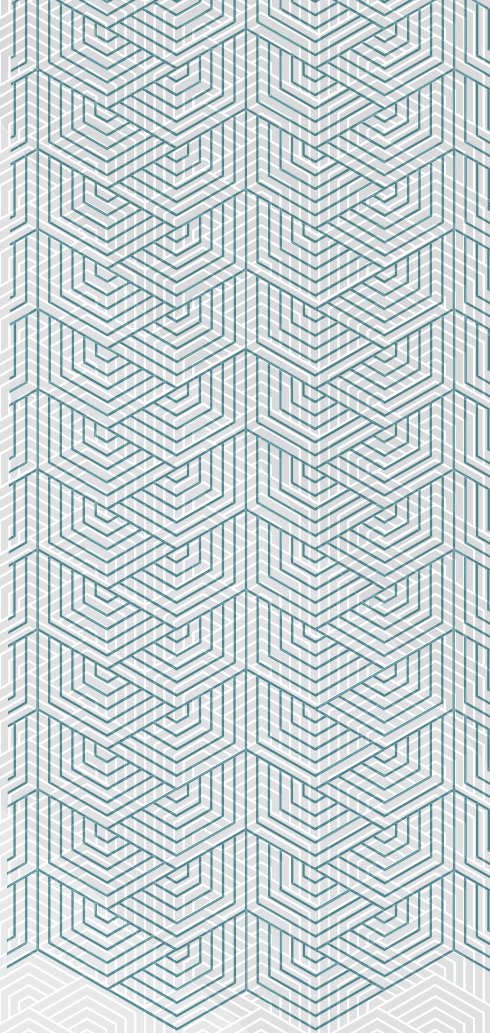




LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH PERAK

Pengurusan Projek Program Khas
Perumahan Perwira

LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH PERAK

PENGURUSAN PROJEK PROGRAM KHAS PERUMAHAN PERWIRA

LATAR BELAKANG



Rumah Penempatan Tersusun Perwira Negeri Perak (RPT Perwira) yang dirancang oleh Kerajaan Negeri Perak pada tahun 2012 adalah bertujuan menyediakan rumah mampu milik bagi anggota keselamatan. Pada tahun 2014, kontrak RPT Perwira ditamatkan dan dijenamakan semula sebagai Program Khas Perumahan Perwira Negeri Perak (PKPPNP) pada tahun 2017. Kumpulan sasar diperluaskan kepada lima kategori kumpulan sasar.

OBJEKTIF

Menyediakan rumah mampu milik bagi anggota keselamatan yang terdiri daripada anggota/pesara Angkatan Tentera Malaysia (ATM) dan Polis Diraja Malaysia (PDRM).

LOKASI

- Segari, Manjung
- Seri Iskandar, Perak Tengah
- Tapah, Batang Padang

SASARAN UNIT RUMAH

1,860 Unit Rumah Teres Setingkat

HARGA JUALAN

RM100,000 - RM200,000 seunit

KOS PEMBANGUNAN KASAR (GDC) & NILAI PEMBANGUNAN KASAR (GDV) PROJEK

PKPPNP Segari

- GDC Projek: **RM51.88 juta**
- GDV Projek: **RM51.99 juta**
- Balasan/Pulangan Projek: **Tiada balasan**

PKPPNP Seri Iskandar

- GDC Projek: **RM146.46 juta**
- GDV Projek: **RM181.90 juta**
- Balasan/Pulangan Projek: **Tunai RM5.16 juta & 28 unit rumah bernilai RM4.73 juta**

PKPPNP Batang Padang

- GDC Projek: **RM93.05 juta**
- GDV Projek: **RM96.59 juta**
- Balasan/Pulangan Projek: **Tunai RM0.09 juta & 31 unit rumah bernilai RM4.50 juta**

PENGAUDITAN

Objektif Pengauditan

Untuk menilai sama ada pengurusan projek PKPPNP dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan dalam aspek seperti berikut bagi mencapai objektif program yang ditetapkan

Rumah mampu milik dapat disediakan mengikut kontrak

Kumpulan sasar dapat memiliki rumah mampu milik

Pengurusan projek dilaksanakan mengikut peraturan ditetapkan demi menjamin kepentingan Kerajaan

Skop dan Metodologi Pengauditan

2017 hingga 2023

Prestasi Projek

Kemajuan Fizikal Projek Pembinaan dan Prestasi Pencapaian Objektif Projek

Pengurusan Projek

Saringan dan pendaftaran permohonan, perancangan projek, pentadbiran kontrak serta pengurusan pembinaan

3 Projek di Manjung, Perak Tengah dan Batang Padang



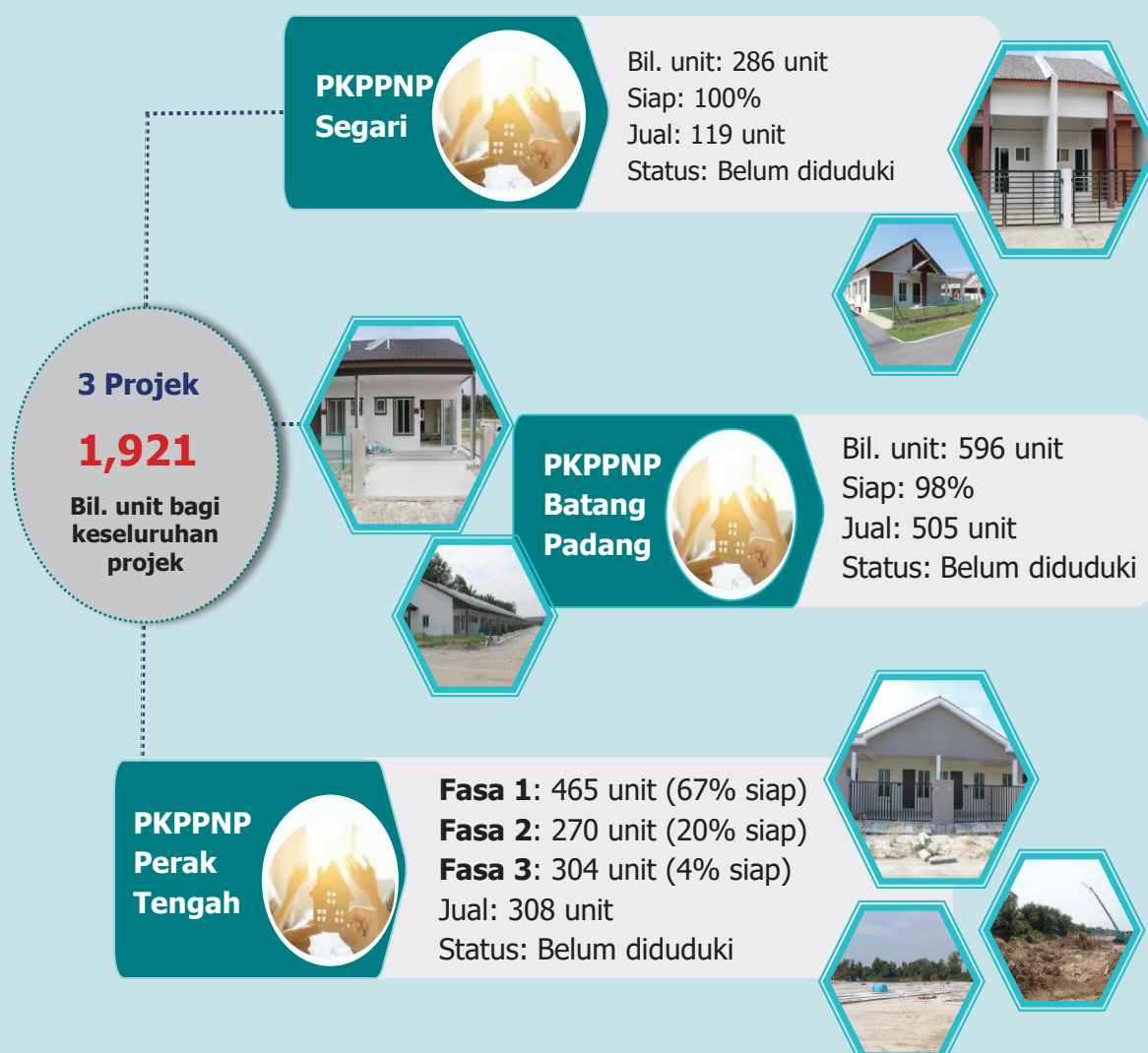
PENEMUAN AUDIT

Rumusan

Secara keseluruhannya, objektif projek PKPPNP masih belum tercapai sepenuhnya untuk menyediakan rumah mampu milik kepada kumpulan sasar iaitu anggota/pesara Angkatan Tentera Malaysia (ATM), Polis Diraja Malaysia (PDRM) dan Unit Badan Beruniform lain. Ini kerana bilangan unit rumah yang disasarkan tidak dapat disiapkan dalam tempoh kontrak manakala unit rumah yang telah siap pula masih belum dapat dijual/diduduki. Pengauditan juga menemui kelemahan dalam pemantauan projek.

