

LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2017

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

NEGERI PULAU PINANG SIRI 2

Jabatan Audit Negara Malaysia



KANDUNGAN

KANDUNGAN

vii	PENDAHULUAN
xi	INTI SARI LAPORAN
	AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI
3	PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI UTARA PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI SELATAN Pengurusan Lesen Pendudukan Sementara
40	MAJLIS PERBANDARAN SEBERANG PERAI Pengurusan Kutipan Cukai Taksiran
67	PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG PDC Setia Urus Sdn. Bhd.
103	PENUTUP



PENDAHULUAN

PENDAHULUAN

1. Perkara 106 dan 107 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) 2017 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 Persekutuan/Negeri.
2. Pengauditan prestasi telah dijalankan selaras dengan Seksyen 6(d), Akta Audit 1957 serta berpandukan kepada piawaian pengauditan antarabangsa yang dikeluarkan oleh *International Organisation of Supreme Audit Institutions* (INTOSAI). Laporan saya ini mengandungi Aktiviti Jabatan/Agensi dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Pulau Pinang bagi tahun 2017 Siri 2 mengenai perkara yang telah diperhatikan hasil daripada pengauditan yang telah dijalankan terhadap aktiviti di satu (1) Jabatan, satu (1) Agensi dan satu (1) Syarikat Kerajaan Negeri.
3. Pemerhatian Audit daripada pengauditan tersebut telah dikemukakan kepada Ketua Jabatan/Agensi/Syarikat Kerajaan Negeri berkenaan. Ketua-ketua Jabatan/Agensi/Syarikat Kerajaan Negeri juga telah dimaklumkan mengenai isu-isu berkaitan semasa *Exit Conference* yang diadakan sebelum laporan ini disediakan. Sehubungan itu, hanya penemuan Audit yang penting sahaja yang dilaporkan dalam laporan ini. Laporan berkenaan juga telah dikemukakan kepada Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau bagi mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak 12 syor untuk diambil tindakan oleh Ketua Jabatan/Agensi/Syarikat Kerajaan Negeri berkenaan.
4. *Auditor General's Dashboard* yang mula dilaksanakan pada 31 Mei 2013 memaparkan isu dan status terkini tindakan Laporan Ketua Audit Negara. Mekanisme ini berjaya membantu Jabatan/Agensi Kerajaan untuk menyalurkan maklum balas dengan cepat dan pantas. Ini membuktikan komitmen dan keprihatinan Kerajaan dalam menjelaskan kedudukan terkini isu Laporan Ketua Audit Negara serta menyalurkan status tindakan yang telah diambil kepada pihak awam.

5. Saya berharap laporan ini akan digunakan sebagai asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan usaha penambahbaikan, meningkatkan akauntabiliti dan integriti serta mendapat *value for money* bagi setiap perbelanjaan yang dibuat seperti mana yang dihasratkan oleh Kerajaan.

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



(TAN SRI DR. MADINAH BINTI MOHAMAD)
Ketua Audit Negara
Malaysia

Putrajaya
2 November 2018



INTI SARI LAPORAN

INTI SARI LAPORAN

PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI UTARA PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI SELATAN

1. Pengurusan Lesen Pendudukan Sementara

a. Lesen Pendudukan Sementara (LPS) merupakan salah satu (1) kaedah pelupusan tanah oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dengan membenarkan tanah tertentu diduduki atau digunakan untuk tempoh ditetapkan. Seksyen 65 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) menyatakan PBN boleh membenarkan pendudukan sementara dengan pengeluaran lesen untuk penggunaan tanah-tanah Kerajaan, tanah lombong yang bukan pada masa itu digunakan untuk maksud-maksud perlombongan dan tanah rizab yang bukan pada masa itu digunakan untuk maksud-maksud ia dirizabkan. PBN bermesyuarat pada 22 September 1993 dan disahkan pada 29 September 1993 telah bersetuju supaya kuasa untuk menolak permohonan LPS diturunkan kepada Pentadbir Tanah (PT) bagi kes permohonan yang melibatkan rizab jalan, rizab sungai dan tanah rizab. Tiap-tiap LPS yang dikeluarkan akan tamat tempoh pada bulan Disember setiap tahun. Berdasarkan arahan Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang (PTG) Bilangan 4 Tahun 2012 menyatakan kuasa pembaharuan lesen diberikan kepada Pentadbir Tanah (PT) tetapi tidak lebih daripada tiga (3) kali. Ini bermakna setiap LPS yang diluluskan boleh dikeluarkan sebanyak empat (4) kali berturut-turut mengikut tahun kalendar. Seksyen 67 KTN pula menyatakan LPS boleh dibatalkan pada bila-bila masa tanpa apa-apa pampasan apabila pelanggaran syarat yang ditetapkan ke atasnya dilakukan. Selain itu, PBN juga boleh membatalkan lesen tanpa membayar ganti rugi sekiranya tanah tersebut diambil balik oleh Kerajaan sebelum tamat tempoh lesen. LPS hanya boleh dikeluarkan kepada satu (1) orang atau agensi/syarikat dan satu (1) LPS tidak boleh dikeluarkan kepada lebih daripada satu (1) pemegang. Bagi tempoh tahun 2016 hingga April 2018, kutipan hasil LPS yang dipungut oleh Pejabat Daerah Tanah Seberang Perai Utara (PDTSPU) dan Pejabat Daerah Tanah Seberang Perai Selatan (PDTSPS) adalah berjumlah RM1.35 juta.

b. Pengauditan yang dijalankan antara bulan April hingga Julai 2018 merumuskan perkara berikut:

i. Prestasi Lesen Pendudukan Sementara

Secara keseluruhannya prestasi Lesen Pendudukan Sementara adalah cekap di mana peratus penyelesaian kes adalah tinggi iaitu sebanyak 213 (79.2%) berbanding 56 (20.8%) kes yang belum selesai. Bagaimanapun, prestasi

pematuhan kepada piagam pelanggan adalah tidak cekap di mana sebanyak 84 (54.9%) daripada 153 kes permohonan diproses melebihi tempoh ditetapkan. Begitu juga daripada aspek prestasi pembaharuan LPS di mana sebanyak 108 (93.1%) daripada 116 kes lewat diperbaharui yang mengambil masa antara 181 hingga melebihi 721 hari. Selain itu, kelulusan LPS yang diberi telah memberi manfaat kepada pemohon dan Kerajaan daripada segi pendudukan tanah Kerajaan secara sah dan kutipan hasil. Walaupun begitu, kelulusan tersebut tidak berkesan kerana bertentangan dengan maksud LPS itu sendiri iaitu secara sementara dan separa kekal di mana sebanyak 61 (44.5%) daripada 137 kelulusan telah diberikan bagi kegunaan yang berbentuk kekal dan tempoh kebenaran menduduki tapak LPS melebihi 25 tahun.

ii. Pengurusan Lesen Pendudukan Sementara

Pengurusan Lesen Pendudukan Sementara belum mencapai kecekapan yang optimum kerana terdapat kelemahan daripada aspek pematuhan dan pelanggaran syarat LPS, pembaharuan LPS, bayaran lesen dan pemantauan serta penguatkuasaan. Penemuan Audit berhubung kelemahan pelaksanaan LPS telah diringkaskan seperti berikut:

- kehilangan hasil dianggarkan sejumlah RM120,981 disebabkan caj wang proses dan kutipan hasil lesen tidak mengikut kadar yang ditetapkan serta lesen yang tidak diperbaharui;
- sebanyak lapan (8) atau 14% daripada 57 pemohon yang diluluskan telah memiliki rumah yang tidak mematuhi syarat pematuhan LPS kediaman; dan
- berlaku pendudukan tanah Kerajaan tanpa kebenaran di mana sebanyak 11 kes tanah diduduki dan dibangunkan walaupun keputusan permohonan LPS ditolak dan sebanyak 30 kes tanah Kerajaan telah diceroboh tanpa permohonan LPS serta sebanyak 10 (7.3%) daripada 137 kes pemegang lesen yang diluluskan LPS telah menyalahgunakan kelulusan yang diberi.

c. Bagi memastikan pengurusan Lesen Pendudukan Sementara dapat dilaksanakan secara cekap dan berkesan, adalah disyorkan supaya PDTSPU dan PDTSPS dapat memberi pertimbangan yang sewajarnya terhadap syor seperti berikut:

- i. memastikan piagam pelanggan berkaitan proses permohonan dipatuhi serta mengenal pasti mekanisme yang dapat menyelesaikan tunggakan permohonan yang belum selesai serta memantau status permohonan LPS dalam mesyuarat bulanan supaya tempoh penyelesaian LPS mematuhi piagam pelanggan yang telah ditetapkan;

- ii. memastikan kehilangan kutipan hasil dari segi LPS tidak diperbaharui dan salah pengiraan dapat dikutip dan diselesaikan dalam tempoh sewajarnya;
- iii. memastikan *Standard Operating Procedure* (SOP) LPS disediakan dengan lengkap dan kemas kini supaya proses pembaharuan LPS dapat diuruskan dengan cekap; dan
- iv. menyediakan perancangan aktiviti penguatkuasaan yang menyeluruh dengan mengambil kira risiko berlakunya pencerobohan dan pelanggaran syarat LPS.

MAJLIS PERBANDARAN SEBERANG PERAI

2. Pengurusan Kutipan Cukai Taksiran

- a. Majlis Perbandaran Seberang Perai (Majlis) ditubuhkan menurut kuasa yang diberikan oleh Seksyen 3 Akta Kerajaan Tempatan 1976. Kawasan pentadbiran Majlis meliputi semua kawasan Seberang Perai yang terdiri dari Daerah Seberang Perai Utara, Seberang Perai Tengah dan Seberang Perai Selatan dengan keluasan 738 kilometer persegi. Majlis ditadbir oleh Yang Dipertua (YDP) selaku Ketua Eksekutif dan 24 orang Ahli Majlis. Cukai taksiran ialah cukai yang dikenakan terhadap semua pegangan atau harta tanah di kawasan Majlis. Kuasa untuk mengenakan cukai taksiran adalah selaras dengan peruntukan Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) di bawah Seksyen 127 yang membolehkan Majlis mengenakan kadar ke atas pegangan-pegangan yang terdapat di dalam kawasan pentadbirannya. Jenis pegangan yang dikenakan cukai adalah bangunan kediaman, bangunan komersial, bangunan industri dan tanah pertanian serta tanah kosong/lot yang diberi kelulusan untuk tata susun. Pihak Berkuasa Negeri (PBN) boleh, menurut budi bicaranya mengecualikan pegangan untuk rumah ibadat (tempat awam untuk sembahyang), tanah perkuburan atau tempat membakar awam yang berlesen, sekolah awam dan tempat awam bagi maksud khairat atau bagi maksud sains, sastera atau seni halus dan bukan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan atau mana-mana bahagian pegangan berikut daripada membayar apa-apa kadar. Cukai taksiran ditentukan berdasarkan nilai tahunan dan kadar tahunan. Mengikut Seksyen 2, Akta Kerajaan Tempatan 1976, nilai tahunan ialah nilai anggaran kasar sewa tahunan yang munasabah dijangka akan diperolehi dari setahun ke setahun daripada pegangan harta jika disewakan, di mana tuan tanah akan membayar belanja bagi pembaikan, insurans dan penyenggaraan segala kadar dan cukai awam. Kadar tahunan pula ditentukan oleh Majlis mengikut keperluan anggaran belanjawan Majlis atau kos-kos tahunan yang ditanggung oleh Majlis dalam bentuk kos pentadbiran, kos perkhidmatan dan kos pembangunan. Pengurusan kutipan cukai taksiran melibatkan dua (2) jabatan di Majlis iaitu Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta serta Jabatan Perbendaharaan. Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta bertanggungjawab membuat penilaian ke atas pegangan harta

yang berada dalam lingkungan kawasan Seberang Perai meliputi kerja-kerja penilaian ke atas tanah dan bangunan bagi menentukan jumlah cukai yang perlu dibayar ke atasnya berdasarkan Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Manakala, Jabatan Perbendaharaan bertanggungjawab menguruskan kutipan hasil dan tunggakan cukai taksiran. Pada tahun 2017, sebanyak 318,753 pemegang harta dikenakan cukai taksiran yang melibatkan sejumlah RM177.77 juta di seluruh Seberang Perai. Majlis telah berjaya mengutip cukai taksiran semasa sejumlah RM418.01 juta bagi tahun 2015 hingga 2017. Manakala jumlah kutipan tunggakan cukai taksiran bagi tempoh yang sama adalah sejumlah RM41.42 juta.

- b. Pengauditan yang dijalankan pada bulan April hingga Julai 2018 merumuskan perkara berikut:

i. Prestasi Kutipan Cukai Taksiran

Prestasi kutipan cukai taksiran adalah memuaskan disebabkan kutipan cukai taksiran telah melebihi 80% berbanding sasaran yang ditetapkan pada tahun 2015 hingga 2017. Manakala, prestasi kutipan tunggakan cukai taksiran terkumpul adalah memuaskan di mana pencapaian kutipan tunggakan cukai taksiran melebihi sasaran yang telah ditetapkan.

ii. Pengurusan Cukai Taksiran

Pengurusan cukai taksiran melibatkan pengeluaran Notis E, serahan waran tahanan (Borang H), kaedah kutipan tunggakan cukai taksiran selepas waran tahanan, senarai nilai yang disediakan, pengurusan dan penghantaran bil dan pengeluaran waran tahanan (Borang H) adalah memuaskan. Manakala, koordinasi di antara Jabatan Bangunan dengan Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta kurang memuaskan kerana maklumat penguatkuasaan yang dijalankan oleh Jabatan Bangunan tidak disalurkan kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta.

- c. Penemuan Audit utama yang memerlukan perhatian adalah seperti berikut:
- i. tindakan sitaan harta alih tidak dikenakan terhadap tiga (3) pemegang harta yang diberikan waran tahanan (Borang G); dan
 - ii. kerja penilaian belum dilakukan terhadap binaan tambahan/baru.
- d. Bagi mengatasi kelemahan dan menambah baik pengurusan kutipan cukai taksiran, pihak Audit mengesyorkan Majlis mengambil tindakan seperti berikut:
- i. memastikan supaya Majlis menetapkan sasaran kutipan tunggakan cukai taksiran tahunan berdasarkan jumlah tunggakan cukai taksiran terkumpul;

- ii. mempertingkatkan usaha-usaha mengutip tunggakan cukai taksiran melalui kaedah-kaedah yang diperkenalkan oleh Majlis seperti Klinik Tunggakan Cukai, pasukan khas serta pengeluaran Ai-kad; dan
- iii. memastikan kesemua binaan tambahan/baru yang melibatkan pertambahan luas binaan bangunan telah dikenakan caj cukai taksiran yang baru.

PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG

3. PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

- a. PDC Setia Urus Sdn. Bhd. (PDCSU) telah ditubuhkan pada 15 Januari 2004 dengan modal dibenarkan dan modal berbayar berjumlah RM500,000. PDCSU merupakan syarikat berhad menurut syer milik penuh PDC Premier Holdings Sdn. Bhd. (PDCPH) di bawah Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC). Objektif syarikat adalah untuk memberikan perkhidmatan pengurusan harta dan fasiliti kepada pelanggan dengan memastikan perkhidmatan yang diberikan adalah terbaik sejajar dengan ikatan perjanjian dan memastikan bangunan yang diurus mencapai nilai hayat secara maksimum. Aktiviti utama PDCSU adalah untuk memberikan perkhidmatan komprehensif dalam bidang penyenggaraan bangunan. Antara program yang dijalankan ialah penyenggaraan bangunan komersial dan perumahan meliputi kerja-kerja pencucian/pembersihan, kawalan keselamatan, mekanikal/elektrikal dan sivil/struktur yang dilaksanakan secara *outsourcing*. Di samping itu, PDCSU turut melaksanakan program mengutip caj perkhidmatan daripada pemilik petak ruang niaga/kediaman dan memasarkan ruang guna sama di KOMTAR untuk disewakan serta melaksanakan aktiviti menguruskan parkir kenderaan.
- b. Pengauditan yang dijalankan pada bulan April hingga Ogos 2018 merumuskan perkara berikut:

i. Kedudukan Kewangan

Kedudukan kewangan PDCSU pada keseluruhannya adalah kurang stabil kerana Syarikat tidak mampu untuk memenuhi liabiliti jangka pendek disebabkan jumlah liabiliti semasa melebihi aset semasa syarikat. Selain itu, keuntungan syarikat telah menurun pada tahun 2016 dan seterusnya mengalami kerugian pada tahun 2017, dan masalah aliran tunai Syarikat yang bergantung kepada pinjaman daripada syarikat induk untuk melaksanakan aktivitinya.

ii. Pengurusan Aktiviti

- **Penyenggaraan Bangunan**

Secara keseluruhannya, program penyenggaraan bangunan telah diuruskan dengan berkesan kerana kerja-kerja penyenggaraan telah dijalankan dengan baik kecuali aspek pemantauan di beberapa lokasi yang telah dilawati oleh pihak Audit. Ini disebabkan kerja-kerja utama penyenggaraan telah dilaksanakan secara *outsourcing*. Namun, jika dilihat dari sudut prestasi keuntungan yang diperolehi, program ini tidak berdaya maju. Ini disebabkan sebahagian besar program telah mencatatkan kerugian. Bagi tahun 2015, sembilan (9) daripada 12 program yang dilaksanakan telah mencatatkan kerugian berjumlah RM383,852. Bagi tahun 2016 pula, tujuh (7) daripada 10 program yang dilaksanakan telah mencatatkan kerugian berjumlah RM353,533. Manakala bagi tahun 2017, lapan (8) daripada 12 program yang dilaksanakan telah mencatatkan kerugian berjumlah RM828,713.

- **Pengurusan Parkir Kenderaan**

Program pengurusan parkir kenderaan telah diuruskan dengan cekap kerana program ini secara keseluruhannya mencatatkan keuntungan antara RM11,735 dan RM150,031, walaupun jumlah kawasan parkir kenderaan yang diuruskan telah menurun daripada tujuh (7) kawasan pada tahun 2015 kepada dua (2) kawasan pada Jun 2018. Keuntungan daripada aktiviti pengurusan parkir kenderaan ini telah dapat menampung kerugian aktiviti penyenggaraan bangunan kecuali pada tahun 2017 di mana syarikat telah mengalami kerugian selepas cukai disebabkan peningkatan kos perkhidmatan berbanding jumlah pendapatan. Bagaimanapun, aspek kelewatan kemasukan wang kutipan parkir kenderaan ke bank perlu diberi perhatian kerana boleh mendedahkan wang tersebut kepada kehilangan. Ini melibatkan sebanyak 131 kutipan berjumlah RM9,840.

iii. Amalan Tadbir Urus

Secara keseluruhannya, amalan tadbir urus PDCSU adalah memuaskan. Wujud keperluan untuk syarikat ini memperkemarkan fungsi dan keberkesanan Pengerusi dan Lembaga Pengarah, menambah baik struktur pengurusan syarikat dengan mengemaskini *Standard Operating Procedures* (SOP) serta menyediakan Rancangan Korporat dan Petunjuk Prestasi Utama (KPI).

- c. Bagi memastikan pengurusan PDCSU dapat dipertingkatkan, pihak Audit mengesyorkan perkara berikut diberi perhatian:
- i. memastikan semua perjanjian pengurusan bangunan mengandungi terma-terma perjanjian yang mencukupi untuk memelihara kepentingan syarikat termasuk mengenai tarikh pembayaran yuran pengurusan;
 - ii. meningkatkan bilangan program berdaya maju seperti pengurusan parkir kenderaan bagi menambahkan pendapatan dan kelangsungan Syarikat;
 - iii. meningkatkan pemantauan terhadap kerja-kerja penyenggaraan bangunan dan mendapatkan bantuan pihak berkuasa mengenai isu-isu keselamatan seperti kerosakan struktur bilik pam bomba dan struktur binaan tambahan;
 - iv. meningkatkan usaha mengutip tunggakan caj perkhidmatan terutama tunggakan berusia melebihi enam (6) bulan termasuk melalui tindakan penguatkuasan undang-undang dan peraturan berkaitan bagi mengatasi masalah tersebut;
 - v. mengemas kini SOP syarikat dan mendapatkan kelulusan Lembaga Pengarah dengan memasukkan terma-terma yang penting seperti tempoh membayar bil pembekal, proses kerja mengeluarkan borang pesanan dan masa untuk memasukkan wang kutipan yuran parkir kenderaan ke bank; dan
 - vi. meningkatkan amalan tadbir urus korporat dengan mematuhi semua amalan terbaik Kod Tadbir Urus Korporat Malaysia terutama mengenai Lembaga Pengarah, pelan strategik dan petunjuk prestasi utama.



AKTIVITI JABATAN/ AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN

PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI UTARA PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI SELATAN

1. PENGURUSAN LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Lesen Pendudukan Sementara (LPS) merupakan salah satu kaedah pelupusan tanah oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dengan membenarkan tanah tertentu diduduki atau digunakan untuk tempoh ditetapkan. Seksyen 65 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) menyatakan PBN boleh membenarkan pendudukan sementara dengan pengeluaran lesen untuk penggunaan tanah-tanah Kerajaan, tanah lombong yang bukan pada masa itu digunakan untuk maksud perlombongan dan tanah rizab yang bukan pada masa itu digunakan untuk maksud ia dirizabkan. PBN bermesyuarat pada 22 September 1993 dan disahkan pada 29 September 1993 telah bersetuju supaya kuasa untuk menolak permohonan LPS diturunkan kepada Pentadbir Tanah (PT) bagi kes permohonan yang melibatkan rizab jalan, rizab sungai dan tanah rizab. Tiap-tiap LPS yang dikeluarkan akan tamat tempoh pada bulan Disember setiap tahun. Berdasarkan arahan Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang (PTG) Bilangan 4 Tahun 2012 menyatakan kuasa pembaharuan lesen diberikan kepada Pentadbir Tanah (PT) tetapi tidak lebih daripada tiga (3) kali. Ini bermakna setiap LPS yang diluluskan boleh dikeluarkan sebanyak empat (4) kali berturut-turut mengikut tahun kalendar.

1.1.2. Seksyen 67 KTN pula menyatakan LPS boleh dibatalkan pada bila-bila masa tanpa apa-apa pampasan apabila pelanggaran syarat yang ditetapkan ke atasnya dilakukan. Selain itu, PBN juga boleh membatalkan lesen tanpa membayar ganti rugi sekiranya tanah tersebut diambil balik oleh Kerajaan sebelum tamat tempoh lesen. LPS hanya boleh dikeluarkan kepada satu (1) orang atau agensi/syarikat dan satu (1) LPS tidak boleh dikeluarkan kepada lebih daripada satu (1) pemegang. Syarat-syarat LPS dinyatakan di Seksyen 67 dan 68 KTN seperti berikut:

- i. tidak boleh digunakan bagi maksud lain daripada apa yang dinyatakan di dalamnya;
- ii. tempoh adalah terhad dan hanya sah bagi tahun ia dikeluarkan serta akan tamat pada 31 Disember setiap tahun;
- iii. tidak boleh diperbaharui lebih daripada tiga (3) kali melainkan setelah mendapatkan kelulusan bertulis PBN terlebih dahulu;

- iv. tidak boleh dipindah milik atau dipusakai; dan
- v. tamat apabila pemegangnya meninggal dunia atau agensi/syarikat dibubarkan.

1.1.3. Jadual II Kaedah-kaedah Tanah Pulau Pinang Pindaan 2013 dan Pindaan 2015 (PLR) yang berkuat kuasa pada 1 Mac 2014 dan 25 Mac 2015 masing-masing menyatakan bayaran LPS akan dikenakan kepada pemegang lesen secara tahunan mengikut kadar yang ditetapkan. Bayaran denda lewat akan dikenakan bagi setiap kes yang lewat diperbaharui selepas 31 Mac setiap tahun dalam sesuatu tahun kalendar. Kadar lesen dikenakan berdasarkan lokasi tanah (tanah bandar, pekan dan tanah desa), tujuan penggunaan (bangunan, pertanian, ternakan dan lain-lain) dan keluasan tanah.

1.1.4. Bagi tempoh tahun 2016 hingga April 2018, kutipan hasil LPS yang dipungut oleh Pejabat Daerah Tanah Seberang Perai Utara dan Pejabat Daerah Tanah Seberang Perai Selatan adalah berjumlah RM1.35 juta iaitu masing-masing berjumlah RM0.61 juta dan RM0.74 juta seperti **Jadual 1.1**.

JADUAL 1.1
BILANGAN DAN KUTIPAN HASIL LPS BAGI TEMPOH TAHUN 2016 HINGGA 2018

TAHUN	PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI UTARA		PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEBERANG PERAI SELATAN		JUMLAH (RM Juta)
	BILANGAN LPS	KUTIPAN HASIL (RM Juta)	BILANGAN LPS	KUTIPAN HASIL (RM Juta)	
2016	460	0.25	105	0.06	0.31
2017	442	0.20	722	0.48	0.68
2018*	275	0.16	293	0.20	0.36
JUMLAH	1,177	0.61	1,120	0.74	1.35

Sumber: Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Utara dan Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Selatan
Nota: Sehingga April 2018

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada aktiviti LPS telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan serta mencapai maksud dan tujuan pemberiannya secara sementara.

1.3. SKOP PENGAUDITAN

1.3.1. Skop pengauditan merangkumi dua (2) bidang Audit utama iaitu prestasi dan pengurusan LPS. Prestasi LPS dinilai melalui elemen pencapaian output dan pencapaian *outcome*. Manakala pengurusan LPS pula dinilai berdasarkan empat (4) perkara iaitu pematuhan syarat kelayakan pemilikan bagi tujuan tapak kediaman, pembaharuan LPS, kutipan hasil dan penggunaan tanah serta pemantauan dan penguatkuasaan.

1.3.2. Pengauditan ini telah dilaksanakan bagi tempoh tahun 2016 hingga 2018 di Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Utara (PDTSPU) dan Pejabat Daerah dan Tanah Seberang Perai Selatan (PDTSPS) melibatkan penilaian terhadap 269 (20.3%) daripada keseluruhan 1,322 fail LPS. Selain itu, sebanyak 32 kes LPS yang tidak diperbaharui juga dipilih untuk disemak dan sebanyak 107 lokasi LPS telah dilawati.

1.4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak fail, rekod dan dokumen serta menganalisis data berkaitan. Selain itu, pemeriksaan fizikal juga dilaksanakan di lokasi kes-kes permohonan yang dipilih bagi mendapatkan gambaran sebenar tentang keadaan semasa lokasi LPS. Perbincangan dan temu bual turut diadakan bersama pegawai yang terlibat untuk mendapatkan penjelasan lanjut.

1.5. RUMUSAN AUDIT

1.5.1. Pengauditan yang dijalankan antara bulan April hingga Julai 2018 merumuskan perkara berikut:

1.5.1.1. Prestasi Lesen Pendudukan Sementara

Secara keseluruhannya prestasi Lesen Pendudukan Sementara adalah cekap di mana peratus penyelesaian kes adalah tinggi iaitu sebanyak 213 (79.2%) berbanding 56 (20.8%) kes yang belum selesai. Bagaimanapun, prestasi pematuhan kepada piagam pelanggan adalah tidak cekap di mana sebanyak 84 (54.9%) daripada 153 kes permohonan diproses melebihi tempoh ditetapkan. Begitu juga daripada aspek prestasi pembaharuan LPS di mana sebanyak 108 (93.1%) daripada 116 kes lewat diperbaharui yang mengambil masa antara 181 hingga melebihi 721 hari. Selain itu, kelulusan LPS yang diberi telah memberi manfaat kepada pemohon dan Kerajaan daripada segi pendudukan tanah Kerajaan secara sah dan kutipan hasil. Walaupun begitu, kelulusan tersebut tidak berkesan kerana bertentangan dengan maksud LPS itu sendiri iaitu secara sementara dan separa kekal di mana sebanyak 61 (44.5%) daripada 137 kelulusan telah diberikan bagi kegunaan yang berbentuk kekal dan tempoh kebenaran menduduki tapak LPS melebihi 25 tahun.

1.5.1.2. Pengurusan Lesen Pendudukan Sementara

Pengurusan Lesen Pendudukan Sementara belum mencapai kecekapan yang optimum kerana terdapat kelemahan daripada aspek pematuhan dan pelanggaran syarat LPS, pembaharuan LPS, bayaran lesen dan pemantauan

serta penguatkuasaan. Penemuan Audit berhubung kelemahan pelaksanaan LPS telah diringkaskan seperti berikut:

- i. kehilangan hasil dianggarkan sejumlah RM120,981 disebabkan caj wang proses dan kutipan hasil lesen tidak mengikut kadar yang ditetapkan serta lesen yang tidak diperbaharui;
- ii. sebanyak lapan (8) atau 14% daripada 57 pemohon yang diluluskan telah memiliki rumah yang tidak mematuhi syarat pematuhan LPS kediaman; dan
- iii. berlaku pendudukan tanah Kerajaan tanpa kebenaran di mana sebanyak 11 kes tanah diduduki dan dibangunkan walaupun keputusan permohonan LPS ditolak dan sebanyak 30 kes tanah Kerajaan telah diceroboh tanpa permohonan LPS serta sebanyak 10 (7.3%) daripada 137 kes pemegang lesen yang diluluskan LPS telah menyalahgunakan kelulusan yang diberi.

1.6. PENEMUAN AUDIT TERPERINCI

Perkara yang ditemui telah dibincangkan dalam *Exit Conference* pada 7 September 2018 manakala maklum balas diterima pada 13 September 2018. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan yang dinyatakan dalam rumusan Audit adalah seperti perenggan berikut:

1.6.1. Prestasi Lesen Pendudukan Sementara

1.6.1.1. Prestasi Output

- a. PDT mensasarkan semua permohonan LPS yang diterima hendaklah diselesaikan mengikut tempoh yang ditetapkan iaitu enam (6) bulan daripada tarikh permohonan diterima. Proses permohonan LPS melibatkan beberapa peringkat iaitu pendaftaran permohonan; siasatan dan penyediaan Laporan Tanah; ulasan Jabatan Teknikal; penyediaan Kertas Jawatankuasa Tanah Negeri (JKTN); mesyuarat JKTN di peringkat Pejabat Tanah dan Galian (PTG) dan Majlis Mesyuarat Kerajaan (MMK); penyampaian notis pemberitahuan dan pembayaran serta pengeluaran lesen.
- b. Bagi tempoh tahun 2016 hingga April 2018, sebanyak 1,322 permohonan LPS diterima oleh PDTSPU dan PDTSPS masing-masing sebanyak 639 dan 683 permohonan. Analisis Audit terhadap 269 fail permohonan LPS mendapati sebanyak 213 atau 79.2% permohonan telah selesai diproses manakala sebanyak 56 atau 20.8% permohonan belum selesai. Status pelupusan tanah Kerajaan melalui LPS bagi tempoh tahun 2016 hingga bulan April 2018 adalah seperti **Jadual 1.2**.

