.2016 (%)
1.	TE16/2013	365	29.38	13.04.2015	544	149.0	91
2.	TE2/2014	365	35.75	24.06.2015	372	101.9	79
3.	TE40/2013	365	15.99	05.05.2015	336	92.1	88
4.	TE38R/2012	365	14.98	29.07.2014	312	85.5	100
5.	TE19/2013	365	23.40	27.11.2014	293	80.4	100

Sumber: Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang

- c. **Berdasarkan maklum balas PDC bertarikh 9 Ogos 2016, amalan PDC pada ketika itu menetapkan tempoh kontrak selama 365 hari. Setiap tempoh lanjutan masa yang diluluskan oleh PDC adalah berdasarkan justifikasi kontrak. Pada masa kini, PDC telah mengambil kira skop kerja yang sebenar bagi menetapkan tempoh yang munasabah bagi menyiapkan sesuatu projek.**

Pada pendapat Audit, pemantauan terhadap pelaksanaan kerja perlu dipertingkatkan bagi mengelakkan tempoh EOT yang terlalu lama.

4.5. SYOR AUDIT

Bagi menambah baik pelaksanaan perolehan dan memastikan pengurusan perolehan dapat dilaksanakan dengan teratur dan berhemat serta mendapat *value for money* bagi perbelanjaan yang dibuat, PDC disyorkan mempertimbangkan perkara berikut:

4.5.1. Memastikan semua pembelian dan pentadbiran kontrak dibuat dengan mematuhi tatacara perolehan sepenuhnya.

4.5.2. Setiap perolehan bermasa bagi bekalan dan perkhidmatan perlulah dimeterai dengan kontrak formal bagi menjaga kepentingan PDC dan pembekal/kontraktor.

4.5.3. Meningkatkan pemantauan ke atas pelaksanaan perolehan bekalan/kerja/perkhidmatan dan memastikan bekalan diterima dan kerja/perkhidmatan disiapkan mengikut tempoh supaya tujuan asal perolehan dapat dilaksanakan mengikut rancangan bagi mengelakkan sebarang peningkatan kos. Tindakan sewajarnya perlu diambil terhadap kontraktor/pembekal yang tidak mematuhi syarat ditetapkan.



PENUTUP

PENUTUP

Secara keseluruhannya, pengauditan yang dijalankan telah menunjukkan beberapa penambahbaikan dalam pelaksanaan program dan aktiviti Jabatan dan Agensi 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, mekanisme kawalan dalaman hendaklah dipertingkatkan dengan menyediakan dan menambah baik garis panduan/SOP sedia ada. Aspek pemantauan, penyeliaan dan penguatkuasaan masih perlu dipertingkatkan dan dilakukan secara berterusan terhadap kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan bawahan, kontraktor dan vendor.

Dasar-dasar, undang-undang dan peraturan yang mencukupi telah diwujudkan untuk memastikan aktiviti dan program dilaksanakan dengan cekap dan berhemat bagi mengelakkan pembaziran, pemborosan dan penyelewengan. Sehubungan itu, Jabatan dan Agensi 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.

Jabatan Audit Negara

Putrajaya

27 September 2016



www.audit.gov.my

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