Penemuan Utama

Prestasi Projek



Pengurusan Projek

Saringan dan pendaftaran permohonan

- ❑ Masalah capaian dan ketidakstabilan sistem.
- ❑ Tiada pautan permohonan projek PKPPNP.
- ❑ Penggunaan *Google Forms* tidak mencerminkan projek rasmi Kerajaan Negeri.

Perancangan projek

- ❑ Harga jualan rumah melebihi harga ditetapkan bagi projek PKPPNP Batang Padang.

Pentadbiran kontrak

- ❑ Perjanjian tambahan tidak dimeterai.
- ❑ Bayaran hasil deposit Fi Ukur Tanah dan Notis 5A tidak dikutip.
- ❑ Bayaran kerja tambahan bekalan paip air luaran tidak dituntut.

Pengurusan pembinaan

- ❑ Bilangan unit rumah tidak dibina mengikut kategori ditetapkan.
- ❑ Binaan rumah tidak mengikut spesifikasi.

Syor Audit

1

LPHP hendaklah memastikan projek PKPPNP Perak Tengah disempurnakan mengikut tempoh serta menerima balasan seperti yang ditetapkan dalam perjanjian tambahan baharu yang ditandatangani pada 28 Disember 2023.

2

LPHP hendaklah memastikan bayaran deposit fi ukur tanah dan Notis 5A berjumlah RM2.71 juta bagi projek PKPPNP Batang Padang dan PKPPNP Perak Tengah serta baki perkongsian kos kerja kontrak paip air luaran bagi projek PKPPNP Segari dikutip daripada Pemaju.

3

LPHP hendaklah memastikan pembangunan sistem pendaftaran baharu yang dirancang adalah lebih efisien dan mesra pengguna.

LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH PERAK

2. PENGURUSAN PROJEK PROGRAM KHAS PERUMAHAN PERWIRA

ABSTRAK

Rumah Penempatan Tersusun Perwira Negeri Perak (RPT Perwira) yang dirancang oleh Kerajaan Negeri pada tahun 2012 bertujuan menyediakan rumah mampu milik bagi anggota keselamatan yang terdiri daripada anggota/pesara Angkatan Tentera Malaysia (ATM) dan Polis Diraja Malaysia (PDRM). Pada tahun 2014, kontrak RPT Perwira ditamatkan dan kemudiannya dijenamakan semula sebagai Program Khas Perumahan Perwira Negeri Perak (PKPPNP) pada tahun 2017. Kumpulan sasar diperluaskan kepada anggota Jabatan Pengangkutan Jalan (JPJ), Jabatan Kastam Diraja Malaysia (JKDM), Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM), Jabatan Sukarelawan Malaysia (RELA), Angkatan Pertahanan Awam Malaysia (APM) dan Agensi Penguatkuasaan Maritim Malaysia (APMM). Konsep pembangunan PKPPNP ialah skim perumahan rumah teres setingkat dengan sasaran pembinaan sebanyak 1,860 unit rumah berkeluasan lebih kurang 1,000 kaki persegi (kps) merangkumi tiga bilik tidur dan dua bilik air. Penetapan harga jualan adalah antara RM100,000 hingga RM200,000 seunit.

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan projek PKPPNP telah dilaksanakan dengan cekap, berkesan dan ekonomik dalam menyediakan rumah mampu milik kepada kumpulan sasaran. Pengauditan tertumpu kepada prestasi dan pengurusan pembinaan projek, penjualan rumah serta pentadbiran kontrak.

Secara keseluruhan, projek PKPPNP tidak dilaksanakan dengan cekap dan berkesan kerana lewat siap berbanding jadual asal di mana projek patut disiapkan pada tahun 2020. Seterusnya, hanya satu daripada tiga projek telah siap berserta Certificate of Completion and Compliance (CCC) manakala dua projek lagi masih dalam pembinaan. Kelewatan penyediaan projek disebabkan pemilihan pemaju yang kurang efisien, masalah/halangan di tapak projek serta pandemik COVID-19. Prestasi jualan rumah PKPPNP Segari adalah kurang memberangsangkan iaitu 41.6% walaupun rumah telah siap dibina pada tahun 2022 disebabkan faktor lokasi projek yang kurang sesuai. Selain itu, kesukaran memenuhi syarat pinjaman bank turut menjejaskan prestasi penjualan rumah. Bagi aspek pengurusan projek, berlaku kelemahan dalam pentadbiran kontrak serta pemantauan yang menjejaskan kecekapan pelaksanaan projek.

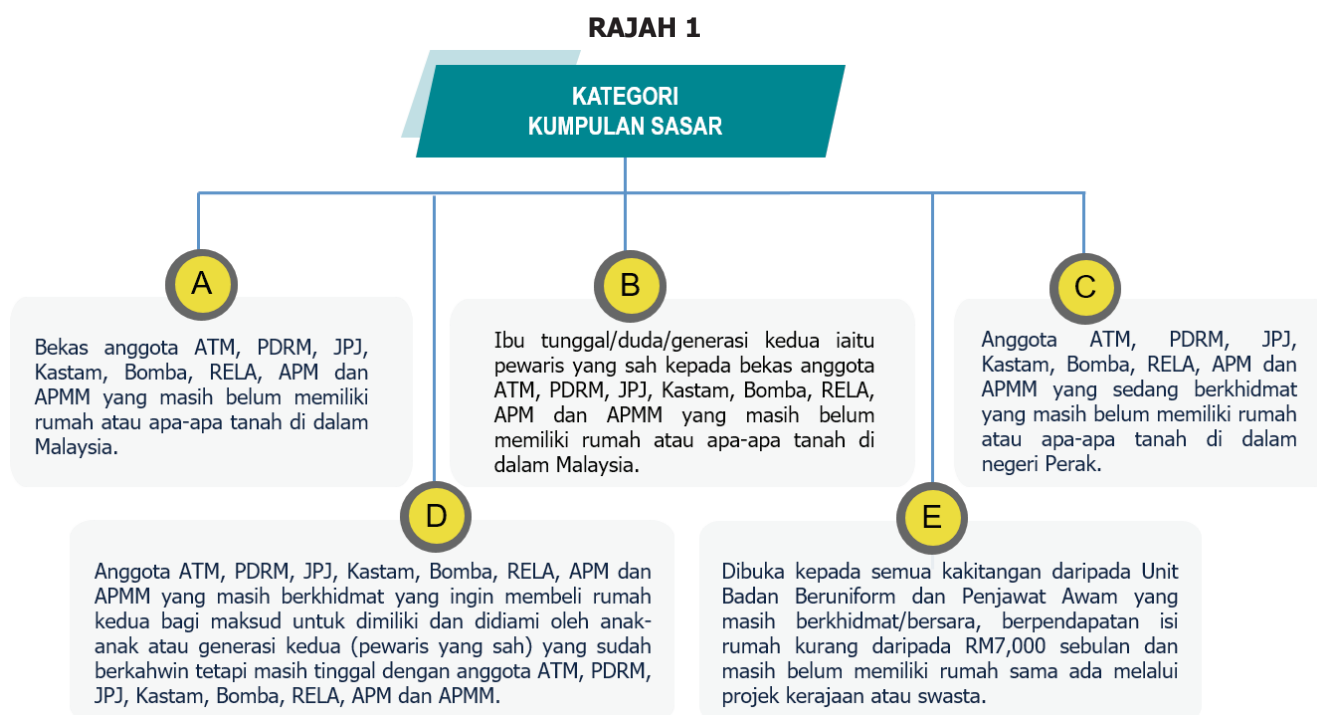
1. LATAR BELAKANG

1.1. Program Khas Perumahan Perwira Negeri Perak (PKPPNP) atau pada awalnya dikenali sebagai Rumah Penempatan Tersusun Perwira Negeri Perak (RPT Perwira) telah dirancang oleh Kerajaan Negeri pada tahun 2012. Objektif RPT Perwira adalah menyediakan rumah mampu milik bagi anggota keselamatan yang terdiri daripada anggota/pesara Angkatan Tentera Malaysia (ATM) dan Polis Diraja Malaysia (PDRM). Program ini bertujuan supaya anggota/pesara terlibat dapat menikmati taraf hidup yang

lebih baik dengan memiliki rumah sendiri yang selesa. RPT Perwira merupakan projek usaha sama antara Kerajaan Negeri dan Koperasi Perumahan Angkatan Tentera Berhad (KPATB).

1.2. Pada tahun 2014, kontrak RPT Perwira ditamatkan atas persetujuan bersama dengan KPATB. Projek RPT Perwira telah dijenamakan semula sebagai PKPPNP pada tahun 2017 dan konsep asal pembangunan projek iaitu lot sebuah rumah (banglo) telah ditukar kepada skim perumahan rumah teres setingkat.