JADUAL 1.2
STATUS PELUPUSAN TANAH KERAJAAN
MELALUI LPS BAGI TEMPOH 2016 HINGGA BULAN APRIL 2018

PEJABAT DAERAH DAN TANAH	TAHUN	BILANGAN PERMOHONAN	BELUM SELESAI	SELESAI		
				LULUS	TOLAK/BATAL	JUMLAH
Seberang Perai Utara	2016	47	0	24	23	47
	2017	59	3	23	33	56
	2018	28	20	8	0	8
JUMLAH KECIL		134	23	55	56	111
PERATUS (%)		100%	17.2%	49.5%	50.5%	82.8%
Seberang Perai Selatan	2016	67	5	46	16	62
	2017	48	13	31	4	35
	2018	20	15	5	0	5
JUMLAH KECIL		135	33	82	20	102
PERATUS (%)		100%	24.4%	80.4%	19.6%	75.6%
JUMLAH KESELURUHAN		269	56	137	76	213
PERATUS KESELURUHAN (%)		100%	20.8%	64.3%	35.7%	79.2%

Sumber: Jabatan Audit Negara

- c. Semakan Audit mendapati 76 permohonan telah ditolak di peringkat awal permohonan oleh Pentadbir Tanah Daerah (PT) dan PBN dalam tempoh tahun 2016 hingga 2018. Keputusan penolakan oleh PT adalah selaras dengan keputusan MMK pada 22 September 1993 dan disahkan pada 29 September 1993 yang memberi kuasa kepada PT untuk menolak permohonan LPS bagi kes melibatkan rizab jalan, rizab sungai dan tanah rizab. Antara sebab penolakan permohonan tersebut adalah kerana melibatkan tanah rizab sebanyak 45 permohonan, enam (6) permohonan melibatkan tanah yang telah mempunyai hak milik persendirian, lima (5) merupakan permohonan bertindih, enam (6) kes pemohon menarik balik permohonan dan 14 permohonan melibatkan lain-lain alasan. Pecahan kes adalah seperti **Jadual 1.3**.

JADUAL 1.3
ALASAN PERMOHONAN LPS DITOLAK

ALASAN DITOLAK	DAERAH		JUMLAH
	PDTSPU	PDTSPS	
Tanah rizab	37	8	45
Tanah persendirian	6	0	6
Permohonan bertindih	3	2	5
Tarik balik permohonan	1	5	6
Lain-lain	9	5	14
JUMLAH	56	20	76

Sumber: Jabatan Audit Negara

- d. Berdasarkan jadual di atas, permohonan yang melibatkan tanah rizab merupakan kes permohonan yang paling banyak ditolak iaitu sebanyak 37 atau 66.1% daripada 56 kes permohonan ditolak di PDTSPU. Manakala sebanyak lapan (8) atau 40% daripada 20 kes permohonan ditolak di PDTSPS.
- e. Selain itu, kedua-dua Pejabat Daerah dan Tanah (PDT) telah menetapkan tempoh piagam pelanggan iaitu di bawah bidang kuasa PBN, bagi kes baru, permohonan hendaklah diproses dan dihantar ke PTG dalam tempoh enam (6) bulan (180 hari) mulai daripada tarikh permohonan diterima. Manakala di bawah bidang kuasa PT, tempoh enam (6) bulan juga ditetapkan mulai daripada tarikh borang permohonan diterima sehingga tarikh surat keputusan dihantar kepada pemohon. Sehubungan itu, bagi mengukur tahap kecekapan prestasi pencapaian pematuhan kepada piagam pelanggan oleh PDT, analisis Audit terhadap 153 (permohonan baru) daripada 269 permohonan yang diterima mendapati peratusan pematuhan piagam pelanggan adalah rendah berbanding yang melebihi piagam. Butirannya adalah seperti di **Jadual 1.4**.

JADUAL 1.4
PRESTASI PENCAPAIAN PIAGAM PELANGGAN

BIDANG KUASA	PDT	BIL. KES / TEMPOH PENYELESAIAN (HARI)					JUMLAH
		≤ 180	181 - 240	241 - 300	301 - 360	≥ 361	
Pihak Berkuasa Negeri (PBN)	SPU	14	16	6	4	0	40
	SPS	14	9	4	10	23	60
JUMLAH KECIL		28	25	10	14	23	100
Pentadbir Tanah (PT)	SPU	32	8	0	0	0	40
	SPS	9	1	0	3	0	13
JUMLAH KECIL		41	9	0	3	0	53
JUMLAH KESELURUHAN		69	34	10	17	23	153

Sumber: Jabatan Audit Negara

- f. Berdasarkan jadual di atas, daripada 153 permohonan yang diproses didapati sebanyak 84 atau 54.9% kes permohonan telah diproses melebihi 180 hari berbanding 69 atau 45.1% yang diproses mengikut tempoh piagam. Analisis selanjutnya juga mendapati sebanyak 23 kes permohonan telah diproses melebihi 361 hari yang melibatkan permohonan di PDTSPS.
- g. Semakan Audit mendapati tempoh memproses permohonan melebihi piagam pelanggan disebabkan kes tersebut masih di peringkat pendaftaran permohonan, siasatan dan Laporan Tanah yang mengambil masa, ulasan Jabatan Teknikal dan kelewatan dalam penyediaan Kertas JKTN.

- h. Manakala untuk menilai tahap kecekapan bagi permohonan pembaharuan LPS, mesyuarat JKTN Bilangan 13 Tahun 2013 yang bertarikh 26 Mac 2013 telah menetapkan semua permohonan pembaharuan LPS hendaklah dihantar secara blok oleh PDT kepada PTG selewat-lewatnya pada awal bulan Jun setiap tahun. Analisis Audit seterusnya mendapati sebanyak lapan (8) atau 6.9% permohonan pembaharuan dihantar ke PTG mematuhi kehendak yang ditetapkan manakala sebanyak 108 atau 93.1% daripada 116 permohonan pembaharuan LPS lewat dihantar ke PTG selepas bulan Jun iaitu antara 181 hingga melebihi 721 hari. Analisisnya adalah seperti **Jadual 1.5**.

JADUAL 1.5
PEMBAHARUAN LPS LEWAT DIHANTAR KE PTG

BIL.	PEJABAT DAERAH DAN TANAH	BIL. KES/TEMPOH KELEWATAN (HARI)				JUMLAH
		181 - 360	361 - 540	541 - 720	≥ 721	
1.	SPU	38	0	9	0	47
2.	SPS	14	45	1	1	61
JUMLAH		52	45	10	1	108

Sumber: Jabatan Audit Negara

- i. Berdasarkan jadual di atas, didapati tempoh kelewatan yang ketara adalah melibatkan satu (1) permohonan pembaharuan di PDTSPS iaitu melebihi 721 hari, 52 kes kelewatan antara 181 hingga 360 hari, 45 kes antara 361 hingga 540 hari, 10 kes melibatkan tempoh penghantaran permohonan pembaharuan antara 541 hingga 720 hari dan hanya lapan (8) kes sahaja yang mematuhi tempoh pembaharuan yang ditetapkan.

Maklum Balas PDTSPU dan PDTSPS yang Diterima pada 13 September 2018

PDTSPU mengambil maklum, ke atas teguran permohonan melebihi Piagam Pelanggan disebabkan kes-kes tersebut masih di peringkat pendaftaran permohonan, siasatan dan Laporan Tanah yang mengambil masa, ulasan Jabatan Teknikal dan kelewatan dalam penyediaan Kertas JKTN. Oleh itu, Piagam Pelanggan akan disemak semula dan akan disyorkan kepada PTG agar pelarasan tempoh/keseragaman ditetapkan untuk digunapakai oleh semua daerah.

PDTSPS mengambil maklum, kelewatan dalam memproses permohonan berbanding tempoh yang ditetapkan piagam adalah disebabkan oleh jumlah permohonan LPS yang paling tinggi jika dibandingkan dengan permohonan tanah yang lain secara keseluruhannya. Fail-fail yang dinyatakan dalam jadual telah lewat diproses di peringkat pengesahan

Laporan Tanah, ulasan Jabatan Teknikal dan kelewatan dalam penyediaan Kertas JKTN. Isu ini sedang dalam tindakan pihak PTG di mana usaha-usaha telah dilaksanakan untuk menyeragamkan pengurusan LPS dan piagam pelanggannya. Perkara ini telah dibangkitkan dalam Mesyuarat Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Bersama Ketua-ketua Penolong Pegawai Daerah di Penang Skill Development Centre pada 7 hingga 8 Disember 2017. Seterusnya, keperluan untuk kajian ini dipersetujui dalam Mesyuarat PTG/PTD-PTD di Hotel Seri Malaysia pada 14 hingga 15 Disember 2017. Hasil mesyuarat-mesyuarat tersebut, beberapa siri bengkel kajian semula Piagam Pelanggan semua urusan tanah termasuk LPS bagi semua daerah di Pulau Pinang telah diadakan pada 9 Julai 2018 dan 30 Julai 2018 di PDTSPS. Walau bagaimanapun, Piagam Pelanggan yang baharu masih dalam tindakan pindaan PTG dan akan diselaraskan penggunaannya di seluruh pejabat tanah di Pulau Pinang.

Pada pendapat Audit, prestasi kelulusan pelupusan tanah Kerajaan melalui LPS adalah cecap kerana peratus kes yang selesai adalah tinggi iaitu 79.2% berbanding 20.8% kes belum selesai bagi tahun 2016 hingga April 2018 di kedua-dua PDT. Bagaimanapun, berlaku kelewatan dalam pematuhan piagam pelanggan di mana bagi kes baru hanya 45.1% sahaja yang mencapai kehendak piagam yang ditetapkan oleh PDT manakala bagi kes pembaharuan, hanya 6.9% mematuhi tempoh yang ditetapkan oleh PBN.

1.6.1.2. Prestasi Outcome

- a. Kerajaan membenarkan pelupusan tanah Kerajaan, tanah lombong dan tanah rizab yang pada masa itu tidak digunakan bagi maksud ia dirizabkan melalui kaedah pengeluaran Lesen Pendudukan Sementara kepada individu atau agensi/syarikat. Berdasarkan sampel Audit, bagi tempoh tahun 2016 hingga bulan April 2018, PDT telah mengeluarkan sebanyak 137 lesen kepada pemohon yang diluluskan LPS oleh PBN untuk pelbagai tujuan seperti pertanian, kediaman, ternakan ikan dan lain-lain serta telah memperoleh hasil sejumlah RM97,580 bagi tempoh tersebut. Butirannya seperti **Jadual 1.6**.

JADUAL 1.6
PERMOHONAN YANG DILULUSKAN

PERMORHONAN YANG DILELUSKAN				
BIL.	PEJABAT DAERAH DAN TANAH	TAHUN	BIL. LESEN DILULUSKAN	HASIL (RM)
1.	SPU	2016	19	3,495
		2017	26	12,400
		2018	10	1,575
JUMLAH KECIL			55	17,470
2.	SPS	2016	30	16,235
		2017	37	46,040
		2018	15	17,835
JUMLAH KECIL			82	80,110
JUMLAH KESELURUHAN			137	97,580

Sumber: Jabatan Audit Negara

- b. Berdasarkan jadual di atas, bagi tempoh tahun 2016 sehingga bulan April 2018 didapati sebanyak 55 lesen telah diluluskan bagi daerah SPU dengan hasil diterima sejumlah RM17,470 manakala sebanyak 82 lesen telah diluluskan bagi daerah SPS dengan perolehan hasil sejumlah RM80,110. Kesan daripada kelulusan LPS telah memberi manfaat kepada pemohon di mana pemohon dapat menjalankan aktiviti yang dimohon di atas tanah Kerajaan secara sah.
- c. Selain itu, Kerajaan juga mendapat manfaat daripada segi terimaan hasil sejumlah RM97,580 kesan daripada kelulusan LPS ini dan dapat mengelakkan tanah Kerajaan daripada diceroboh. Bagaimanapun, kelulusan LPS itu tidak selari dengan maksud pemberian LPS secara sementara di mana kelulusan yang diberi itu melibatkan binaan dan tanaman kekal untuk tempoh lesen yang panjang. Antara contoh binaan kekal dan tempoh panjang ialah kediaman manakala bagi tanaman kekal dan tempoh panjang ialah tanaman kelapa sawit, getah dan kelapa. Analisis Audit adalah seperti **Jadual 1.7**.

JADUAL 1.7
BILANGAN KES KELULUSAN BAGI BINAAN DAN TANAMAN KEKAL

BIL.	PEJABAT DAERAH DAN TANAH	KEGUNAAN	JUMLAH LESEN	
			BILANGAN	(%)
1.	SPU	Kediaman	32	91.4
		Kelapa Sawit	0	0
		Getah	0	0
		Kelapa	3	8.6
JUMLAH KECIL			35	63.6
2.	SPS	Kediaman	25	96.2
		Kelapa Sawit	1	3.8
		Getah	0	0
		Kelapa	0	0
JUMLAH KECIL			26	31.7
JUMLAH KESELURUHAN			61	44.5

Sumber: Jabatan Audit Negara

- d. Berdasarkan jadual di atas, didapati kelulusan yang diberi melibatkan binaan dan tanaman kekal mewakili 44.5% atau 61 kes daripada keseluruhan 137 bilangan LPS yang diluluskan bagi tempoh tahun 2016 hingga April 2018. Bagi PDTSPU didapati sebanyak 35 atau 63.6% kes daripada 55 kes permohonan diluluskan manakala bagi PDTSPS, didapati sebanyak 26 atau 31.7% kes daripada 82 kes permohonan LPS yang diluluskan. Selanjutnya analisa Audit terhadap tempoh masa menduduki dan menggunakan tapak LPS yang diluluskan bagi kes binaan kediaman dan tanaman kekal adalah seperti **Jadual 1.8**.

JADUAL 1.8
BILANGAN DAN TEMPOH MENDUDUKI DAN MENGGUNAKAN TAPAK LPS

BIL.	PEJABAT DAERAH DAN TANAH	BIL. KES/TEMPOH MENDUDUKI DAN MENGGUNA TAPAK LPS (TAHUN)			JUMLAH
		≤ 12	13 - 24	≥ 25	
1.	SPU	35	0	0	35
2.	SPS	19	5	2	26
JUMLAH		54	5	2	61

Sumber: Jabatan Audit Negara

- e. Berdasarkan jadual di atas, didapati sebanyak dua (2) kes pemegang lesen di PDTSPS telah menduduki dan menggunakan tapak LPS melebihi 25 tahun. Bagaimanapun bagi PDTSPU, sebanyak 35 kes tapak LPS diduduki dan digunakan kurang dari 12 tahun dan secara keseluruhannya sebanyak 61 kes tapak LPS diduduki dan digunakan antara tempoh kurang dari 12 hingga melebihi 25 tahun.
- f. Perkara ini terjadi kerana PBN tidak menjelaskan definisi tempoh sementara, binaan separa kekal dan tanaman kekal yang dinyatakan dalam KTN dan syarat kelulusan LPS. Selain itu, Jadual II Kaedah-kaedah Tanah Pulau Pinang Pindaan 2013 dan Pindaan 2015 (PLR) juga menyatakan berkenaan dengan kadar bayaran lesen bagi tujuan yang kekal iaitu kediaman, getah, kelapa dan kelapa sawit walaupun di dalam KTN tidak membenarkan tanaman kekal dan binaan kekal. Perbandingan perbezaan ketetapan dalam KTN dan PLR adalah seperti **Jadual 1.9**.

JADUAL 1.9
PERBEZAAN KETETAPAN DALAM KTN DAN PLR

BIL.	PERKARA	KTN	PLR
1.	Tanaman Kekal	Seksyen 67 KTN, Borang 4A, perenggan 4(b) menyatakan tanah di bawah lesen ini tidak boleh digunakan untuk menanam apa-apa tanaman kekal.	Jadual II, Perkara 6(a)(iv) dan 6(a)(v): <i>Town and Village Land</i> 6(b)(iv) dan 6(b)(v): <i>Country Land</i> – Kadar bayaran LPS untuk tanaman getah/kelapa sawit dan kelapa.
2.	Kediaman	Seksyen 67 KTN, Borang 4A, perenggan 4(c) menyatakan tanah di bawah lesen ini tidak boleh digunakan untuk mendirikan mana-mana bangunan kekal atau struktur kekal yang lain.	Jadual II, Perkara 6(c)(iii): <i>Town and Village Land</i> 6(d)(iii): <i>Country Land</i> – Kadar bayaran LPS untuk bangunan kediaman.