1.3. Melalui Bajet 2018, Kerajaan Negeri menyasarkan sebanyak 1,860 unit rumah teres setingkat berkeluasan lebih kurang 1,000 kaki persegi (kps) merangkumi 3 bilik tidur dan 2 bilik air akan dibina. Penetapan harga jualan adalah antara RM100,000 hingga RM200,000 seunit dan PKPPNP juga telah diperluaskan kepada lima kategori kumpulan sasaran seperti dalam **Rajah 1**.



Sumber: Kertas Majlis Mesyuarat Kerajaan

1.4. Agensi utama bagi pelaksanaan projek PKPPNP adalah Lembaga Perumahan dan Hartanah Perak (LPHP). LPHP ditubuhkan pada tahun 2016 berfungsi sebagai badan penyelarasan utama antara Kerajaan Negeri dan swasta untuk pelaksanaan pemajuan perumahan dan hartanah secara pesat di Negeri Perak khususnya bagi kumpulan berpendapatan rendah dan sederhana.

1.5. Projek pembangunan PKPPNP telah dilaksanakan di Segari, Manjung; Seri Iskandar, Perak Tengah; dan Tapah, Batang Padang mulai tahun 2017 seperti dalam **Jadual 1.**

JADUAL 1
PROJEK PKPPNP

BIL.	PERKARA/DAERAH	MANJUNG	PERAK TENGAH	BATANG PADANG
	Lokasi	Segari	Seri Iskandar	Tapah
1.	Keluasan tapak projek (ekar)	29.84	100.748	50
2.	Pemilik tanah	LPHP		
3.	Kaedah pelaksanaan	Usaha sama		
4.	Syarikat swasta/pemaju	Perbadanan Perwira Harta Malaysia (PPHM)	1199756-H* 1305461-M	1191703-A* 1307251-K
5.	<i>Gross Development Cost (GDC)</i>	RM51.88 juta	RM146.46 juta	RM93.05 juta
6.	<i>Gross Development Value (GDV)</i>	RM51.99 juta	RM181.90 juta	RM96.59 juta
7.	Balasan	Tiada	RM5.16 juta - tunai 28 unit rumah bernilai RM4.73 juta	RM87,183 - tunai 31 unit rumah bernilai RM4.50 juta
8.	Tarikh kontrak ditandatangani	29.12.2017	07.11.2017* 02.12.2020	09.10.2017* 03.12.2020
9.	Konsep	Bina kemudian Jual	Jual dan Bina	Jual dan Bina
10.	Bil. rumah (unit)	286	1,039	596
11.	Bil. lot kedai/komersial (unit)	Tiada	28	10
12.	Jenis & keluasan rumah	Teres setingkat	Teres setingkat - 1,000 kps keluasan tanah 20'x70'	Teres setingkat - 1,000 kps keluasan tanah 20'x70'
13.	Harga jualan rumah (lot tengah)	Jenis A: 155,500 Jenis B: RM203,600	Fasa 1: RM145,000 Fasa 2 & 3: RM169,000	Jenis A: RM145,000 Jenis B: RM169,000
14.	Jenis dan keluasan kedai/komersial	TB	Dua tingkat - 2,000 kps dan luas tanah 1,400 kps	Satu tingkat - keluasan lot tanah 20'x 60'
15.	Harga jualan lot kedai	TB	RM400,000	RM153,000
16.	Tarikh siap asal	29.07.2021	30.07.2024	03.12.2023
17.	Kemajuan kerja (sehingga bulan Disember 2023)	100%	Fasa 1 - 67% Fasa 2 - 20% Fasa 3 - 4%	98%

Sumber: Perjanjian Kontrak Pemaju dan LPHP serta Laporan Kemajuan Kerja LPHP

Nota: (*) – Pemaju pertama projek dan telah ditamatkan pada tahun 2019

TB – Tidak berkenaan

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan projek PKPPNP telah dilaksanakan dengan cekap, berkesan dan ekonomik serta mencapai objektif yang ditetapkan iaitu rumah mampu milik disediakan mengikut kontrak, kumpulan sasar dapat memiliki rumah mampu milik dan projek dilaksanakan mengikut peraturan yang ditetapkan demi menjamin kepentingan Kerajaan.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi pencapaian projek dan pengurusan projek. Prestasi pencapaian projek dinilai berdasarkan kepada dua perkara iaitu kemajuan fizikal projek pembinaan dan prestasi pencapaian objektif projek. Pengurusan projek pula meliputi empat perkara iaitu proses saringan dan pendaftaran permohonan, perancangan projek, pentadbiran kontrak dan pengurusan pembinaan.

3.2. Pengauditan telah dilaksanakan di Ibu Pejabat, LPHP yang melibatkan Bahagian Hartanah dan Kawalan Perumahan serta Bahagian Pengurusan. Skop pengauditan melibatkan tiga projek iaitu di daerah Manjung, Perak Tengah dan Batang Padang meliputi tempoh tahun 2017 hingga 2023. Liputan juga merangkumi dua projek sakit sebelum tahun 2017 iaitu di Perak Tengah dan Batang Padang.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan dengan menyemak rekod, dokumen dan fail serta menganalisis data berkaitan projek. Selain itu, pemeriksaan fizikal dan temu bual dengan pegawai terlibat juga turut diadakan untuk pengesahan lanjut.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan antara bulan April hingga September 2023. Perkara berbangkit yang ditemui telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 20 Disember 2023. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti di perenggan berikut:

5.1. Prestasi Pencapaian Projek

5.1.1. Kemajuan Fizikal Projek Pembinaan

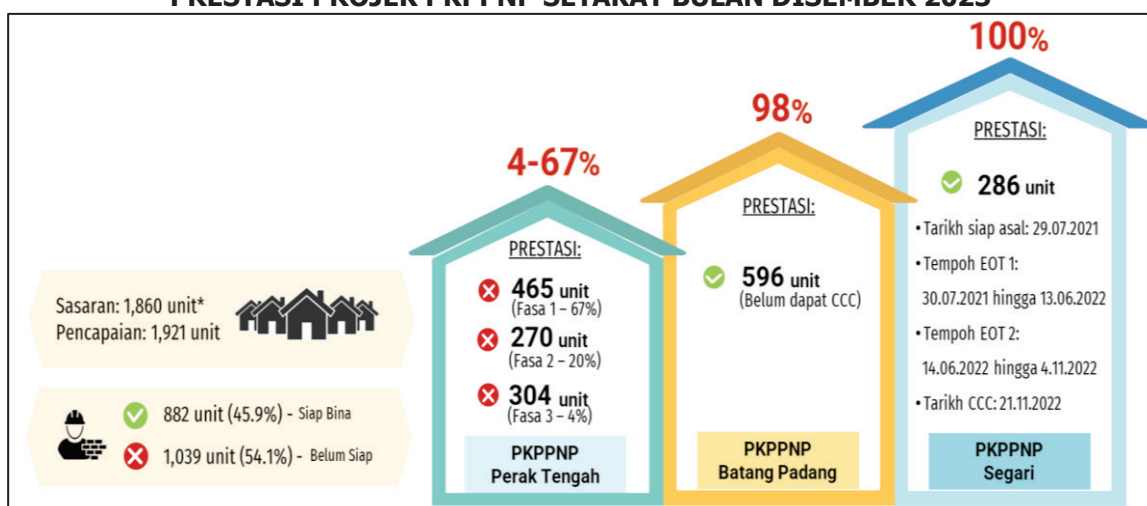
5.1.1.1. Berdasarkan pembentangan Bajet Kerajaan Negeri Perak Tahun 2018, sasaran sebanyak 1,860 unit rumah teres setingkat akan dibina bagi pelaksanaan projek PKPPNP. Mengikut syarat perjanjian usaha sama, tempoh penyiapan pembinaan rumah PKPPNP yang ditetapkan adalah antara 24 hingga 42 bulan dari tarikh perjanjian ditandatangani.

5.1.1.2. Semakan Audit mendapati sehingga bulan Disember 2023, sebanyak 1,921 unit rumah telah/sedang/akan dibina iaitu melebihi sasaran

ditetapkan sebanyak 61 unit rumah (3.3%) bagi keseluruhan projek. Bagaimanapun, sehingga bulan Disember 2023, **kemajuan fizikal projek PKPPNP masih sederhana iaitu hanya 882 unit rumah (45.9%) telah siap dibina** berbanding 1,921 unit rumah yang sepatutnya dibina. Baki sebanyak **1,039 (54.1%) unit rumah masih belum siap sepenuhnya.**

5.1.1.3. Semakan Audit selanjutnya mendapati hanya satu projek PKPPNP telah siap sepenuhnya iaitu di Segari, Manjung. Namun, projek tersebut lewat siap daripada jadual asal. Kemajuan fizikal dua lagi projek yang belum siap setakat bulan Disember 2023 bagi projek PKPPNP Perak Tengah adalah 67% bagi Fasa 1, 20% bagi Fasa 2 dan 4% bagi Fasa 3, manakala bagi projek PKPPNP Batang Padang pula adalah 98%. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Rajah 2** dan perenggan berikutnya.

RAJAH 2
PRESTASI PROJEK PKPPNP SETAKAT BULAN DISEMBER 2023



Sumber: Laporan Kemajuan Kerja LPHP

Nota: (*) - Pembentangan Bajet Kerajaan Negeri Perak Tahun 2018

a. Projek PKPPNP Segari

- Perbadanan Perwira Harta Malaysia (PPHM) telah dilantik secara terus sebagai pemaju projek bagi 286 unit rumah yang berkonsepkan Bina dan kemudian Jual. Tarikh penyempurnaan projek berserta *Certificate of Completion and Compliance* (CCC) yang ditetapkan dalam perjanjian usaha sama adalah pada 29 Julai 2021.
- Semakan Audit mendapati projek ini telah diluluskan satu lanjutan masa/*Extension of Time* (EOT) selama 287 hari menjadikan tarikh penyempurnaan projek baharu adalah pada 13 Jun 2022. Antara justifikasi

EOT diluluskan adalah berkaitan arahan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) dan perolehan bekalan air luaran.

- iii. Masalah bekalan dan pemasangan paip air luaran merupakan penyumbang utama kepada kelewatan pengeluaran CCC. Perkara ini disebabkan keperluan memenuhi spesifikasi teknikal oleh Lembaga Air Perak supaya kawasan perumahan tidak mengalami tekanan air rendah. Oleh itu, kerja tambahan bagi pemasangan paip air luaran telah dilaksanakan oleh pihak ketiga iaitu syarikat 262797-X yang dilantik oleh LPHP kerana tidak termasuk dalam skop kerja asal PPHM.
- iv. Semakan Audit selanjutnya mendapati CCC dikeluarkan pada 21 November 2022, manakala EOT kedua dengan lanjutan masa sehingga 4 November 2022 hanya diluluskan pada 27 Disember 2023 iaitu 402 hari selepas CCC dikeluarkan. EOT kedua diluluskan antaranya disebabkan oleh penyambungan paip air utama ke lokasi projek. Oleh itu, **Projek PKPPNP Segari siap dengan tempoh kelewatan selama 16 hari selepas mengambil kira EOT kedua.** Rumah terlibat adalah seperti dalam **Gambar 1** dan **2**.

GAMBAR 1



GAMBAR 2



Projek PKPPNP Segari
- Rumah Siap Dibina Tetapi Belum Dapat Dijual
(5.07.2023)
Sumber: Jabatan Audit Negara

b. Projek PKPPNP Perak Tengah

- i. Syarikat 1199756-H telah dilantik secara terus oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) sebagai pemaju untuk melaksanakan projek mulai 7 November 2017 dan dijadualkan siap pada 8 Februari 2021. Namun, berlaku pertikaian dan notis penamatan kontrak hanya dikeluarkan pada 30 Januari 2019 kerana:
 - syarikat gagal mendapatkan Permit Pengiklanan dan Lesen Pemaju (APDL) dalam tempoh 30 hari dari tarikh perjanjian ditandatangani pada 7 November 2017; dan

- **kemajuan fizikal projek sehingga 28 Mac 2019 hanya mencapai 3.7% berbanding 37.8% mengikut jadual.**
- ii. Kegagalan mendapatkan APDL dalam tempoh yang ditetapkan menyebabkan pemaju tidak dapat kebenaran untuk menjual dan membina rumah. Keadaan ini menyebabkan **projek PKPPNP Perak Tengah telah tertangguh selama dua tahun dan dikategorikan sebagai projek sakit.** Selain itu, **LPHP juga perlu menanggung tambahan kos sejumlah RM205,274** bagi pelantikan perunding khas untuk menyelesaikan pertikaian tersebut.
 - iii. Syarikat 1305461-M telah dilantik sebagai pemaju baharu dan perjanjian telah ditandatangani pada 2 Disember 2020. Tempoh penyiapan termasuk CCC adalah pada 1 Jun 2024 iaitu 42 bulan daripada tarikh perjanjian ditandatangani. Pihak Audit mendapati **syarikat 1305461-M lewat memulakan kerja di tapak iaitu enam bulan dari tempoh yang ditetapkan kerana pandemik COVID-19.** EOT 1 telah diluluskan selama 58 hari dan menjadikan tarikh siap baharu adalah pada 30 Julai 2024.
 - iv. Sehingga 4 April 2023, prestasi kerja sebenar didapati tidak memuaskan iaitu hanya 30% berbanding 67% mengikut jadual sepatutnya. Pada 16 Jun 2023, syarikat 1305461-M telah memohon tempoh penyiapan dalam klausa perjanjian dipinda supaya pembangunan projek disiapkan secara berfasa iaitu 3 fasa berbeza. Ini bagi mengelakkan berlakunya kelewatan penyiapan keseluruhan projek dan mempercepatkan penyerahan kunci kepada pembeli di Fasa 1. Pindaan tarikh siap baharu secara berfasa iaitu 30 Julai 2024 bagi Fasa 1, 30 September 2025 bagi Fasa 2 dan 31 Disember 2025 bagi Fasa 3 telah dipersetujui dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan dan Pentadbiran Projek (JPPP) LPHP Bil.4/2023 pada 22 Jun 2023.
 - v. Peratus kemajuan kerja mengikut fasa sehingga Disember 2023 adalah seperti berikut:
 - **Fasa 1 : 67% berbanding 85%; lewat selama 163 hari mengikut jadual sebenar pelaksanaan projek.**
 - Fasa 2: 20% mengikut jadual. Pembinaan Fasa 2 didapati tertumpu kepada pembinaan 28 unit kedai komersial milik komponen pemaju.
 - Fasa 3: 4% berbanding 15%; lewat selama 79 hari mengikut jadual sebenar pelaksanaan projek. Kerja permulaan pembinaan unit rumah ialah 30 hari

dari tarikh APDL diluluskan. Sehingga 31 Disember 2023, permohonan APDL masih belum dibuat oleh pemaju.

vi. Keadaan fizikal kerja di tapak adalah seperti dalam **Gambar 3** hingga **6**.

GAMBAR 3



Projek PKPPNP Perak Tengah – Pembinaan Fasa 1
- Sebahagian Rumah yang Siap Dibina
(14.09.2023)
Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 4



Projek PKPPNP Perak Tengah – Pembinaan Fasa 1
-Rumah Sedang Dalam Pembinaan
(14.09.2023)
Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 5



Projek PKPPNP Perak Tengah - Pembinaan Fasa 2
- Tapak Rumah Teres Setingkat
(14.09.2023)
Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 6



Projek PKPPNP Perak Tengah - Pembinaan Fasa 2
- Tapak Kedai Komersial
(14.09.2023)
Sumber: Jabatan Audit Negara

vii. Pihak pemaju memaklumkan kelewatan projek berlaku disebabkan masalah kekurangan pekerja tapak binaan dalam tempoh PKP. Pindaan tarikh siap mengikut fasa menjadikan keseluruhan projek PKPPNP Perak Tengah hanya akan disiapkan dalam tempoh lima tahun sekiranya tidak berlaku sebarang kelewatan, berbanding perancangan asal selama empat tahun. Kesannya, pembeli tidak mendapat rumah mengikut tempoh perancangan asal.

c. **Projek PKPPNP Batang Padang**

i. Syarikat 1191703-A telah dilantik sebagai pemaju untuk melaksanakan projek PKPPNP Batang Padang melibatkan pembinaan 596 unit rumah dan 10 unit kedai komersial yang dijadualkan siap pada 7 Mei 2020. Namun, berlaku

pertikaian dan notis penamatan kontrak telah dikeluarkan pada 30 Januari 2019 kerana:

- syarikat gagal mendapatkan APDL dalam tempoh 30 hari dari tarikh perjanjian ditandatangani; dan
 - kemajuan fizikal projek sehingga 28 Mac 2019 hanya mencapai 2.4% berbanding 47.3% mengikut jadual.
- ii. Perkara ini menyebabkan projek tergendala selama tiga tahun dan dikategorikan sebagai projek sakit. Selain itu, **LPHP juga perlu menanggung tambahan kos sejumlah RM240,994** bagi pelantikan perunding khas untuk menyelesaikan pertikaian tersebut.
- iii. Syarikat 1307251-K telah dilantik sebagai pemaju baharu dan perjanjian telah ditandatangani pada 3 Disember 2020. Tempoh penyiapan termasuk CCC adalah pada 3 Disember 2023 iaitu 36 bulan daripada tarikh perjanjian ditandatangani. Lawatan Audit pada 13 September 2023 mendapati **596 unit rumah telah siap dibina, manakala pembinaan 10 unit kedai pejabat masih belum mula. Sehingga bulan Disember 2023, kemajuan projek adalah 98%.** Butiran lanjut adalah seperti dalam **Gambar 7** hingga **8**.