Sumber: Jabatan Audit Negara

Maklum Balas PDTSPU dan PDTSPS yang Diterima pada 13 September 2018

PDTSPU mengambil maklum teguran berkaitan had masa 25 tahun untuk tempoh pendudukan LPS. Walaubagaimanapun, had masa maksimum yang akan ditetapkan perlulah dibuat keputusan secara dasar. Sekiranya masa maksima ingin diletakkan ia perlulah dibuat keputusan dasar di peringkat negeri terlebih dahulu. Bagi isu perbezaan ketetapan dalam KTN dan PLR, PDTSPU berpendapat PLR merupakan Kaedah Tanah Negeri yang diwujudkan sebagai panduan dan penjelasan kepada negeri berkaitan kaedah pelaksanaan KTN. Oleh yang demikian, PLR telah pun membenarkan tanaman dan kediaman untuk diusahakan sebagai LPS. Sekiranya ingin diubah ia juga perlulah keputusan secara dasar dan dipanjangkan kepada PTG.

PDTSPS menyatakan pada masa kini, PBN secara dasarnya tidak menetapkan had masa maksima menduduki tapak. Walaubagaimanapun bagi tujuan pemberimilikan, permohonannya perlu dibuat oleh pemohon/pemilik LPS itu sendiri dan akan dipertimbangkan oleh PBN. Bagi isu perbezaan ketetapan dalam KTN dan PLR, PDTSPS berpendapat PLR yang digunapakai merupakan dokumen yang diluluskan oleh PBN walaupun terdapat perbezaan ketetapan dengan KTN sebagaimana dinyatakan dalam penemuan Audit. Walaupun pemilik LPS yang diluluskan telah mendirikan bangunan kekal atau menanam tanaman kekal, mereka perlu mengosongkan tapak apabila PBN memerlukannya seperti mana syarat kelulusan. Di dalam PLR ada dinyatakan bangunan untuk tujuan kediaman dan kelapa sawit.

Pada pendapat Audit, kelulusan yang diberi telah memberi manfaat kepada pemohon dan Kerajaan. Walau bagaimanapun, kelulusan tersebut tidak berkesan kerana bertentangan dengan maksud yang diberikan dalam konteks LPS itu sendiri. Selain itu, PBN tidak menetapkan had masa maksima bagi menduduki dan menggunakan tanah Kerajaan menyebabkan pemegang lesen telah mengguna dan menduduki tapak LPS melebihi 25 tahun tanpa pertimbangan untuk pemberimilikan tanah.

1.6.2. Pengurusan LPS

1.6.2.1. Kutipan Hasil Lesen Pendudukan Sementara

- a. Jadual II Kaedah-kaedah Tanah Pulau Pinang Pindaan 2013 dan Pindaan 2015 (PLR) yang berkuat kuasa pada 1 Mac 2014 dan 25 Mac 2015

masing-masing telah menetapkan kadar bayaran tahunan LPS yang dikenakan kepada pemegang lesen. Undang-undang ini memberi garis panduan kepada PDT untuk menguruskan lesen LPS dengan lebih cekap dan teratur selain dapat meningkatkan hasil Kerajaan Negeri. Kadar bayaran yang dikenakan adalah mengikut kegunaan, keluasan serta jenis tanah yang dimohon. Kegunaan LPS adalah seperti rumah kediaman, pertanian, ternakan dan lain-lain. Manakala jenis tanah yang dimohon adalah sama ada tanah bandar, pekan atau desa. Semakan Audit terhadap bayaran LPS mendapati perkara berikut:

i. Wang Proses Permohonan LPS Tidak Mengikut Kadar

- Jadual II, Bahagian 1, No. 4 Kaedah-kaedah Tanah Pulau Pinang Pindaan 2013 (PLR) menyatakan kadar bayaran bagi wang proses LPS untuk tujuan kediaman, kebajikan dan keagamaan ialah RM50 manakala bagi tujuan selainnya ialah RM100 berkuat kuasa pada 1 Mac 2014.
- Setiap permohonan LPS akan dikenakan bayaran proses mengikut tujuan LPS. Pemohon akan berurusan dengan pegawai yang menguruskan LPS dan pegawai tersebut akan memaklumkan kadar bayaran wang proses yang perlu dijelaskan oleh pemohon. Seterusnya pemohon akan membuat bayaran secara tunai di kaunter hasil PDT. Semakan Audit terhadap resit pembayaran wang proses mendapati sebanyak 60 (22.3%) daripada 269 permohonan LPS telah dikenakan bayaran wang proses tidak mengikut kadar yang ditetapkan seperti **Jadual 1.10**.

JADUAL 1.10
WANG PROSES TIDAK DIKENAKAN MENGIKUT KADAR

BIL.	NO. FAIL	TUJUAN	KADAR DIKENAKAN (RM)	KADAR PLR (RM)	PERBEZAAN (RM)	BIL. TAHUN	JUMLAH PERBEZAAN (RM)
			(a)	(b)	(c) = (b)-(a)	(d)	(e) = (c)*(d)
PDTSPU							
1.	PDTSPU/T/H/12/2016	Pertanian (Nipah)	50	100	50	1	50
2.	PTSPU(H)26/2009	Ternakan Kambing	50	100	50	5	250
3.	PTSPU(H)11/2012	Pertanian	50	100	50	4	200
4.	PTSPU(H)229/2012	Perniagaan (Kedai Makanan)	50	100	50	3	150
5.	PTSPU(H)17/2012	Pertanian	50	100	50	4	200
6.	PTSPU(H)3/2012	Pertanian	50	100	50	5	250
7.	PTSPU(H)13/2007	Ternakan Ikan Air Tawar	50	100	50	4	200
8.	PTSPU(H)149/2008	Bengkel	50	100	50	3	150
9.	PTSPU(H)148/2008	Bengkel	50	100	50	3	150

BIL.	NO. FAIL	TUJUAN	KADAR DIKENAKAN (RM)	KADAR PLR (RM)	PERBEZAAN (RM)	BIL. TAHUN	JUMLAH PERBEZAAN (RM)
			(a)	(b)	(c) = (b)-(a)		(e) = (c)*(d)
10.	PTSPU(H)251/2012	Ternakan Lembu/Kambing	50	100	50	3	150
11.	PTSPU(H)258/2012	Tanaman Pisang dan Kelapa	50	100	50	4	200
12.	PTSPU(H)113/2008	Tanaman Padi	50	100	50	4	200
13.	PTSPU(H)109/2012	Berniaga (Alat Tulis)	50	100	50	4	200
14.	PTSPU(H)243/2012	Pertanian dan Penternakan	50	100	50	5	250
15.	PTSPU(H)22/2009	Pertanian (Tanaman Cili)	50	100	50	3	150
16.	PTSPU(H)230/2008	Ternakan Ikan dan Tanaman Buah-buahan	50	100	50	3	150
17.	PTSPU(H)38/2012	Pertanian	50	100	50	4	200
18.	PTSPU(H)168/2008	Pertanian (Tanaman Pokok Limau dan Kelapa)	50	100	50	3	150
19.	PTSPU(H)122/2012	Pertanian (Tanaman Padi)	50	100	50	4	200
20.	PTSPU(H)1/2012	Pertanian	50	100	50	3	150
JUMLAH KECIL							3,600
PDTSPS							
1.	PTSPS/H/3587	Pelantar	50	100	50	1	50
2.	PTSPS/H/3818	Pelantar	50	100	50	1	50
3.	PTSPS/H/3346	Rumah Pam/ Pelantar	50	100	50	1	50
4.	PTSPS/H/1313	Rumah/Pelantar	50	100	50	2	100
5.	LMS: 02880/MK11/367	Pertanian (Kelapa Sawit)	50	100	50	1	50
6.	PTSPS/H/3023	Ternakan Ikan dalam Sangkar	50	100	50	1	50
7.	PTSPS/H/4000	Pelantar	50	100	50	1	50
8.	PTSPS/H/3996	Pelantar	50	100	50	1	50
9.	PTSPS/H/3895	Ternakan Kerang	50	100	50	2	100
10.	PTSPS/H/3995	Ternakan Ikan dalam Sangkar	50	100	50	1	50
11.	LMS:003/2001MK.10/401	Pelantar	50	100	50	1	50
12.	PTSPS/H/3117	Tempat Letak Kereta	50	100	50	1	50
13.	PTSPS/H/3534	Pelantar	50	100	50	2	100
14.	LMS:013/2000 MK14/606	Stor Simpan Ikan	50	100	50	1	50
15.	PTSPS/H/3757	Pelantar	50	100	50	1	50
16.	LMS:00980 MK.10/323	Pertanian	50	100	50	2	100
17.	PTSPS/H/3006	Pelantar	50	100	50	1	50
18.	PTSPS/H/3118	Ternakan Ikan Sangkar	50	100	50	1	50
19.	PTSPS/H/3649	Ternakan Kerang	50	100	50	1	50
20.	PTSPS/H/4610	Pokok Bunga Melor	50	100	50	1	50

BIL.	NO. FAIL	TUJUAN	KADAR DIKENAKAN (RM)	KADAR PLR (RM)	PERBEZAAN (RM)	BIL. TAHUN	JUMLAH PERBEZAAN (RM)
			(a)	(b)	(c) = (b)-(a)		(e) = (c)*(d)
21.	PTSPS/H/2940	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	50	100	50	2	100
22.	PTSPS/H/2951	Pelantar	50	100	50	2	100
23.	PTSPS/H/3766	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	50	100	50	1	50
24.	PTSPS/H/1312 (LMS/26/2000/MK14/609)	Jeti	50	100	50	1	50
25.	LMS:01780/MK11/365	Pertanian (Nanas)	50	100	50	1	50
26.	PTSPS/H/3654 (LMS/3654/2013/MK13/1006)	Menternak kerang	50	100	50	1	50
27.	PTSPS/H/4002	Pelantar	50	100	50	1	50
28.	PTSPS/H/3965	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	50	100	50	1	50
29.	LMS:00494/MK 8/38	Pertanian (Cucuk Tanam)	50	100	50	1	50
30.	PTSPS/H/3098	Ternakan Ikan dalam Sangkar	50	100	50	1	50
31.	PTSPS/H/821	Buah-Buahan	50	100	50	2	100
32.	PTSPS/H/2098	Membina Arked Perniagaan dan Restoran Makanan	50	100	50	1	50
33.	LMS:06580/MK 126	Pejabat	50	100	50	1	50
34.	PTSPS/H/4175	Pelantar	50	100	50	1	50
35.	PTSPS/H/2394	Pelantar Ikan	50	100	50	2	100
36.	LMS:8980/MK145	Rumah Kedai	50	100	50	1	50
37.	PTSPS/H/3656	Sangkar Ikan	50	100	50	1	50
38.	PTSPS/H/3025	Sangkar Ikan	50	100	50	1	50
39.	PTSPS/H/4092	Ternakan Ikan dalam Sangkar	50	100	50	2	100
40.	PTSPS/H/3934	Ternakan Kerang	50	100	50	2	100
JUMLAH KECIL							2,500
JUMLAH KESELURUHAN							6,100

Sumber: Jabatan Audit Negara

- Jadual di atas menunjukkan sebanyak 20 kes wang proses permohonan LPS di PDTSPU tidak mengikut kadar yang ditetapkan melibatkan sejumlah RM3,600 manakala sebanyak 40 kes di PDTSPS yang dikenakan caj tidak mengikut kadar melibatkan kutipan sejumlah RM2,500. Perkara ini berlaku disebabkan pegawai yang menerima wang proses di PDTSPS tidak terlibat dengan urusan LPS dan tidak mengetahui perubahan kadar yang ditetapkan. Manakala di PDTSPU, perkara ini berlaku disebabkan pemahaman pegawai berkenaan kadar wang proses RM100 adalah untuk permohonan baru dan tidak melibatkan permohonan pembaharuan.

ii. Bayaran Lesen Tidak Mengikut Kadar

- Jadual II, Bahagian 1, No. 6 Kaedah-kaedah Tanah Pulau Pinang Pindaan 2013 berkuat kuasa pada 1 Mac 2014 dan Pindaan 2015 (PLR) berkuat kuasa pada 25 Mac 2015 (khas pindaan kadar bagi rumah ibadat dan lain-lain tujuan) menetapkan kadar bayaran LPS mengikut kegunaan, lokasi dan keluasan kawasan yang diluluskan.
- Bayaran lesen dikenakan kepada pemohon setelah kelulusan atas permohonan LPS diberikan oleh PBN. Kelulusan ini disertakan dengan kadar bayaran yang perlu dijelaskan oleh pemohon mengikut kadar-kadar yang telah ditetapkan di dalam PLR. Kadar bayaran LPS yang diluluskan oleh PBN dibuat berdasarkan kadar yang disyorkan oleh PDT melalui Kertas JKTN. Semakan Audit terhadap surat kelulusan, PLR dan resit bayaran lesen mendapati sebanyak 68 (49.6%) daripada 137 permohonan LPS yang diluluskan telah dikenakan bayaran tidak mengikut kadar ditetapkan. Perinciannya seperti **Jadual 1.11**.