GAMBAR 7



Projek PKPPNP Batang Padang
- Rumah Siap Dibina
(13.09.2023)
Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 8



Projek PKPPNP Batang Padang
- Pembinaan Tapak Kedai Pejabat Masih Belum Mula
(13.09.2023)
Sumber: Jabatan Audit Negara

Maklum balas LPHP (16 Januari 2024, 18 Julai 2024 dan 28 Ogos 2024)

- Projek PKPPNP Segari – Pihak pemaju telah dikenakan Ganti Rugi Tertentu dan Ditetapkan (LAD) sebanyak RM56,716.48 bagi kelewatan sebanyak 16 hari tersebut. Pemaju telah menjelaskan bayaran pada 23 April 2024.

- Projek PKPPNP Perak Tengah – Pihak LPHP telah mengeluarkan surat peringatan kelewatan kerja kepada pemaju bertarikh 17 November 2023. Sehingga 31 Disember 2023, peratus kerja yang telah disiapkan ialah 67% bagi Fasa 1, 20% bagi Fasa 2 dan 4% bagi Fasa 3.
- Projek PKPPNP Batang Padang – Pihak LPHP telah mengeluarkan surat arahan bertarikh 24 November 2023 kepada pemaju bagi menyegerakan permohonan kelulusan pelan bangunan kedai pejabat. JPPP telah meluluskan EOT 1 selama 166 hari pada 24 Ogos 2023. Tarikh siap baharu ialah pada 17 Mei 2024 bagi Fasa 1 (Rumah Teres Setingkat) manakala Fasa 2 (Kedai Pejabat) pula ialah 24 bulan dari tarikh kelulusan Borang B diterima. Peratus kerja fizikal pada 31 Disember 2023 ialah 98% dan setakat bulan Julai 2024, pemaju telah diberikan EOT 2 bagi Fasa 1 selama 69 hari bermula dari 18 Mei hingga 12 Ogos 2024. CCC bagi Fasa 1 dikeluarkan pada 17 Julai 2024.

Pendapat Audit | **Prestasi pencapaian projek PKPPNP kurang memuaskan disebabkan hanya projek PKPPNP Segari telah siap dan memperoleh CCC.**

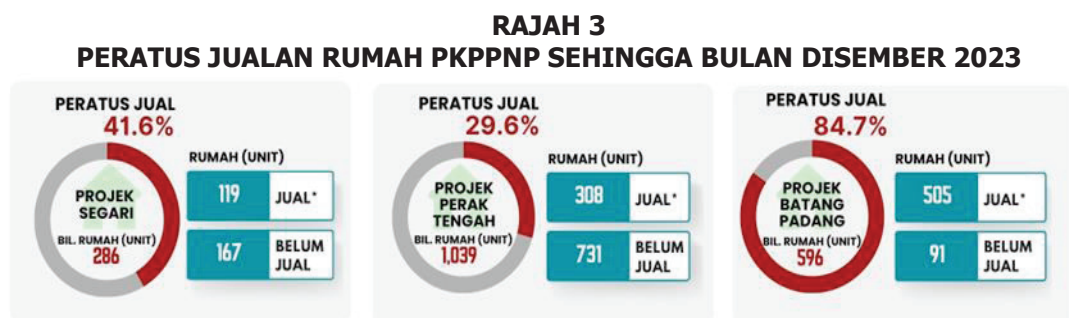
5.1.2. Prestasi Pencapaian Objektif Projek

5.1.2.1. **Pada keseluruhannya, objektif projek PKPPNP untuk menyediakan 1,921 unit rumah mampu milik kepada kumpulan sasar dalam tempoh yang ditetapkan masih belum tercapai.** Ini disebabkan kegagalan pemaju asal menyiapkan projek PKPPNP di Perak Tengah dan Batang Padang kerana berlaku pertikaian penamatan kontrak yang berlarutan. Oleh itu, LPHP terpaksa melantik pemaju baharu setelah projek terbengkalai selama tiga tahun.

5.1.2.2. Selain itu, didapati **LPHP tidak menetapkan petunjuk (indikator) dan sasaran kuantitatif secara khusus untuk mengukur keberkesanan projek yang dilaksanakan.** Oleh itu, pihak Audit telah mengukur keberkesanan projek menerusi pemilihan rumah PKPPNP oleh kumpulan sasar berdasarkan prestasi jualan rumah, kategori kumpulan sasar dan harga jualan rumah seperti perenggan berikut:

a. Prestasi Jualan Rumah

- i. Analisis Audit mendapati sehingga bulan Disember 2023, prestasi jualan rumah projek PKPPNP Batang Padang adalah sebanyak 84.7%. Bagaimanapun, **prestasi jualan rumah bagi projek PKPPNP Perak Tengah berada di tahap yang rendah iaitu 29.6%, manakala peratus jualan rumah projek PKPPNP Segari pula hanya 41.6%** walaupun rumah telah siap dibina pada tahun 2022. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Rajah 3**.



Sumber: Data Pembeli Pemaju dan LPHP

Nota: (*) – Telah menandatangani perjanjian jual beli

- ii. Faktor mempengaruhi prestasi jualan PKPPNP Segari adalah seperti berikut:
- Tanah tapak projek telah diwartakan sebagai rizab Melayu (No. Warta: 2753 bertarikh 12 Oktober 2017). Oleh itu, penjualan terhadap kepada orang Melayu dan tidak boleh dijual kepada orang bukan Melayu. Selain itu, proses pindah milik tanah rizab Melayu mengambil tempoh yang panjang/lama iaitu lapan bulan selepas Perjanjian Jual Beli rumah ditandatangani. Unit rumah dikategorikan sebagai telah jual selepas hak milik diperoleh.
 - lokasi projek terletak antara satu hingga dua kilometer daripada lokasi perusahaan ternakan ayam yang membawa masalah gangguan lalat.

b. Kategori Kumpulan Sasar

- i. Analisis Audit terhadap data pembeli sehingga bulan Disember 2023 mendapati **hanya 2,050 (40.6%) daripada 5,052 permohonan telah diluluskan pembiayaan dan menandatangani perjanjian jual beli**. Pihak Audit mendapati permohonan berjaya yang tertinggi berdasarkan kategori di **Rajah 1** ialah **kategori D iaitu sebanyak 103 (85.8%) daripada 120 pembeli diikuti**

kategori C sebanyak 1,058 (84.4%) daripada 1,253 pembeli dan kategori B sebanyak 590 (70.7%) daripada 835 pembeli.

Walaupun permohonan daripada kategori A paling tinggi diterima, hanya 58 pembeli masih berminat dan layak memiliki rumah. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
PERMOHONAN DAN KELULUSAN PEMBELIAN RUMAH PKPPNP MENGIKUT KATEGORI

KATEGORI	MOHON	BERJAYA	PERATUS (%)	GAGAL	PERATUS (%)	DALAM PROSES	PERATUS (%)	TIDAK MENERUSKAN PEMBELIAN	PERATUS (%)
A	2,133	58	2.7	62	2.9	49	2.3	1,964	92.1
B	835	590	70.7	162	19.4	35	4.2	48	5.8
C	1,253	1,058	84.4	130	10.4	32	2.5	33	2.6
D	120	103	85.8	7	5.8	7	5.8	3	2.5
E	493	241	48.9	34	6.9	110	22.3	108	21.9
TM	218	0	0	0	0	0	0	218	100.0
JUMLAH	5,052	2,050	40.6	395	7.8	233	4.6	2,374	47.0

Sumber: Data Pembeli Pemaju dan LPHP

- ii. Seramai 1,964 (92.1%) pemohon daripada kategori A tidak meneruskan pembelian rumah antaranya disebabkan perubahan konsep pembangunan asal iaitu daripada pembinaan lot rumah sesebuah (banglo) kepada skim perumahan teres setingkat.

Maklum balas LPHP (16 Januari 2024)

LPHP menetapkan indikator dan sasaran kuantiti berdasarkan tempoh siap projek dan jumlah unit yang akan memperoleh CCC berdasarkan klausa kontrak usaha sama. Prestasi jualan rumah PKPPNP sehingga bulan Disember 2023 telah meningkat daripada 649 unit kepada 932 unit rumah. Jualan rumah PKPPNP Segari, Perak Tengah dan Batang Padang masing-masing telah meningkat sebanyak 103 unit, 70 unit dan 110 unit.

Pendapat Audit | **Kegagalan dan kelewatan penyiapan rumah serta prestasi jualan yang kurang memuaskan sehingga bulan Disember 2023 menyebabkan objektif pemilikan rumah oleh kumpulan sasar masih tidak tercapai.**

5.2. Pengurusan Projek

5.2.1. Proses Pendaftaran Permohonan

5.2.1.1. Kertas Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK) Bil. 2067 bertarikh 20 April 2022 menetapkan semua pemohon atau pasangan perlu berdaftar dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh LPHP. Pemohon perlu membuat pendaftaran permohonan melalui Sistem ePerumahan di laman web www.lphp.gov.my.

5.2.1.2. Semakan Audit mendapati pendaftaran yang dibuat melalui sistem hanyalah pengisian maklumat peribadi pemohon yang diisi dalam *Google Form* sebagai borang permohonan rasmi pembelian rumah. Berdasarkan temubual Audit dengan pemaju, pengisian maklumat melalui *Google Form* tidak mencerminkan projek rasmi Kerajaan Negeri serta tidak memberi keyakinan kepada orang awam untuk membeli rumah.

5.2.1.3. Pihak Audit selanjutnya dimaklumkan oleh pemaju bahawa terdapat kelemahan dalam pendaftaran permohonan seperti berikut:

a. Masalah Capaian Sistem Pendaftaran Permohonan

- i. **Sistem pendaftaran LPHP secara *online* kurang efektif** kerana:
 - sistem pendaftaran sering mengalami masalah capaian dan ketidakstabilan sistem (system down atau page loading); dan
 - tidak mempunyai pautan permohonan projek PKPPNP di mana pembeli perlu mendaftar di bawah pautan permohonan projek Rumah Perakku.
- ii. Perkara ini menyebabkan kesukaran pendaftaran dan pembeli perlu mengambil masa yang panjang untuk mendapatkan keputusan kelulusan kelayakan daripada LPHP. Kelulusan kelayakan tersebut penting untuk proses permohonan pinjaman bank. Tempoh proses kelulusan yang panjang turut mengakibatkan pembeli tidak lagi berminat untuk meneruskan pembelian rumah. Perkara ini juga turut memberi kesan kepada pemaju.

Maklum balas LPHP (16 Januari 2024)

Sistem pendaftaran LPHP (e-Perumahan) mengalami gangguan disebabkan masalah penyesuaian *coding* dengan *server* baharu LPHP. Ia terjadi apabila sistem tersebut dipindahkan daripada *server* Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri (SUK) ke *server* LPHP yang baharu susulan perpindahan pejabat. LPHP juga dalam proses membangunkan sistem pendaftaran yang baharu yang lebih mesra pengguna.

Pendapat Audit | **Sistem pendaftaran sedia ada yang kurang cekap dan tidak mesra pelanggan secara menyeluruh telah melewati proses penjualan rumah.**

5.2.2. Perancangan Projek

5.2.2.1. Harga Jualan Rumah Melebihi Harga Ditetapkan (Lot Tepi dan Hujung) – PKPPNP Batang Padang

- a. Klausula 2.7(c), perjanjian LPHP dan syarikat 1307251-K menetapkan pemaju dibenarkan untuk menaikkan harga jualan lot tepi dan hujung sebanyak RM15,000 hingga RM25,000 seunit daripada harga jualan RM145,000 (Jenis A) dan RM169,000 (Jenis B). Kenaikan penetapan harga rumah teres tersebut hendaklah mendapat persetujuan bertulis daripada LPHP.
- b. Analisis Audit mendapati harga jualan 34 unit rumah lot tepi dan hujung adalah antara RM172,592 hingga RM200,390 seunit. **Harga jualan tersebut melebihi harga maksimum jualan yang ditetapkan iaitu RM170,000 (Jenis A) dan RM194,000 (Jenis B) antara 1.5% hingga 10.6%.** Semakan Audit selanjutnya mendapati pemaju tidak mendapat kebenaran secara bertulis daripada LPHP sebelum menaikkan harga jualan. Kenaikan harga jualan rumah yang dibuat pada tahun 2021 adalah berdasarkan harga anggaran nilai tanah oleh pemaju dan kelulusan APDL yang telah diperoleh daripada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) pada 23 Mac 2021.
- c. Semakan Audit seterusnya mendapati sehingga bulan Disember 2023, sebanyak 33 daripada 34 unit rumah tersebut telah dijual dengan nilai jualan sejumlah RM6.2 juta. **Jualan 33 unit rumah ini telah memberikan lebih hasil jualan rumah kepada pemaju sejumlah RM170,946.** Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 3.**

JADUAL 3
HARGA JUALAN RUMAH SEBENAR MELEBIHI HARGA DITETAPKAN BAGI PROJEK
PKPPNP BATANG PADANG

BIL.	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI	PLOT NO.	JENIS RUMAH	LUAS TANAH (kps)	HARGA JUALAN (RM)		LEBIHAN HASIL JUALAN (RM) (c)= (b)-(a)	LEBIHAN HASIL JUALAN (%)
					DITETAPKAN (a)	SEBENAR (b)		
Unit Rumah yang Dijual Sebelum Kelulusan MMK								
1.	30.08.2021	8916	A	3,531	170,000	173,564	3,564	2.1
2.	21.09.2021	8998		4,209	170,000	174,698	4,698	2.8
3.	15.11.2021	8958		3,962	170,000	174,284	4,284	2.5
4.	23.11.2021	8871		4,534	170,000	176,084	6,084	3.6
5.	06.12.2021	8809		3,972	170,000	174,302	4,302	2.5
6.	28.12.2021	9737		5,299.2	170,000	177,614	7,614	4.5
7.	28.12.2021	8959		4,969	170,000	177,056	7,056	4.2
8.	10.02.2022	8824		3,649	170,000	188,000	18,000	10.6
9.	16.02.2022	9046		4,155	170,000	174,608	4,608	2.7
10.	14.03.2022	8999		3,649	170,000	173,762	3,762	2.2
11.	27.04.2022	8823		2,950	170,000	172,592	2,592	1.5
12.	11.02.2021	9632	B	4,564	194,000	199,292	5,292	2.7
13.	09.09.2021	9670		4,166	194,000	198,626	4,626	2.4
14.	15.09.2021	9488		3,499	194,000	197,510	3,510	1.8
15.	30.11.2021	9718		4,403	194,000	199,022	5,022	2.6
16.	09.12.2021	9577		3,617	194,000	197,708	3,708	1.9
17.	15.12.2021	9533		3,703	194,000	197,852	3,852	2.0
18.	03.01.2022	9669		3,574	194,000	197,636	3,636	1.9
19.	15.02.2022	9578		4,117	194,000	199,112	5,112	2.6
20.	29.03.2022	9605		4,823	194,000	199,724	5,724	3.0
21.	29.03.2022	8794		3,628	194,000	197,168	3,168	1.6
	JUMLAH LEBIHAN HASIL (RM)				3,810,000	3,920,214	110,214	2.9
Unit Rumah Yang Dijual Selepas Kelulusan MMK								
1.	08.08.2022	8870	A	4,780	170,000	175,652	5,652	3.3
2.	25.07.2022	8915		4,328	170,000	174,896	4,896	2.9
3.	30.12.2022	9117		4,583.7	170,000	176,480	6,480	3.8
4.	18.10.2022	8808	B	3,294	194,000	197,726	3,726	1.9
5.	22.09.2022	9047		4,542	194,000	200,390	6,390	3.3
6.	19.09.2022	9534		3,962	194,000	198,842	4,842	2.5
7.	07.07.2023	9606		4,284	194,000	198,824	4,824	2.5
8.	29.06.2022	9633		3,901	194,000	198,500	4,500	2.3
9.	22.07.2022	9701		4,053	194,000	199,310	5,310	2.7
10.	14.11.2023	9702		4,467	194,000	199,130	5,130	2.6
11.	13.02.2023	9717		3,623	194,000	198,374	4,374	2.3
12.	03.03.2023	9736		4,155	194,000	198,608	4,608	2.4
	JUMLAH LEBIHAN HASIL (RM)				2,256,000	2,316,732	60,732	2.7
	JUMLAH KESELURUHAN LEBIHAN HASIL JUALAN RUMAH (RM)				6,066,000	6,236,946	170,946	2.8
Unit Rumah Belum Jual								
1.	Belum jual	9759	A	3,445	170,000	173,420	3,420	2.0

Sumber: Senarai Harga Unit Rumah yang Diluluskan Oleh KPKT dan Rekod Pindah Milik LPHP

- d. Perkara ini berlaku kerana **kelewatan LPHP mengangkat permohonan kenaikan harga rumah untuk kelulusan MMK. Permohonan tersebut dibuat pada 7 Jun 2022 iaitu 10 bulan selepas permohonan oleh pemaju pada 23 Ogos 2021.** Kelulusan MMK pula diperoleh pada 15 Jun 2022.
- e. Kenaikan harga jualan rumah ini mengakibatkan kumpulan sasar tidak berpeluang untuk memiliki rumah PKPPNP dengan harga berpatutan dan terbeban dengan harga yang lebih tinggi.