JADUAL 1.11
BAYARAN LESEN TIDAK DIKENAKAN MENGIKUT KADAR

BIL.	NO. FAIL	TUJUAN	AMAUN DIKENAKAN (RM)	AMAUN SEPATUTNYA (RM)	PERBEZAAN (RM)	BIL. TAHUN	JUM. PERBEZAAN (RM)
			(a)	(b)	(c) = (b)-(a)	(d)	(e) = (c)*(d)
PDTSPU							
1.	PTSPU(H)131/2010	Kediaman/ Pertanian	100	300	200	5	1,000
2.	PTSPU(H)26/2009	Ternakan Kambing	100	3,000	2,900	2	5,800
			150	3,000	2,850	3	8,550
3.	PTSPU(H)11/2012	Pertanian	100	200	100	3	300
			115	200	85	1	85
4.	PTSPU(H)192/2012	Rumah Berhala	300	130	(170)	3	(510)
5.	PTSPU(H)229/2012	Perniagaan (Kedai Makanan)	200	650	450	3	1,350
6.	PTSPU(H)25/2010	Pertanian	100	300	200	5	1,000
7.	PTSPU(H)17/2012	Pertanian	100	300	200	4	800
8.	PTSPU(H)3/2012	Pertanian	100	300	200	5	1,000
9.	PTSPU(H)13/2007	Ternakan Ikan Air Tawar	900	2,700	1,800	4	7,200
10.	PTSPU(H)149/2008	Bengkel	110	350	240	3	720
11.	PTSPU(H)148/2008	Bengkel	110	350	240	3	720
12.	PTSPU(H)258/2012	Tanaman Pisang dan Kelapa	100	300	200	4	800
13.	PTSPU(H)113/2008	Tanaman Padi	55	100	45	2	90
14.	PTSPU(H)109/2012	Berniaga (Alat Tulis)	110	350	240	2	480

BIL.	NO. FAIL	TUJUAN	AMAUN DIKENAKAN (RM)	AMAUN SEPATUTNYA (RM)	PERBEZAAN (RM)	BIL. TAHUN	JUM. PERBEZAAN (RM)
			(a)	(b)	(c) = (b)-(a)		(e) = (c)*(d)
15.	PTSPU(H)243/2012	Pertanian dan Penternakan	100	300	200	5	1,000
16.	PTSPU(H)22/2009	Pertanian (Tanaman Cili)	100	200	100	3	300
17.	PTSPU(H)77/2009	Bangunan Kediaman	95	85	(10)	4	(40)
18.	PTSPU(H)72/2010	Bangunan Kediaman, Pertanian dan Penternakan	215	515	300	3	900
19.	PTSPU(H)38/2012	Pertanian	100	300	200	4	800
20.	PTSPU/H/37/2012	Pertanian	100	300	200	5	1,000
21.	PTSPU(H)168/2008	Pertanian (Tanaman Pokok Limau dan Kelapa)	100	300	200	3	600
22.	PTSPU(H)122/2012	Pertanian (Tanaman Padi)	55	100	45	1	45
23.	PTSPU(H)1/2012	Pertanian	100	300	200	3	600
24.	PTSPU/H/112/2013	Rumah Ibadat	300	130	(170)	3	(510)
25.	PTSPU/H/276/2011	Tokong	300	750	450	1	450
			300	2,500	2,200	1	2,200
			300	190	(110)	3	(330)
26.	PTSPU(H)99/2010	Kediaman	100	300	200	4	800
JUMLAH KECIL							37,200
PDTSPS							
1.	PTSPS/H/ 3587	Pelantar	140	300	160	1	160
2.	PTSPS/H/ 3818	Pelantar	140	300	160	1	160
3.	PTSPS/H/ 3346	Rumah Pam/ Pelantar	170	550	380	1	380
4.	PTSPS/H/ 1313	Rumah/ Pelantar	140	300	160	2	320
5.	LMS: 02880/MK11/ 367	Pertanian (Kelapa Sawit)	85	300	215	1	215
6.	PTSPS/H/ 3023	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	450	1350	900	1	900
7.	PTSPS/H/ 4000	Pelantar	170	900	730	2	1,460
8.	PTSPS/H/ 3996	Pelantar	140	300	160	2	320
9.	PTSPS/H/ 3963	Pelantar	260	900	640	2	1,280
10.	PTSPS/H/ 3895	Ternakan Kerang	3,700	5,550	1,850	3	5,550
11.	PTSPS/H/ 3995	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	300	900	600	2	1,200
12.	PTSPS/H/ 3883	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	900	2,700	1,800	2	3,600
13.	LMS:003/2001 MK.10/401	Pelantar	200	650	450	1	450
			200	600	400	1	400

BIL.	NO. FAIL	TUJUAN	AMAUN DIKENAKAN (RM)	AMAUN SEPATUTNYA (RM)	PERBEZAAN (RM)	BIL. TAHUN	JUM. PERBEZAAN (RM)
			(a)	(b)	(c) = (b)-(a)	(d)	(e) = (c)*(d)
14.	PTSPS/H/ 3117	Tempat Letak Kereta	170	550	380	4	1,520
15.	PTSPS/H/ 3534	Pelantar	140	450	310	1	310
16.	LMS:032/2000	Pelantar	290	950	660	1	660
17.	LMS:013/2000 MK14/606	Stor Ikan	170	550	380	1	380
18.	PTSPS/H/ 3710	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	300	900	600	1	600
19.	PTSPS/H/ 3757	Pelantar	200	650	450	1	450
20.	LMS:00980 MK.10/323	Kelapa dan Padi	60	100	40	1	40
21.	PTSPS/H/ 3006	Pelantar	110	350	240	1	240
			110	150	40	1	40
22.	PTSPS/H/ 3118	Ternakan Dalam Sangkar	900	2,700	1,800	3	5,400
23.	PTSPS/H/ 3649	Ternakan Kerang	2,300	3,450	1,150	2	2,300
24.	LMS:00480/MK9/ 270	Rumah kediaman	55	65	10	2	20
25.	PTSPS/H/ 2940	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	150	450	300	2	600
26.	PTSPS/H/ 2951	Pelantar	110	150	40	2	80
27.	PTSPS/H/ 3766	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	450	1,350	900	1	900
28.	PTSPS/H/ 1312 (LMS/26/2000/MK14 /609)	Jeti	170	450	280	1	280
29.	LMS:01780/ MK11/ 365	Pertanian (Nanas)	200	600	400	1	400
30.	PTSPS/H/ 3654 (LMS/3654/2013/ MK13/1006)	Menternak kerang	13,700	20,550	6,850	2	13,700
31.	PTSPS/H/ 4002	Pelantar	170	450	280	2	560
32.	PTSPS/H/ 3965	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	600	1,800	1,200	2	2,400
33.	PTSPS/H/ 3098	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	300	900	600	2	1,200
34.	PTSPS/H/ 2394	Pelantar Ikan	110	150	40	2	80
35.	PTSPS/H/ 3656	Sangkar Ikan	750	2,250	1,500	1	1,500
36.	PTSPS/H/ 3025	Sangkar Ikan	300	900	600	1	600
37.	PTSPS/H/ 4175	Pelantar	140	300	160	2	320
38.	PTSPS/H/ 4092	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	900	2,700	1,800	3	5,400
39.	PTSPS/H/ 3934	Ternakan Kerang	900	1,350	450	3	1,350
40.	LMS/0294/ MK/3/23	Buah-Buahan	280	1,200	920	4	3,680
41.	LMS/8980/ MK10/ 145	Rumah Kedai	110	350	240	1	240
42.	LMS/06580/MK10/ 126	Pejabat	300	350	50	1	50
JUMLAH KECIL							61,695
JUMLAH KESELURUHAN							98,895

Sumber: Jabatan Audit Negara

- Berdasarkan jadual di atas, didapati sebanyak 26 kes pembayaran lesen bagi PDTSPU tidak mengikut kadar PLR melibatkan kehilangan hasil sejumlah RM37,200 manakala bagi PDTSPS kehilangan hasil sejumlah RM61,695 melibatkan sebanyak 42 kes lesen dikenakan caj bayaran yang tidak mengikut kadar.
 - Bayaran lesen tidak mengikut kadar berlaku disebabkan keperluan penyediaan Laporan Tanah untuk kes pembaharuan LPS tidak ditetapkan dan kadar yang dikenakan oleh pegawai PDT adalah berdasarkan pada kadar yang diluluskan tahun sebelumnya.
- iii. Pengiraan yang tidak mengikut kadar ditetapkan telah menyebabkan Kerajaan kehilangan hasil dianggarkan sejumlah RM104,995 iaitu RM6,100 untuk wang proses dan RM98,895 bagi bayaran lesen LPS. Selain itu, pengiraan bayaran denda 10% daripada kadar lesen yang dikenakan kepada pemegang lesen bagi kes pembayaran yang dibuat selepas 31 Mac setiap tahun yang tidak tepat turut memberi kesan kepada kehilangan kutipan hasil sejumlah RM656 seperti **Jadual 1.12**.

JADUAL 1.12
BAYARAN DENDA LEWAT TIDAK TEPAT

BIL.	NO. FAIL	TUJUAN	AMAUN DIKENAKAN (RM)	AMAUN SEPATUTNYA (RM)	PERBEZAAN (RM)	BIL. TAHUN	JUMLAH PERBEZAAN (RM)
			(a)	(b)	(c) = (b)-(a)	(d)	(e) = (c)*(d)
PDTSPU							
1.	PTSPU(H)11/ 2012	Pertanian	10	20	10	1	10
2.	PTSPU(H)19/ 2012	Rumah Berhala	30	13	(17)	1	(17)
3.	PTSPU(H)22/ 2012	Perniagaan (Kedai Makanan)	20	65	45	1	45
4.	PTSPU(H)22/ 2009)	Pertanian (Tanaman Cili)	7	20	13	1	13
			10	20	10	1	10
5.	PDTSPU(H)1/ 2012	Pertanian	10	30	20	1	20
6.	PDTSPU(H) 12/2013	Rumah Ibadat	30	13	(17)	1	(17)
7.	PDTSPU(H) 76/2011	Tokong	30	75	45	1	45
8.	PDTSPU(H) 99/2010	Kediaman	10	30	20	3	60
JUMLAH KECIL							169
PDTSPS							
1.	PTSPS/H/ 1313	Rumah/ Pelantar	14	30	16	1	16
2.	PTSPS/H/ 4000	Pelantar	17	90	73	1	73
3.	PTSPS/H/ 3963	Pelantar	26	90	64	1	64
4.	PTSPS/H/ 3883	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	90	270	180	1	180

BIL.	NO. FAIL	TUJUAN	AMAUN DIKENAKAN (RM)	AMAUN SEPATUTNYA (RM)	PERBEZAAN (RM)	BIL. TAHUN	JUMLAH PERBEZAAN (RM)
			(a)	(b)	(c) = (b)-(a)		(e) = (c)*(d)
5.	PTSPS/H/ 2940	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	15	45	30	1	30
6.	PTSPS/H/ 3098	Ternakan Ikan Dalam Sangkar	30	90	60	2	120
7.	PTSPS/H/ 2394	Pelantar Ikan	11	15	4	1	4
JUMLAH KECIL							478
JUMLAH KESELURUHAN							656

Sumber: Jabatan Audit Negara

Maklum Balas PDTSPU yang Diterima pada 13 dan 28 September 2018 dan PDTSPS yang Diterima pada 13 September 2018

PDTSPU akan mengeluarkan Notis Pentadbiran agar pemohon menjelaskan bayaran terkurang kutip. Kadar wang proses yang dikenakan adalah mengikut PLR 2005 memandangkan permohonan adalah dari tahun 2014 ke bawah. Walau bagaimanapun kadar wang proses baru akan dikenakan mengikut PLR (Pindaan) 2013 ketika pemohon membuat pembaharuan lesen bagi tahun yang berikutnya. Bagi isu bayaran lesen tidak dikenakan mengikut kadar, PDTSPU mengambil maklum akan teguran tersebut. Fail-fail yang terlibat dengan pembaharuan dan tidak dikenakan kadar yang tepat akan disyorkan semula mengikut PLR Pindaan (2013) dalam pembaharuan akan datang. Semua permohonan yang disenaraikan oleh Audit dan tidak mengikut kadar perlu diangkat semula untuk kelulusan PBN sebelum kutipan dibuat.

Berdasarkan semakan ke atas senarai PDTSPS, kesilapan caj wang proses berlaku sebelum pertengahan tahun 2016 adalah disebabkan pegawai merujuk kepada PLR 2005 yang menetapkan caj sebanyak RM50 untuk semua permohonan. Bermula pada pertengahan tahun 2016, perkara ini telah dibetulkan dengan caj dikenakan mengikut kategori tujuan permohonan sepertimana PLR (Pindaan) 2013. Surat untuk mengutip kehilangan bayaran ini akan dikeluarkan kepada pemilik-pemilik LPS tersebut. PDTSPS berpegang kepada kelulusan PBN sebelum pindaan berkuat kuasa. Bermula tahun 2018, setiap pembaharuan sama ada pembaharuan semula atau tahunan akan disiasat oleh Pegawai Petempatan dan Laporan Tanah disediakan dengan menyatakan syor bayaran. Ini bagi mengesan dari berlakunya salah caj kadar dan pelanggaran syarat untuk maksud yang diluluskan. Surat untuk mengutip

kehilangan bayaran ini dikeluarkan pada 13 September 2018 kepada pemilik-pemilik LPS tersebut.

iv. Pembaharuan LPS Tidak Dibuat

- Seksyen 67(3) KTN menyatakan Pentadbir Tanah boleh atas permintaan pemegang lesen memperbaharui lesen itu bagi tempoh tidak lebih daripada satu (1) tahun kalendar dengan syarat tidak melebihi tiga (3) pembaharuan.
- Setiap pemegang lesen perlu mengemukakan borang pembaharuan ke PDT dengan membayar wang proses sekiranya ingin melanjutkan tempoh lesen. Seterusnya pihak PDT akan membuat siasatan dan Laporan Tanah bagi memastikan pelanggaran syarat kelulusan lesen sebelum ini tidak berlaku. Kertas JKTN disediakan oleh PDT untuk dihantar ke PTG dan seterusnya PTG akan mengangkat Kertas JKTN tersebut untuk pertimbangan PBN.
- Semakan Audit terhadap Daftar Lesen-Lesen Menduduki Sementara (Tanah 210) di PDTSPU mendapati sebanyak lapan (8) atau 36.4% daripada 22 tapak LPS yang pernah diluluskan LPS telah tamat tempoh dan tidak diperbaharui. Manakala bagi PDTSPS, pihak Audit tidak dapat mengesahkan rekod lesen yang telah tamat tempoh dan tidak diperbaharui kerana Daftar Lesen-Lesen Menduduki Sementara (Tanah 210) tidak diselenggara. Pihak Audit telah memilih 10 sampel secara rawak berdasarkan rekod permohonan dan senarai LPS yang aktif setakat bulan Disember 2017 di PDTSPS bagi mengenal pasti lesen-lesen yang tamat tempoh dan tidak diperbaharui. Hasilnya sebanyak satu (1) daripada 10 tapak LPS tidak diperbaharui kerana senarai LPS aktif tersebut tidak dikemaskini dengan maklumat pembayaran semasa lesen. Lawatan Audit di kedua-dua daerah mendapati struktur bangunan dan aktiviti masih wujud serta beroperasi di sembilan (9) tapak tersebut. Butirannya seperti **Jadual 1.13** dan **Gambar 1.1** hingga **Gambar 1.9**.

JADUAL 1.13
PEMBAHARUAN LPS TIDAK DIBUAT

BIL.	NO. FAIL	KEGUNAAN/ KELUASAN	LOKASI	BAYARAN TERAKHIR (TAHUN)	PENEMUAN AUDIT	ANGGARAN KEHILANGAN HASIL (RM)
PDTSPU						
1.	PTSPU(H) 16/2009	Kediaman/ 2400 kaki persegi	Bersebelahan Lot 2448, Mukim 1, Seberang Perai Utara	2011	Rumah pemegang lesen masih berada di tapak. (Gambar 1.1)	455
2.	PTSPU(H) 85/2010(20)	Padi/ 0.3890 hektar	Sebahagian Lot 3298, Mukim 3, Seberang Perai Utara	2012	Tanaman padi masih diusahakan. (Gambar 1.2)	555
3.	007/2011	Ternakan dan pertanian/ 3 ekar	Bersebelahan Lot 3446, Mukim 12, Seberang Perai Utara	2011	Pemegang lesen masih menjalankan aktiviti ternakan dan pertanian walaupun tujuh (7) tahun tidak membayar lesen. (Gambar 1.3)	4,450
4.	010/2013	Kediaman/ 4000 kaki persegi	Bersebelahan Lot 3066, Mukim 12, Seberang Perai Utara	2015	Rumah pemegang lesen masih berada di tapak. (Gambar 1.4)	540
5.	011/2013	Pertanian/ 1.25 ekar	Bersebelahan Lot 3066, Mukim 12, Seberang Perai Utara	2013	- Terdapat tiga (3) buah rumah dan hanya terdapat beberapa pohon buah-buahan (pertanian). - Lesen untuk kegunaan pertanian telah terbatal dan tiada permohonan baru dibuat berdasarkan kegunaan semasa. (Gambar 1.5)	1,500
6.	PTSPU(H) 15/2012	Kediaman/ 2152.78 kaki persegi	Sebahagian Plot 57 (Bersebelahan Lot 1844), Mukim 13, Seberang Perai Utara	2012	Rumah pemegang lesen masih berada di tapak. (Gambar 1.6)	540
7.	PTSPU(H) 85/2012	Kediaman dan Pertanian/ 0.94 ekar	Di antara lot 1545/1467, Mukim 13, Seberang Perai Utara	2014	Terdapat dua (2) buah rumah di tapak. (Gambar 1.7)	1,230
8.	PTSPU(H) 17/2009	Kediaman/ 73.58 meter persegi	Sebahagian Lot 283, Seksyen 1, Seberang Perai Utara	2012	Rumah pemegang lesen masih berada di tapak. Rumah didiami oleh anak tiri. (Gambar 1.8)	660