Maklum balas LPHP (16 Januari 2024 dan 28 Ogos 2024)

Permohonan APDL yang dikemukakan oleh pemaju kepada KPKT tidak melalui LPHP. Bagaimanapun, LPHP berhak mendapat 50% lebih hasil tersebut. Kenaikan harga jualan rumah juga tidak dapat dielakkan disebabkan kenaikan kos bahan binaan. Sekiranya harga jualan tidak dinaikkan, projek ini dikhuatiri akan mengalami kelewatan dalam penyiapan projek. Selain itu, LPHP mengambil masa selama 10 bulan untuk memproses permohonan pemaju disebabkan oleh beberapa siri perbincangan dan rundingan bersama pihak pemaju.

Pendapat Audit	 	Kelewatan LPHP memberi persetujuan secara bertulis kepada pemaju bagi menaikkan harga jualan rumah melebihi harga jualan asal yang ditetapkan adalah tidak wajar.
---------------------------	----------	--

5.2.3. Pentadbiran Kontrak

5.2.3.1. Perjanjian Tambahan Tidak Disediakan

- a. Klausula 8.27, perjanjian LPHP dan pemaju menjelaskan kedua-dua pihak berhak untuk mengkaji atau menyemak semula peruntukan perjanjian pada bila-bila masa sepanjang tempoh pembangunan projek dengan syarat telah dipersetujui oleh LPHP dan pemaju.
- b. Semakan Audit mendapati sepanjang tempoh kontrak, berlaku ketidakpatuhan terhadap peruntukan perjanjian yang telah dipersetujui oleh ketiga-tiga pemaju dengan LPHP. Antaranya berkaitan dengan perubahan/pindaan tempoh

penyiapan projek, cadangan pembangunan projek, bayaran balasan/pampasan, pembiayaan projek dan harga jualan yang telah dipersetujui oleh pemaju dalam mesyuarat bersama LPHP.

- c. Bagaimanapun, sehingga bulan Disember 2023 **LPHP masih belum menyediakan perjanjian tambahan berkaitan pindaan/perubahan tersebut.** Pihak Audit dimaklumkan draf perjanjian tambahan telah disediakan namun belum dimuktamadkan kerana masih terdapat terma yang belum dipersetujui. Ketiadaan perjanjian tambahan menyebabkan LPHP tidak dapat mengambil tindakan terhadap ketidakpatuhan yang dibuat oleh pemaju.

Maklum balas LPHP (16 Januari 2024 dan 28 Ogos 2024)

Perjanjian tambahan dengan ketiga-tiga pemaju tersebut telah selesai ditandatangani iaitu PKPPNP Perak Tengah pada 28 Disember 2023, PKPPNP Batang Padang pada 26 Februari 2024 dan PKPPNP Segari pada 13 Jun 2024.

Pendapat Audit	Perjanjian tambahan yang mengambil kira pindaan terhadap perubahan tempoh penyiapan projek, cadangan pembangunan projek, bayaran balasan/pampasan, pembiayaan projek dan harga jualan yang telah dipersetujui adalah penting bagi menjamin kepentingan Kerajaan.
-----------------------	---

5.2.3.2. Bayaran Deposit Fi Ukur Tanah dan Notis Genap Masa Hasil (Notis 5A) Tidak Dikutip

- a. Klaus 8.3 dan klausa 4.1.1 perjanjian usaha sama LPHP dengan syarikat 1305461-M dan syarikat 1307251-K menetapkan pemaju hendaklah menanggung segala kos dan perbelanjaan sampingan kepada pembangunan projek termasuk yuran dan caj Pejabat Tanah yang berkaitan dengan penukaran, pecah sempadan, premium tanah dan pengeluaran dokumen hak milik individu berasingan, premium tambahan dan fi yang berhubung dengan kerja pengukuran.
- b. Pihak Audit mendapati pada bulan Jun 2020, LPHP telah mendahulukan bayaran deposit fi ukur tanah dan Notis Genap Masa Hasil (Notis 5A) bagi projek

PKPPNP Perak Tengah dan Batang Padang berjumlah RM2.71 juta dengan menggunakan peruntukan daripada Akaun Amanah Program Perumahan Negeri Perak. Semakan Audit selanjutnya mendapati sehingga tarikh pengauditan, **bayaran deposit fi ukur tanah dan Notis 5A bagi projek PKPPNP Perak Tengah dan Batang Padang berjumlah RM2.71 juta masih belum dikutip oleh LPHP daripada pihak pemaju**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
BAYARAN DEPOSIT FI UKUR TANAH DAN NOTIS 5A

BAYARAN DEPOSIT FI UKUR TANAH DAN NOTIS 5A				
BIL.	PROJEK	NO. BAUCAR BAYARAN/TARIKH	BUTIRAN	AMAUN (RM)
1.	Perak Tengah	200BBB0400039/11.06.2020	Bayaran Deposit Fi Ukur	1,014,213
2.		200BBB0400040/18.06.2020	Bayaran Notis 5A	1,136,545
JUMLAH				2,150,758
3.	Batang Padang	200BBB0400038/11.06.2020	Bayaran Deposit Fi Ukur	425,125
4.		200BBB0400042/18.06.2020	Bayaran Notis 5A	138,720
JUMLAH				563,845
JUMLAH KESELURUHAN				2,714,603

Sumber: Baucar Bayaran Tahun 2020, LPHP

- c. Pendahuluan bayaran oleh LPHP disebabkan hak milik tanah perlu diperoleh terlebih dahulu sebelum perjanjian pembangunan ditandatangani dengan pemaju seperti mana kehendak kelulusan MMK Bil. 1985 bertarikh 5 Februari 2020. Namun, tiada tindakan diambil oleh LPHP selepas bulan Disember 2020 iaitu selepas perjanjian ditandatangani dengan pemaju.

Maklum balas LPHP (16 Januari 2024 dan 28 Ogos 2024)

LPHP telah menghantar tuntutan bayaran semula kepada kedua-dua syarikat pada 16 Ogos 2023. Bagi projek PKPPNP Perak Tengah, pemaju telah mengemukakan rayuan pengecualian bayaran tersebut pada 2 Oktober 2023 dan LPHP telah menolak rayuan pada 31 Oktober 2023. Notis peringatan kepada kedua-dua syarikat telah dikeluarkan pada 22 Disember 2023 dan 10 Januari 2024. LPHP juga akan mengemukakan laporan Akaun Belum Terima sejumlah RM2.71 juta kepada Bendahari Negeri Perak. Seterusnya, LPHP telah mengeluarkan surat tuntutan bertarikh 22 Februari 2024 kepada pemaju PKPPNP Perak Tengah dan pemaju bersetuju untuk membayar secara berfasa. Surat tuntutan kepada pemaju PKPPNP Batang Padang pula dikeluarkan pada 15 Julai 2024. LPHP akan meneruskan tindakan tuntutan sehingga pemaju-pemaju menjelaskan bayaran RM2.71 juta tersebut.

Pendapat Audit | Risiko kerugian kepada LPHP daripada tunggakan hasil berjumlah RM2.71 juta yang tidak dikutip selama tiga tahun.

5.2.3.3. Bayaran Kerja Tambahan Bekalan Paip Air Luaran Tidak Dituntut

- a. Klausula 4.5, perjanjian LPHP dan PPHM menjelaskan LPHP tidak akan bertanggungjawab untuk menyumbang atau membuat penambahan kewangan untuk pembangunan dan kerja pembinaan projek atau menanggung atau berkongsi keseluruhan atau mana-mana bahagian kos projek atau apa-apa kos lain yang berkaitan dengan pembangunan projek.
- b. Lembaga Air Perak menetapkan keperluan kerja tambahan paip air luaran sebelum CCC boleh dikeluarkan bagi projek PKPPNP Segari. Kerja tambahan ini perlu bagi mengatasi masalah tekanan air rendah. Keputusan Mesyuarat Tender LPHP Bil. 3/2019 pada 2 Ogos 2019 dan Mesyuarat Akaun Amanah Hartanah Bumiputera LPHP Bil. 1/2019 pada 7 Oktober 2019 telah bersetuju kos kontrak paip luaran sejumlah RM1.5 juta dikongsi antara LPHP, PPHM dan syarikat ketiga iaitu 262797-X. Syarikat 262797-X merupakan pemilik projek lain berhampiran yang turut memerlukan jajaran paip air luaran yang sama. LPHP telah melantik syarikat 262797-X bagi melaksanakan kerja tambahan tersebut dan pecahan pembiayaan yang dipersetujui adalah seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
PECAHAN PERKONGSIAN KOS KONTRAK PAIP AIR LUARAN

PEMILIK PROJEK	PROJEK	PERKONGSIAN KOS	
		RM Juta	%
LPHP	Tapak kosong (pembangunan akan datang)	0.45	30
PPHM	Projek PKPPNP Segari	0.45	30
Syarikat 262797-X	Bandar Baru Segari	0.60	40
JUMLAH		1.50	

Sumber: Minit Mesyuarat Tender Bil.3/2019 dan Mesyuarat Akaun Amanah Hartanah Bil.1/2019, LPHP

- c. Semakan Audit mendapati **kos tambahan sejumlah RM0.45 juta yang sepatutnya ditanggung oleh PPHM telah didahulukan oleh LPHP masih belum dituntut daripada PPHM.**

- d. Semakan Audit selanjutnya mendapati LPHP telah mengemukakan surat makluman berkaitan kos tersebut kepada PPHM pada 4 Oktober 2021 dan memaklumkan bayaran perlu dibuat dalam tempoh 14 hari selepas *Certificate of Practical Completion* (CPC) dikeluarkan. Bagaimanapun, bayaran kos tersebut masih belum dituntut oleh LPHP walaupun CPC kerja kontrak paip luaran telah dikeluarkan pada 4 November 2022. **Ini disebabkan tiada perjanjian dimeterai antara LPHP dan PPHM bagi perkongsian bayaran tersebut.** Oleh itu, PPHM tidak terikat dengan apa-apa syarat, obligasi serta liabiliti sekiranya berlaku sebarang pelanggaran atau ketidakpatuhan.