BIL.	NO. FAIL	KEGUNAAN/ KELUASAN	LOKASI	BAYARAN TERAKHIR (TAHUN)	PENEMUAN AUDIT	ANGGARAN KEHILANGAN HASIL (RM)
PDTSPS						
1.	PTSPS/H/ 3494	Ternakan Ikan Dalam Sangkar/ 11,520 kaki persegi (kp)	Plot 10, Mukim 10, Seberang Perai Selatan	2013	Sangkar ikan masih berada di tapak. Keluasan telah bertambah daripada 11,520 kp kepada 33,280 kp. (Gambar 1.9)	5,400
JUMLAH						15,330

Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 1.1



Bersebelahan Lot 2448, Mukim 1,
Seberang Perai Utara
- Rumah Pemegang Lesen Masih di Tapak
(10.07.2018)

GAMBAR 1.2



Sebahagian Lot 3298, Mukim 3,
Seberang Perai Utara
- Aktiviti Tanaman Padi Masih Diusahakan
di Tapak
(05.07.2018)

GAMBAR 1.3



Bersebelahan Lot 3446, Mukim 12,
Seberang Perai Utara
- Aktiviti Ternakan dan Pertanian Masih Diusahakan
di Tapak
(05.07.2018)

GAMBAR 1.4



Bersebelahan Lot 3066, Mukim 12,
Seberang Perai Utara
- Rumah Pemegang Lesen Masih di Tapak
(05.07.2018)

GAMBAR 1.5



Bersebelahan Lot 3066, Mukim 12,
Seberang Perai Utara
- Rumah Pemegang Lesen Masih di Tapak
(05.07.2018)

GAMBAR 1.6



Sebahagian Plot 57 (Bersebelahan Lot 1844), Mukim
13, Seberang Perai Utara
- Rumah Pemegang Lesen Masih di Tapak
(10.07.2018)

GAMBAR 1.7



Di Antara Lot 1545/1467, Mukim 13,
Seberang Perai Utara
- Rumah Pemegang Lesen Masih di Tapak
(10.07.2018)

GAMBAR 1.8



Sebahagian Lot 283, Seksyen 1,
Seberang Perai Utara
- Rumah Masih di Tapak dan Didiami oleh Anak Tiri
Pemegang Lesen
(10.07.2018)



GAMBAR 1.9

Plot 10, Mukim 10, Seberang Perai Selatan
- Sangkar Ikan Masih di Tapak dan Beroperasi
(19.07.2018)

- Perkara ini berlaku disebabkan notis pembaharuan yang ditetapkan melalui Arahan PTG Bilangan 8 Tahun 1988 bertarikh 23 Disember 1988 yang menghendaki PDT mengeluarkan notis pembaharuan kepada pemegang lesen yang akan tamat tempoh LPS tidak dikeluarkan oleh kedua-dua PDT kepada pemegang lesen. Selain itu, PDTSPU tidak membuat semakan terhadap Daftar Lesen Menduduki Sementara yang diselenggarakan bagi mengenal pasti pemegang-pemegang lesen yang telah tamat tempoh. Manakala PDTSPS tidak menyelenggara Daftar Lesen Menduduki Sementara bagi merekodkan permohonan yang telah diluluskan yang antaranya mengandungi tujuan permohonan, kadar lesen tahunan, lokasi, keluasan dan maklumat pembayaran

LPS yang telah dibuat bagi mengenal pasti pemegang lesen yang tamat tempoh.

- Lesen-lesen yang tidak diperbaharui ini telah membuka ruang dan peluang berlakunya pencerobohan tanah Kerajaan dan kehilangan hasil Kerajaan dianggarkan sejumlah RM15,330 kerana tanah diduduki tanpa bayaran lesen dikutip. Selain itu, bangunan kekal yang didirikan di atas tanah tersebut bertentangan dengan syarat pemberian LPS dan menyukarkan tindakan penguatkuasaan dilakukan.

Maklum Balas PDTSPU dan PDTSPS yang Diterima pada 13 September 2018

PDTSPU mengambil maklum dan akan membuat penambahbaikan dengan membuat semakan setiap tahun seterusnya mengeluarkan notis selaras dengan Arahan PTG Bil.8/1988 kepada pemegang-pemegang LPS.

PDTSPS menyatakan pemilik ternakan ikan dalam sangkar (PTSPS/H/3494) telah dikeluarkan Notis Pengosongan di bawah Seksyen 425 KTN pada 13 September 2018. Selain itu, beliau juga telah diminta untuk mengemukakan permohonan semula dan akan dikenakan Bayaran Khas bagi tahun pendudukan yang tidak dikutip bermula tahun 2014 hingga 2017. Daftar LPS direkodkan dalam Buku Daftar Permohonan LPS. Walau bagaimanapun, berdasarkan perbincangan dengan Audit, tindakan penambahbaikan telah diambil dan LPS yang diluluskan direkod dan diselenggara dalam Daftar Lesen-lesen Menduduki Sementara (Tanah 210). Bagi tujuan pemantauan juga, PDTSPS menyimpan satu (1) salinan lesen dan resit bayaran semua pemilik di dalam fail JOPA yang berasingan mengikut tahun kelulusan dan tempoh tamat dikesan melalui fail-fail ini.

Pada pendapat Audit, pengurusan kutipan hasil LPS di PDT adalah kurang cekap kerana berlaku kelemahan kutipan hasil seperti wang proses dan lesen dikenakan tidak mengikut kadar serta pengiraan denda yang tidak tepat. Selain itu, pembaharuan LPS di PDTSPU adalah tidak cekap walaupun Daftar Lesen-Lesen Menduduki Sementara diselenggara namun semakan tidak dibuat bagi mengenal pasti pemegang lesen yang telah tamat tempoh dan perlu diperbaharui. Manakala bagi PDTSPS, ketiadaan Daftar Lesen-Lesen Menduduki Sementara menyebabkan PDT sukar mengenal pasti pemegang lesen yang telah tamat tempoh dan tidak memperbaharui lesen. Ini menyebabkan Kerajaan kehilangan anggaran hasil sejumlah RM120,981.

1.6.2.2. Pematuhan Syarat Kelayakan Pemilikan LPS Untuk Tujuan Kediaman

- a. Arahan PTG Bilangan 2 Tahun 2003 menyatakan syarat-syarat kelayakan permohonan LPS bagi tujuan tapak kediaman adalah pemohon/ibu/bapa hendaklah lahir di Pulau Pinang dan belum memiliki rumah atau tapak kediaman. Manakala MMK pada 9 Januari 2002 menghendaki semua permohonan baru dan pembaharuan LPS disiasat sama ada pemohon tersebut memiliki rumah atau tanah. Bagi pemohon yang telah memiliki rumah atau tanah, permohonan tersebut hendaklah ditolak.
- b. Semakan Audit terhadap 57 permohonan di kedua-dua PDT mendapati 49 atau 86% permohonan yang diterima telah mematuhi syarat kelayakan LPS kediaman iaitu pemohon/ibu/bapa hendaklah lahir di Pulau Pinang dan pemohon belum memiliki rumah atau tapak kediaman. Manakala baki lapan (8) atau 14% kes tidak mematuhi syarat kelayakan LPS di mana pemohon tersebut telah memiliki rumah berdasarkan semakan pihak Audit melalui sistem eRumah Pulau Pinang seperti **Jadual 1.14**.

JADUAL 1.14
PEMEGANG LESEN YANG MEMILIKI RUMAH

BIL.	NOMBOR FAIL	JENIS PERMOHONAN	LOKASI LPS	ALAMAT RUMAH YANG DIMILIKI PEMOHON
PDTSPU				
1.	PDTSPU/T/H/4/2016	Baru	Bersebelahan Lot 578 dan 579, Mukim 16, Seberang Perai Utara	Taman Mahsuri, Sungai Dua, Butterworth, Seberang Perai Utara
PDTSPS				
1.	PTSPS/H/4691	Baru	Plot 56, Mukim 16, Seberang Perai Selatan	Rumah Pangsa Seri Pauh, Seberang Perai Tengah
2.	PTSPS/H/2986	Pembaharuan	Bersempadan Lot 539, Mukim 10, Seberang Perai Selatan	Taman Seri Acheh, 14300 Nibong Tebal, Seberang Perai Selatan
3.	PTSPS/H/3703	Pembaharuan	Sebahagian Lot 672, Mukim 4, Seberang Perai Selatan	Kampung Badak Mati, Sungai Bakap, 14200 Sungai Jawi, Seberang Perai Selatan
4.	PTSPS/H/3769	Pembaharuan	Bersempadan Lot 612, Mukim 5, Seberang Perai Selatan	Taman Seruling Emas, 14200 Sungai Jawi, Seberang Perai Selatan
5.	PTSPS/H/2647	Pembaharuan	Lot 921, Mukim 15, Seberang Perai Selatan	Taman Bakap Indah, 14200 Sungai Jawi, Seberang Perai Selatan
6.	PTSPS/H/3941	Pembaharuan	Plot 9 (Sebahagian Lot 11369), Mukim 15, Seberang Perai Selatan	i. Taman Merak, Seberang Perai Selatan ii. Kampung Valdor, Seberang Perai Selatan
7.	PTSPS/H/3185	Pembaharuan	Plot 12, Mukim 16, Seberang Perai Selatan	Taman Penaga Permai, Penaga Seberang Perai Utara

Sumber: Jabatan Audit Negara

- c. Semakan lanjut mendapati sebanyak tiga (3) daripada lapan (8) permohonan tersebut merupakan permohonan baru manakala lima (5) daripadanya merupakan permohonan pembaharuan. Walaupun pegawai di Unit Pengurusan LPS telah membuat pengesahan maklumat pemilikan rumah dengan Bahagian Perumahan Pulau Pinang dan Bahagian Hasil Pejabat Daerah berkaitan, maklumat pemilikan rumah oleh pemohon berkenaan tidak dilaporkan oleh PDT dalam Kertas JKTN untuk pertimbangan PBN.
- d. Kelulusan ini membuka ruang kepada pemegang lesen untuk menyewakan tapak LPS kepada orang lain. Lawatan Audit mendapati tiga (3) daripada lapan (8) pemegang lesen tersebut iaitu pemegang lesen nombor fail: PTSPS/H/4691, PTSPS/H/3941 dan PTSPS/H/3185 telah menyewakan tapak LPS yang diluluskan kepada pihak lain.

Maklum Balas PDTSPU dan PDTSPS yang Diterima pada 13 September 2018

Hasil semakan fail permohonan di PDTSPU didapati semasa proses penyediaan Kertas JKTN, status pemilikan rumah oleh pemohon dan pasangan masih dalam proses dan belum memiliki rumah. PDTSPU akan mengemaskini semula Kertas JKTN untuk pertimbangan PBN agar dinyatakan dengan lebih jelas pemilikan rumah oleh pemohon-pemohon.

Pada masa kini, PDTSPS melakukan semakan dengan Bahagian Perumahan bagi permohonan kali pertama sahaja bagi memastikan pemohon adalah dari golongan yang tidak berkemampuan memiliki rumah/tanah sendiri. Sebagai langkah penambahbaikan, semakan untuk status pemilikan rumah akan dilaksanakan bagi setiap permohonan pembaharuan. Maklumat pemilikan perumahan akan dimasukkan dalam setiap Kertas JKTN yang akan datang. Berdasarkan jadual, terdapat tujuh (7) fail daripada PDTSPS di mana enam (6) fail daripadanya adalah permohonan pembaharuan selepas tamat tempoh. Bagi fail PTSPS/H/4691, beliau merupakan pemilik LPS kediaman sedia ada yang berhasrat untuk menambah keluasan rumah yang diluluskan tersebut. Semakan dengan eRumah dibuat namun tidak dinyatakan kerana pemilik telah diberi kelulusan sebelum ini.

Pada pendapat Audit, pematuhan syarat kelayakan memiliki LPS kediaman adalah tidak cekap disebabkan maklumat pemilikan rumah oleh pemohon tersebut tidak dinyatakan dalam Kertas JKTN yang diangkat ke PBN untuk kelulusan menyebabkan terdapat LPS kediaman diluluskan kepada

individu yang tidak layak dan menggunakannya untuk mendapat keuntungan peribadi.

1.6.2.3. Pemantauan dan Penguatkuasaan

a. Seksyen 425 Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) menyatakan menduduki atau membangunkan tanah Kerajaan tanpa kebenaran yang sah merupakan satu (1) kesalahan dan sekiranya didapati bersalah boleh dikenakan denda tidak melebihi RM10,000 atau penjara tidak melebihi satu (1) tahun. Semakan Audit terhadap keputusan permohonan yang ditolak oleh PBN/PDT serta lawatan Audit ke 75 lokasi yang dipilih mendapati berlaku kes-kes berikut:

i. Tanah Kerajaan Diduduki dan Dibangunkan Tanpa Kebenaran Selepas Permohonan Ditolak

- Semakan Audit terhadap permohonan yang ditolak dan hasil lawatan Audit ke 29 lokasi yang dipilih mendapati berlaku 11 atau 37.9% kes tanah Kerajaan di SPU telah diduduki dan dibangunkan walaupun permohonan LPS tersebut ditolak oleh PBN dan PDT. Semakan lanjut terhadap fail permohonan di PDTSPU mendapati tiada sebarang notis pencerobohan atau denda dikenakan kepada penceroboh berkenaan. Butirannya seperti **Jadual 1.15** dan **Gambar 1.10** hingga **Gambar 1.20**.

JADUAL 1.15
TANAH DIDUDUKI DAN DIBANGUNKAN SELEPAS PERMOHONAN LPS DITOLAK

BIL.	NO. FAIL	LOKASI	TUJUAN	TARIKH DAN SEBAB TOLAK	PENEMUAN AUDIT
1.	PDTSPU/T/H/101/ 2016	Bersebelahan Lot 4849, Mukim 16, Seberang Perai Utara	Pejabat dan Jeti	28.11.17/ YB ADUN kawasan tidak menyokong	Bangunan telah didirikan dan beroperasi. (Gambar 1.10)
2.	PDTSPU/ T/H/32/2017	Bersebelahan Lot 1338, Mukim 16, Seberang Perai Utara	Gerei	02.08.17/ Rizab jalan negeri	Terdapat gerai minuman sedang beroperasi. (Gambar 1.11)
3.	PDTSPU/ T/H/42/2017	Bersebelahan Lot 2517 (Plot 42), Mukim 16, Seberang Perai Utara	Kediaman	25.10.17/ Rizab sungai	Terdapat rumah kediaman sedang diduduki. (Gambar 1.12)
4.	PDTSPU/ T/H/13/ 2016	Berhadapan Lot 3834, Seksyen 1, Seberang Perai Utara	Restoran Nelayan	10.11.16/ Rizab pantai	Terdapat restoran nelayan dibina di atas tapak yang ditolak dan beroperasi. (Gambar 1.13)

BIL.	NO. FAIL	LOKASI	TUJUAN	TARIKH DAN SEBAB TOLAK	PENEMUAN AUDIT
5.	PDTSPU/ T/H/130/2016	Bersebelahan Lot 1529, Mukim 7, Seberang Perai Utara	Kediaman	09.12.16/ Rizab sungai	Terdapat rumah kediaman di atas tapak yang ditolak dan diduduki. (Gambar 1.14)
6.	PDTSPU/ T/H/98/2016	Berhampiran Lot 867, Mukim 1, Seberang Perai Utara	Kediaman dan Ternakan	6.12.17/ Kawasan paya bakau	Terdapat binaan tempat pembenihan udang, kediaman, kandang ternakan dan kolam ketam di atas tapak yang ditolak dan beroperasi. (Gambar 1.15)
7.	PDTSPU/ T/H/52/2016	Bersebelahan Lot 3579, Mukim, 16, Seberang Perai Utara	Bengkel Kereta	14.07.16/ Rizab sungai	Terdapat bengkel di atas tapak dan beroperasi. (Gambar 1.16)
8.	PDTSPU/ T/H/36/ 2016	Bersebelahan Lot 2598, Mukim 4, Seberang Perai Utara	Ternakan	16.12.16/ Zon Industri Akuakultur (ZIA)	Terdapat binaan kandang ternakan di atas tapak dan digunakan (Gambar 1.17)
9.	PDTSPU/ T/H/83/ 2017	Bersebelahan Lot 2598, Mukim 4, Seberang Perai Utara	Gerai Makan dan Minuman	24.08.1 / Rizab sungai	Terdapat kedai makan di atas tapak tersebut dan beroperasi. (Gambar 1.18)
10.	PDTSPU/ T/H/157/ 2017	Bersebelahan Lot 4939, Mukim 11, Seberang Perai Utara	Menyimpan Barang Binaan, Perhiasan dan Pengebunan	17.11.1 / Rizab sungai	Terdapat aduan bertarikh 04.08.2017 mengenai binaan tanpa kebenaran di atas rizab sungai dan beroperasi. (Gambar 1.19)
11.	PDTSPU/T/H/5/2017	Berhadapan Lot 3831, Seksyen 1, Seberang Perai Utara	Gerai Makanan dan Minuman	14.11.17/ Rizab pantai	Terdapat gerai dibina di atas tapak yang dimohon. (Gambar 1.20)

Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 1.10



Bersebelahan Lot 4849, Mukim 16, Seberang Perai Utara
- Bangunan Pejabat dan Jeti Beroperasi di Atas Tapak yang Ditolak (11.07.2018)

GAMBAR 1.11



Bersebelahan Lot 1338, Mukim 16, Seberang Perai Utara
- Bangunan Gerai Beroperasi di Atas Tapak yang Ditolak (11.07.2018)

GAMBAR 1.12



Bersebelahan Lot 2517 (Plot 42), Mukim 16,
Seberang Perai Utara
- Bangunan Kediaman Telah Didirikan
di Tapak yang Ditolak
(11.07.2018)

GAMBAR 1.13



Berhadapan Lot 3834, Seksyen 1,
Seberang Perai Utara
- Restoran Makanan Laut Beroperasi
di Atas Tapak yang Ditolak
(11.07.2018)

GAMBAR 1.14



Bersebelahan Lot 1529, Mukim 7,
Seberang Perai Utara
- Bangunan Kediaman Telah Didirikan di
Atas Tapak yang Ditolak
(12.07.2018)

GAMBAR 1.15



Berhampiran Lot 867, Mukim 1,
Seberang Perai Utara
- Tempat Pembenihan Udang, Kediaman,
Kandang Ternakan dan Kolam Ketam
Didirikan di Atas Tapak yang Ditolak
(10.07.2018)

GAMBAR 1.16



Bersebelahan Lot 3579, Mukim 16,
Seberang Perai Utara
- Bangunan Bengkel Beroperasi di Atas
Tapak yang Ditolak
(11.07.2018)

GAMBAR 1.17



Bersebelahan Lot 2598, Mukim 4,
Seberang Perai Utara
- Kandang Ternakan Beroperasi di Atas
Tapak yang Ditolak
(05.07.2018)

GAMBAR 1.18



Bersebelahan Lot 2598, Mukim 4,
Seberang Perai Utara
- Kedai Makan Beroperasi di Atas Tapak
yang Ditolak
(05.07.2018)

GAMBAR 1.19



Bersebelahan Lot 4939, Mukim 11,
Seberang Perai Utara
- Tempat Menyimpan Barang Binaan,
Perhiasan dan Pengebunan Beroperasi
di Atas Tapak yang Ditolak
(10.07.2018)



GAMBAR 1.20

Berhadapan Lot 3831, Seksyen 1,
Seberang Perai Utara
- Gerai Makan Beroperasi di Atas Tapak yang Ditolak
(11.07.2018)

ii. Tanah Kerajaan Diduduki Tanpa Kebenaran dan Permohonan LPS

- Lawatan Audit juga mendapati sebanyak 30 kes tanah-tanah Kerajaan telah diduduki tanpa permohonan LPS dan semakan mendapati tiada kebenaran menggunakan tanah Kerajaan diberikan kepada mereka. Butirannya seperti di **Jadual 1.16** dan **Gambar 1.21** hingga **Gambar 1.27**.

JADUAL 1.16
PENCEROBOHAN DI ATAS TANAH KERAJAAN TANPA PERMOHONAN LPS

BIL.	LOKASI	KEGUNAAN SEMASA	BILANGAN KES	PENEMUAN AUDIT
PDTSPU				
1.	Bersebelahan Lot 3066, Mukim 12, Seberang Perai Utara	Kedai Makan	1	Terdapat sebuah kedai makan yang beroperasi tanpa LPS. (Gambar 1.21)
2.	Bersebelahan Lot 1338, Mukim 16, Seberang Perai Utara	Gerai Makan	15	Terdapat 15 buah gerai beroperasi tanpa LPS. (Gambar 1.22)
3.	Bersebelahan Lot 3831, Seksyen 1, Seberang Perai Utara	Gerai Makan dan Restoran	10	Terdapat 10 buah gerai makan dan restoran yang beroperasi tanpa LPS di atas rizab pantai. (Gambar 1.23)
4.	Bersebelahan PT 32 Lot 987, Mukim 10, Seberang Perai Utara	Kedai Makan	1	Terdapat sebuah gerai makan yang beroperasi di atas tanah Kerajaan tanpa LPS. (Gambar 1.24)
5.	Bersebelahan Lot 2598, Mukim 4, Seberang Perai Utara	Ternakan	1	Terdapat kandang ternakan yang beroperasi di atas tanah Kerajaan tanpa LPS. (Gambar 1.25)

BIL.	LOKASI	KEGUNAAN SEMASA	BILANGAN KES	PENEMUAN AUDIT
6.	Bersebelahan Lot 3228, Mukim 9, Seberang Perai Utara	Penternakan Siput	1	Terdapat aktiviti penternakan siput di atas laut tanpa LPS. (Gambar 1.26)
JUMLAH			29	
PDTSPS				
1.	Sebahagian Lot 1260 (Plot 2), Mukim 10, Seberang Perai Selatan	Tempat Meletakkan Barang	1	Terdapat kotak dan tong yang diletakkan di atas tanah Kerajaan tanpa LPS. (Gambar 1.27)
JUMLAH			1	
JUMLAH KESELURUHAN			30	

Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 1.21



Bersebelahan Lot 3066, Mukim 12, Seberang Perai Utara
- Kedai Makan yang Beroperasi di Atas Tanah Kerajaan Tanpa LPS
(05.07.2018)

GAMBAR 1.22



Bersebelahan Lot 1338, Mukim 16, Seberang Perai Utara
- Deretan 15 Gerai Makan yang Beroperasi di Atas Tanah Kerajaan Tanpa LPS
(11.07.2018)

GAMBAR 1.23



Bersebelahan Lot 3831, Seksyen 1, Seberang Perai Utara
- Antara 10 Bangunan yang Terdapat di Sepanjang Pesisir Pantai Bersih yang Beroperasi Tanpa LPS
(12.07.2018)

GAMBAR 1.24



Bersebelahan PT 32 Lot 987, Mukim 10, Seberang Perai Utara
- Kedai Makan yang Beroperasi di Atas Tanah Kerajaan Tanpa LPS
(05.07.2018)

GAMBAR 1.25



Bersebelahan Lot 2598, Mukim 4,
Seberang Perai Utara
- Kandang Ternakan yang Beroperasi di
Atas Tanah Kerajaan Tanpa LPS
(05.07.2018)

GAMBAR 1.26



Bersebelahan Lot 3228, Mukim 9,
Seberang Perai Utara
- Terdapat Aktiviti Penternakan Siput
Tanpa LPS
(05.07.2018)



GAMBAR 1.27

Sebahagian Lot 1260 (Plot 2), Mukim 10,
Seberang Perai Selatan
- Terdapat Kotak dan Tong yang Diletakkan
di Atas Tanah Kerajaan Tanpa LPS
(17.07.2018)

Maklum Balas PDTSPU dan PDTSPS yang Diterima pada 13 September 2018

PDTSPU menyatakan surat pentadbiran akan dikeluarkan semula agar pemohon membuat rayuan untuk diangkat kepada pertimbangan PBN. Bagi struktur-struktur di pesisiran Pantai Bersih, Mesyuarat JKTN Bilangan 1/2017 memutuskan struktur sebelum tahun 2008 adalah dibenarkan, namun tambahan/pembesaran tidak dibenarkan dan perlu dirobohkan. Manakala bagi pencerobohan tanpa permohonan, surat pentadbiran akan dikeluarkan agar pemohon membuat permohonan untuk diangkat bagi pertimbangan PBN. PDTSPU mengambil maklum dan tindakan pemantauan sememangnya diadakan secara berkala. Tetapi tindakan setiap struktur perlu mendapat kelulusan PBN dan perlu dilaksanakan secara menyeluruh. Sehingga kini PDTSPU mengambil tindakan secara berperingkat berdasarkan keputusan PBN.

PDTSPS menjelaskan bahawa Notis Pengosongan di bawah Seksyen 425 KTN telah dikeluarkan pada 13 September 2018 kepada pemilik kotak-kotak yang telah dikenalpasti untuk tapak tersebut dikosongkan.

iii. Tapak LPS Disalahguna oleh Pemegang Lesen

- Surat kelulusan LPS menyatakan tanah di bawah lesen ini hendaklah digunakan oleh pemegang lesen sahaja. Permohonan LPS yang diluluskan kepada pemegang lesen tertakluk kepada beberapa syarat antaranya tidak boleh digunakan selain daripada maksud yang diluluskan, tidak boleh mendirikan apa jua bangunan atau binaan kekal di atas tanah, mengosongkan tanah apabila diperlukan oleh pihak Kerajaan, tuntutan ganti rugi tidak dibenarkan jika terdapat perancangan masa hadapan Kerajaan di atas tanah tersebut dan pembatalan lesen jika tidak menjelaskan bayaran lesen selewat-lewatnya 31 Disember setiap tahun.
- Semakan fail permohonan dan lawatan Audit mendapati sebanyak 10 atau 7.3% daripada 137 kes tapak LPS yang diluluskan tidak digunakan oleh pemegang lesen mengikut syarat kelulusan dan ada yang telah disewakan kepada pihak lain. Butirannya seperti **Jadual 1.17** dan **Gambar 1.28** hingga **Gambar 1.37**.

JADUAL 1.17
TAPAK LPS DISALAHGUNA OLEH PEMEGANG LESEN

BIL.	NO. FAIL	TUJUAN LPS	LOKASI	PENGGUNA/ PENGHUNI SEMASA	PENEMUAN AUDIT
PDTSPU					
1.	PTSPU(H)3/2012	Pertanian	Bersebelahan Lot 3066 (Plot 3), Mukim 12, Seberang Perai Utara	Ayah	• Kegunaan semasa: Kediaman • Pemegang lesen tidak tinggal di tapak LPS sebaliknya tinggal berasingan. (Gambar 1.28)
2.	PTSPU(H)148/2008	Bengkel	PT 32 Lot 987, Mukim 10, Seberang Perai Utara	Pengusaha Bengkel Motor	• Kegunaan Semasa: Bengkel • Pemegang lesen telah menyewakan tapak LPS kepada pihak lain dan berdasarkan temu bual, penyewa telah membayar sewa dianggarkan sejumlah RM350 dan RM300 sebulan bagi setiap tapak yang telah beroperasi melebihi 10 tahun. (Gambar 1.29 dan Gambar 1.30)
3.	PTSPU(H)149/2008		PT 33 Lot 987, Mukim 10, Seberang Perai Utara	Pengusaha Bengkel Kereta	
4.	PDTSPU/T/H/39/2016	Kedai Makan	Sebahagian Lot 1545, Mukim 1, Seberang Perai Utara	Penyewa	• Kegunaan semasa: Kedai Makan • Pemegang lesen telah menyewa kepada pihak lain dan telah mengutip sewa sejumlah RM300 sebulan daripada pengusaha kedai makan yang telah berniaga hampir dua (2) tahun di tapak tersebut. (Gambar 1.31)

BIL.	NO. FAIL	TUJUAN LPS	LOKASI	PENGGUNA/ PENGHUNI SEMASA	PENEMUAN AUDIT
5.	PDTSPU/T/H/4/2016	Kediaman	Sebahagian Lot 578 dan 579 (Plot 3A), Mukim 16, Seberang Perai Utara	Kakak	- Kegunaan Semasa: Kediaman - Tiga (3) buah rumah di atas tapak tersebut (termasuk rumah peninggalan ibu) dihuni oleh kakak pemegang lesen. Pemohon tinggal di rumah sendiri di kawasan yang lain. (Gambar 1.32)
PDTSPS					
1.	PTSPS/H/3941	Kediaman	Sebahagian Lot 11369 (Plot 9) (Lot asal 144), Mukim 15, Seberang Perai Selatan	Penyewa	- Kegunaan semasa: Kediaman - Rumah telah disewakan kepada warga asing dengan kadar RM150 sebulan. (Gambar 1.33)
2.	LMS:00980MK.10/323	Pertanian	Sempadan Lot 562, Mukim 10, Seberang Perai Selatan	Adik	- Kegunaan semasa: Pertanian - Tapak LPS diusahakan oleh adik Pemegang Lesen dan dimaklumkan oleh adik beliau membayar kepada Pemegang Lesen mengikut hasil padi tahunan. (Gambar 1.34)
3.	PTSPS/H/4691	Kediaman	Plot 56, Mukim 16, Seberang Perai Selatan	-	- Kegunaan Semasa: <i>Chalet</i> - Pemegang lesen telah menjadikan tapak kediaman LPS sebagai <i>chalet</i> kepada orang ramai yang datang ke Pulau Aman. (Gambar 1.35)
4.	PTSPS/H/3185	Kediaman	Plot 12, Mukim 16, Seberang Perai Selatan	-	- Kegunaan Semasa: <i>Chalet</i> - Pemegang lesen telah menjadikan tapak kediaman LPS sebagai <i>chalet</i> kepada orang ramai yang datang ke Pulau Aman. (Gambar 1.36)
5.	PTSPS/H/3572	Kediaman	Plot 63, Mukim 16, Seberang Perai Selatan	-	- Kegunaan Semasa: <i>Chalet</i> - Pemegang lesen telah menjadikan tapak kediaman LPS sebagai <i>chalet</i> kepada orang ramai yang datang ke Pulau Aman. (Gambar 1.37)

Sumber: Jabatan Audit Negara

GAMBAR 1.28



Bersebelahan Lot 3066 (Plot 3), Mukim 12, Seberang Perai Utara
- Bangunan Kediaman Diduduki oleh Ayah Kandung
(05.07.2018)

GAMBAR 1.29



PT 32 Lot 987, Mukim 10, Seberang Perai Utara
- Tapak LPS Disewakan Kepada Pihak Luar
(05.07.2018)

GAMBAR 1.30



PT 33 Lot 987, Mukim 10,
Seberang Perai Utara
- Tapak LPS Disewakan Kepada Pihak Luar
(05.07.2018)

GAMBAR 1.31



Sebahagian Lot 1545, Mukim 1,
Seberang Perai Utara
- Tapak LPS Disewakan Kepada Pihak Luar
(10.07.2018)

GAMBAR 1.32



Sebahagian Lot 578 dan 579 (Plot 3A),
Mukim 16, Seberang Perai Utara
- Bangunan Kediaman Diduduki oleh
Kakak Kandung
(11.07.2018)

GAMBAR 1.33



Sebahagian Lot 11369 (Plot 9) Mukim 15,
Seberang Perai Selatan
- Rumah Telah Disewakan Kepada
Warga Asing
(16.07.2018)

GAMBAR 1.34



Sempadan Lot 562, Mukim 10,
Seberang Perai Selatan
- Tapak LPS Diusahakan Oleh Adik Kandung
(17.07.2018)

GAMBAR 1.35



Plot 56, Mukim 16, Seberang Perai Selatan
- Bangunan Kediaman Dijadikan Chalet
(16.07.2018)

GAMBAR 1.36



Plot 12, Mukim 16, Seberang Perai Selatan
- Bangunan Kediaman Dijadikan Chalet
(16.07.2018)

GAMBAR 1.37



Plot 63, Mukim 16, Seberang Perai Selatan
- Bangunan Kediaman Dijadikan Chalet
(16.07.2018)

- iv. Pencerobohan tanah Kerajaan dan tapak LPS disalahguna berlaku disebabkan aspek pemantauan dan tindakan penguatkuasaan tidak berkesan oleh PDT dan PTG. Selain itu, Laporan Tanah tidak disediakan secara terperinci bagi mengenal pasti pemegang lesen tidak menyalahguna tapak yang diluluskan. Ini menyebabkan tanah Kerajaan diceroboh secara berterusan dan berlaku pelanggaran syarat LPS dan pemegang lesen menggunakan tapak LPS untuk kepentingan peribadi.