Maklum balas LPHP (16 Januari 2024 dan 28 Ogos 2024)

Sehingga 31 Disember 2023, kos pembiayaan paip air luaran berjumlah RM1.23 juta, namun kos tersebut belum dimuktamadkan oleh pihak perunding. Terma berkaitan perkongsian bayaran telah dimasukkan dalam perjanjian tambahan yang ditandatangani pada 13 Jun 2024. Kos perkongsian berjumlah RM370,291.61 telah diterima oleh LPHP pada 5 April 2024 manakala baki bayaran akan dituntut setelah kos dimuktamadkan oleh pihak perunding.

Pendapat Audit	Pendahuluan bayaran tanpa apa-apa ikatan kontrak mendedahkan risiko kerugian serta tidak melindungi kepentingan LPHP.
-----------------------	--

5.2.4. Pengurusan Pembinaan

5.2.4.1. Bilangan Unit Rumah Dibina Tidak Mengikut Jenis Rumah Ditetapkan

- a. Klausula 2.1.2, perjanjian usaha sama antara LPHP dan syarikat 1307251-K menjelaskan pembangunan tanah projek melibatkan pembinaan bangunan rumah kediaman sebanyak 298 unit rumah teres dengan harga jualan RM145,000 (Jenis A). Manakala 298 unit rumah teres setingkat pula dengan harga jualan RM169,000 (Jenis B).
- b. Semakan Audit terhadap kelulusan APDL oleh KPKT bertarikh 23 Mac 2021 mendapati **bilangan unit rumah yang dibina tidak mengikut jenis**

rumah seperti yang ditetapkan dalam perjanjian yang dimeterai. Pihak Audit mendapati rumah Jenis A dengan harga RM145,000 dibina sebanyak 296 unit berbanding 298 unit yang ditetapkan, manakala rumah Jenis B dengan harga RM169,000 pula dibina sebanyak 300 unit berbanding 298 unit yang ditetapkan.

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati tiada kelulusan LPHP diperoleh bagi pindaan bilangan binaan unit tersebut. **Pengurangan/pertambahan dua unit rumah daripada Jenis A dan B ini telah memberikan lebihan hasil jualan kepada pemaju sejumlah RM48,000.** Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
BILANGAN UNIT YANG DIBINA BERBANDING SEPATUTNYA

BIL.	JENIS RUMAH	BIL. UNIT			HARGA JUALAN SEUNIT (RM) (d)	LEBIHAN / (KURANG) KEUNTUNGAN PEMAJU (RM) (e) = (c) x (d)
		PATUT BINA (a)	TELAH BINA (b)	TAMBAH/ (KURANG) (c)		
1.	A	298	296	(2)	145,000	(290,000)
2.	B	298	300	2	169,000	338,000
JUMLAH LEBIHAN KEUNTUNGAN PEMAJU						48,000

Sumber: Senarai Harga Unit Rumah yang Diluluskan Oleh KPKT

- d. Perkara ini berlaku kerana pemaju telah mendapatkan kelulusan APDL tanpa kebenaran LPHP di mana bilangan dan harga jualan bagi setiap unit telah diambil maklum oleh KPKT dan pembeli. Kesannya, lebihan keuntungan jualan rumah berjumlah RM48,000 hanya dinikmati oleh pemaju tanpa perkongsian balasan dengan LPHP.

Maklum balas LPHP (16 Januari 2024 dan 28 Ogos 2024)

Perkara tersebut telah diangkat dalam Mesyuarat JPPP LPHP Bil.9/2023 pada 27 Disember 2023 dan diputuskan pemaju perlu membayar balasan sebanyak RM24,000 iaitu 50% daripada perbezaan hasil jualan. Pada 27 Februari 2024, pemaju telah membuat bayaran balasan tersebut kepada LPHP.

Pendapat Audit | **Kelemahan pengurusan kontrak oleh LPHP dan perunding dilantik terhadap pelaksanaan projek menyebabkan berlakunya bilangan unit yang dibina tidak mengikut jenis rumah ditetapkan.**

5.2.4.2. Binaan Rumah Tidak Mengikut Spesifikasi

- a. Kerajaan Negeri melalui MMK Bil.2007 pada 11 November 2020 bersetuju dengan cadangan pemaju untuk menaikkan harga jualan rumah daripada RM145,000 seunit untuk lot tengah bagi 298 unit kepada RM169,000 seunit (Jenis B). Baki 298 unit yang lain pula dikekalkan pada harga RM145,000 seunit (Jenis A). Kenaikan harga jualan bagi Jenis B yang diputuskan dalam MMK tersebut adalah tertakluk kepada syarat, spesifikasi rumah Jenis B hendaklah lebih tinggi berbanding rumah Jenis A.
- b. Semakan Audit mendapati LPHP tidak mengambil kira keputusan yang dipersetujui dalam MMK tersebut untuk menyediakan spesifikasi rumah Jenis B perlu lebih tinggi daripada Jenis A. **Rumah Jenis B (lot tengah) dijual pada harga RM24,000 seunit lebih tinggi berbanding rumah Jenis A. Pihak Audit juga mendapati pelan binaan rumah bagi rumah Jenis B (lot tengah) adalah sama dengan rumah Jenis A.**
- c. Lawatan Audit pada 13 September 2023 mengesahkan rumah teres Jenis A dan B di projek PKPPNP Batang Padang telah dibina dengan keluasan 1,000 kps (tidak termasuk anjung) dengan keluasan minimum lot tanah 20' x 70'. Selain itu, pemaju juga turut mengesahkan semua unit yang dibina adalah sama daripada segi keluasan (kecuali lot tepi dan hujung) dan spesifikasi.
- d. Kesannya, pembeli rumah Jenis B tidak mendapat manfaat yang sepatutnya berbanding kenaikan harga oleh pemaju.

Maklum balas LPHP (16 Januari 2024 dan 28 Ogos 2024)

LPHP bersetuju dengan pendapat Audit. Bagaimanapun, pembeli bagi unit Jenis B masih mendapat manfaat lebih daripada segi lokasi di mana kebanyakan unit rumah tersebut terletak berhampiran dengan kemudahan awam seperti surau, tadika, dewan, gelanggang dan kawasan hijau. LPHP akan mengangkat kertas pertimbangan dalam mesyuarat LPHP yang akan dipengerusikan oleh YAB Menteri Besar untuk meminda syarat kelulusan kenaikan harga jualan. Selain itu, LPHP juga akan mendapatkan pertimbangan PBN berkaitan perkara tersebut.

Pendapat Audit | Kelemahan dalam penyediaan spesifikasi pelan pembinaan rumah Jenis B seperti yang diputuskan oleh MMK telah menyebabkan rumah Jenis B dibeli dengan harga yang lebih tinggi berbanding rumah Jenis A.

6. SYOR AUDIT

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan dan perkara yang sama tidak berulang dalam projek yang akan datang, Jabatan Audit Negara mengesyorkan pihak terlibat mengambil tindakan dan penambahbaikan seperti berikut:

6.1. LPHP hendaklah memastikan projek PKPPNP Perak Tengah disempurnakan mengikut tempoh serta menerima balasan seperti yang ditetapkan dalam perjanjian tambahan baharu yang ditandatangani pada 28 Disember 2023;

6.2. LPHP hendaklah memastikan bayaran deposit fi ukur tanah dan Notis 5A berjumlah RM2.71 juta bagi projek PKPPNP Batang Padang dan PKPPNP Perak Tengah serta baki perkongsian kos kerja kontrak paip air luaran bagi projek PKPPNP Segari dikutip daripada pemaju; dan

6.3. LPHP hendaklah memastikan pembangunan sistem pendaftaran baharu yang dirancang adalah lebih efisien dan mesra pengguna.