Maklum Balas PDTSPU yang Diterima pada 13 September 2018 dan 8 November 2018 dan PDTSPS yang Diterima pada 13 September 2018

PDTSPU memaklumkan pemohon perlu mengemukakan jawapan bersama surat akuan berkenaan status berkenaan dalam tempoh 21 hari. Sekiranya gagal berbuat demikian tindakan selanjutnya akan diambil oleh PDTSPU untuk tindakan penguatkuasaan. Satu (1) perbincangan telah diadakan pada 19 Mac 2018 bersama penyelarاس tanah dan membincangkan berkenaan SOP yang menggariskan semakan ke tapak bagi pembaharuan setiap tahun.

PDTSPS memaklumkan bahawa tiga (3) fail yang melibatkan sewaan tapak kepada orang lain di Mukim 16 (Pulau Aman), PDTSPS telah mengeluarkan surat kepada ketiga-tiga mereka agar mengemukakan permohonan untuk menukar tujuan permohonan LPS daripada kediaman kepada perniagaan. Selain itu, Notis Pembatalan LPS dan Pengosongan dibawah Seksyen 425 KTN telah dikeluarkan pada 13 September 2018 bagi kes PTSPS/H/3941 yang telah menyewakan kediaman kepada warga asing. Manakala, Notis Siasatan 2A telah dikeluarkan pada 13 September 2018 bagi kes LMS:00980 MK.10/323 dan pengusaha padi di tapak bagi mendapatkan penjelasan sama ada ia bersifat *profit sharing* atau penyewaan.

Pada pendapat Audit, tindakan pemantauan dan penguatkuasaan yang tidak dijalankan secara berkala bagi menangani masalah penyalahgunaan LPS oleh pemegang lesen telah memberi ruang kepada pemohon untuk mendiami dan mengusahakan tanah Kerajaan tanpa lesen.

1.7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan Lesen Pendudukan Sementara dapat dilaksanakan secara cekap dan berkesan, adalah disyorkan supaya PDTSPU dan PDTSPS dapat memberi pertimbangan yang sewajarnya terhadap syor seperti berikut:

- 1.7.1. memastikan piagam pelanggan berkaitan proses permohonan dipatuhi serta mengenal pasti mekanisme yang dapat menyelesaikan tunggakan permohonan yang belum selesai serta memantau status permohonan LPS dalam mesyuarat bulanan supaya tempoh penyelesaian LPS mematuhi piagam pelanggan yang telah ditetapkan;
- 1.7.2. memastikan kehilangan kutipan hasil dari segi LPS tidak diperbaharui dan salah pengiraan dapat dikutip dan diselesaikan dalam tempoh sewajarnya;
- 1.7.3. memastikan *Standard Operating Procedure (SOP)* LPS disediakan dengan lengkap dan kemas kini supaya proses pembaharuan LPS dapat diuruskan dengan cekap; dan
- 1.7.4. menyediakan perancangan aktiviti penguatkuasaan yang menyeluruh dengan mengambil kira risiko berlakunya pencerobohan dan pelanggaran syarat LPS.

MAJLIS PERBANDARAN SEBERANG PERAI

2. PENGURUSAN KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Majlis Perbandaran Seberang Perai (Majlis) ditubuhkan menurut kuasa yang diberikan oleh Seksyen 3 Akta Kerajaan Tempatan 1976. Kawasan pentadbiran Majlis meliputi semua kawasan Seberang Perai yang terdiri dari Daerah Seberang Perai Utara, Seberang Perai Tengah dan Seberang Perai Selatan dengan keluasan 738 kilometer persegi. Majlis ditadbir oleh Yang Dipertua (YDP) selaku Ketua Eksekutif dan 24 orang Ahli Majlis.

2.1.2. Cukai taksiran ialah cukai yang dikenakan terhadap semua pegangan atau harta tanah di kawasan Majlis. Kuasa untuk mengenakan cukai taksiran adalah selaras dengan peruntukan Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) di bawah Seksyen 127 yang membolehkan Majlis mengenakan kadar ke atas pegangan-pegangan yang terdapat di dalam kawasan pentadbirannya. Jenis pegangan yang dikenakan cukai adalah bangunan kediaman, bangunan komersial, bangunan industri dan tanah pertanian serta tanah kosong/lot yang diberi kelulusan untuk tata susun. Pihak Berkuasa Negeri (PBN) boleh, menurut budi bicaranya mengecualikan pegangan untuk rumah ibadat (tempat awam untuk sembahyang), tanah perkuburan atau tempat membakar awam yang berlesen, sekolah awam dan tempat awam bagi maksud khairat atau bagi maksud sains, sastera atau seni halus dan bukan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan atau mana-mana bahagian pegangan berikut daripada membayar apa-apa kadar.

2.1.3. Cukai taksiran ditentukan berdasarkan nilai tahunan dan kadar tahunan. Mengikut Seksyen 2, Akta Kerajaan Tempatan 1976, nilai tahunan ialah nilai anggaran kasar sewa tahunan yang munasabah dijangka akan diperolehi dari setahun ke setahun daripada pegangan harta jika disewakan, di mana tuan tanah akan membayar belanja bagi pembaikan, insurans dan penyenggaraan segala kadar dan cukai awam. Kadar tahunan pula ditentukan oleh Majlis mengikut keperluan anggaran belanjawan Majlis atau kos-kos tahunan yang ditanggung oleh Majlis dalam bentuk kos pentadbiran, kos perkhidmatan dan kos pembangunan.

2.1.4. Pengurusan kutipan cukai taksiran melibatkan dua (2) jabatan di Majlis iaitu Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta serta Jabatan Perbendaharaan. Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta bertanggungjawab membuat penilaian ke atas pegangan harta yang berada dalam lingkungan kawasan Seberang Perai

meliputi kerja-kerja penilaian ke atas tanah dan bangunan bagi menentukan jumlah cukai yang perlu dibayar ke atasnya berdasarkan Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Manakala, Jabatan Perbendaharaan bertanggungjawab menguruskan kutipan hasil dan tunggakan cukai taksiran. Pada tahun 2017, sebanyak 318,753 pemegang harta dikenakan cukai taksiran yang melibatkan sejumlah RM177.77 juta di seluruh Seberang Perai. Butirannya adalah seperti **Jadual 2.1**.

JADUAL 2.1
JUMLAH PEMEGANG HARTA YANG DIKENAKAN CUKAI TAKSIRAN
DI SELURUH SEBERANG PERAI PADA TAHUN 2017

JENIS PEGANGAN HARTA	BILANGAN PEMEGANG HARTA	CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	NILAI TAHUNAN (RM Juta)	PERATUS (%)
Skim Kediaman	205,551	51.52	673.09	29.0
Rumah Kampung	53,229	0.16	64.98	0.1
Perdagangan	32,442	52.80	508.08	29.7
Perindustrian	5,982	64.64	579.86	36.4
Tanah	21,549	8.65	297.78	4.9
JUMLAH	318,753	177.77	2,123.79	100

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

2.1.5. Majlis telah berjaya mengutip cukai taksiran semasa sejumlah RM418.01 juta bagi tahun 2015 hingga 2017. Manakala jumlah kutipan tunggakan cukai taksiran bagi tempoh yang sama adalah sejumlah RM41.42 juta. Jumlah kutipan cukai taksiran semasa dan jumlah kutipan tunggakan cukai taksiran bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017 adalah seperti **Jadual 2.2**.

JADUAL 2.2
JUMLAH KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN SEMASA DAN KUTIPAN TUNGGAKAN
CUKAI TAKSIRAN BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2017

TAHUN	BILANGAN PEMEGANG HARTA	JUMLAH KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN SEMASA (RM Juta)	JUMLAH KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)
2015	306,287	144.00	11.91
2016	314,525	133.40	15.51
2017	318,753	140.61	14.00
JUMLAH		418.01	41.42

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan bagi menilai sama ada pengurusan kutipan cukai taksiran Majlis telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan selaras dengan undang-undang dan peraturan bagi mencapai objektif yang ditetapkan.

2.3. SKOP PENGAUDITAN

Pengauditan ini meliputi dua (2) bidang utama Audit iaitu prestasi kutipan cukai taksiran dan pengurusan cukai taksiran. Prestasi kutipan cukai taksiran meliputi dua (2) perkara iaitu prestasi kutipan cukai taksiran keseluruhan dan prestasi kutipan tunggakan cukai taksiran. Manakala pengurusan cukai taksiran meliputi tujuh (7) perkara iaitu pengeluaran Notis E, serahan wang tahanan, kaedah kutipan tunggakan cukai taksiran selepas waran tahanan, senarai nilai, penyediaan Notis Taksiran, penghantaran bil dan kerja penilaian belum dilakukan terhadap binaan tambahan/baharu. Semakan dan analisis terhadap prestasi kutipan cukai taksiran meliputi penilaian terhadap kesemua 318,753 pemegang harta bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017. Manakala bagi pengurusan cukai taksiran, semakan Audit dijalankan secara pensampelan dengan memberi keutamaan kepada jenis pegangan harta yang banyak menyumbang hasil cukai taksiran kepada Majlis seperti bangunan perindustrian, bangunan perdagangan, bangunan kediaman dan tanah. Untuk itu, sebanyak 150 fail di Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta serta 150 fail di Jabatan Perbendaharaan telah disemak.

2.4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak fail, rekod, dokumen dan menganalisis data yang berkaitan dengan pengurusan kutipan cukai taksiran. Lawatan dan pemeriksaan fizikal serta temu bual bersama pegawai yang terlibat juga telah dijalankan.

2.5. RUMUSAN AUDIT

2.5.1. Pengauditan yang dijalankan pada bulan April hingga Julai 2018 merumuskan perkara berikut:

a. Prestasi Kutipan Cukai Taksiran

Prestasi kutipan cukai taksiran adalah memuaskan disebabkan kutipan cukai taksiran telah melebihi 80% berbanding sasaran yang ditetapkan pada tahun 2015 hingga 2017. Manakala, prestasi kutipan tunggakan cukai taksiran terkumpul adalah memuaskan di mana pencapaian kutipan tunggakan cukai taksiran melebihi sasaran yang telah ditetapkan.

b. Pengurusan Cukai Taksiran

Pengurusan cukai taksiran melibatkan pengeluaran Notis E, serahan waran tahanan (Borang H), kaedah kutipan tunggakan cukai taksiran selepas waran tahanan, senarai nilai yang disediakan, pengurusan dan penghantaran bil

dan pengeluaran waran tahanan (Borang H) adalah memuaskan. Manakala, koordinasi di antara Jabatan Bangunan dengan Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta kurang memuaskan kerana maklumat penguatkuasaan yang dijalankan oleh Jabatan Bangunan tidak disalurkan kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta.

2.5.2. Penemuan Audit utama yang memerlukan perhatian adalah seperti berikut:

- i. tindakan sitaan harta alih tidak dikenakan terhadap tiga (3) pemegang harta yang diberikan waran tahanan (Borang G); dan
- ii. kerja penilaian belum dilakukan terhadap binaan tambahan/baharu.

2.6. PENEMUAN AUDIT TERPERINCI

Perkara yang ditemui dan maklum balas Majlis telah dibincangkan dalam *Exit Conference* pada 6 September 2018. Penjelasan lanjut mengenainya adalah seperti di perenggan berikut:

2.6.1. Prestasi Kutipan Cukai Taksiran

2.6.1.1. Prestasi Kutipan Cukai Keseluruhan

- a. Seksyen 133, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) menyatakan bahawa kadar-kadar yang tersebut dalam Seksyen 127 dan 128 hendaklah berterusan selama sesuatu tempoh tidak lebih daripada 12 bulan dan hendaklah dibayar tiap-tiap setengah tahun terlebih dahulu oleh pemunya pegangan itu di pejabat pihak berkuasa tempatan atau di lain-lain tempat yang ditetapkan dalam bulan Januari dan bulan Julai dan hendaklah ditaksirkan dan dilevi mengikut cara yang diperuntukkan di dalam ini kemudian daripada ini.
- b. Semakan Audit mendapati pada setiap tahun Majlis menetapkan sasaran kutipan cukai taksiran yang merangkumi kutipan semasa cukai taksiran dan kutipan tunggakan cukai taksiran terkumpul di dalam buku belanjawan tahunan. Sasaran kutipan cukai taksiran dibuat berdasarkan pertambahan bilangan pegangan harta yang dinilai pada sesuatu tahun dan berpandukan kepada kemajuan pembangunan perumahan, kilang, tanah dan pusat komersial di kawasan operasi Majlis. Hasil cukai taksiran yang berjaya dikutip akan dibelanjakan bagi tujuan mencapai visi Majlis iaitu untuk menyediakan pengurusan perbandaran yang lebih selamat, lebih bersih, lebih hijau dan lebih sihat yang responsif kepada komuniti Seberang Perai.

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati Majlis telah menetapkan sasaran kutipan cukai taksiran bagi tahun 2015 sejumlah RM149.80 juta. Daripada jumlah tersebut, sejumlah RM155.91 juta (104.1%) telah berjaya dikutip. Bagi tahun 2016 pula, sejumlah RM148.91 juta (87.7%) telah berjaya dikutip berbanding sejumlah RM169.72 juta yang telah disasarkan. Manakala bagi tahun 2017, Majlis telah menetapkan sasaran kutipan cukai taksiran sejumlah RM178.85 juta dan sejumlah RM154.61 juta (86.4%) berjaya dikutip. Penurunan jumlah kutipan semasa cukai taksiran pada tahun 2016 dan 2017 adalah disebabkan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) telah meluluskan pemberian pelepasan cukai taksiran bagi pegangan jenis kediaman kampung, kediaman kos rendah dan kediaman kos sederhana rendah. Jumlah pelepasan cukai taksiran tersebut melibatkan pengecualian cukai berjumlah RM5.93 juta pada tahun 2016 dan RM6.84 juta pada tahun 2017. PBN juga telah meluluskan pemberian rebat bagi lain-lain jenis pegangan selain daripada jenis pegangan kediaman kampung, kediaman kos rendah dan kediaman kos sederhana rendah. Rebate sebanyak 6% yang melibatkan pengurangan cukai sejumlah RM10.15 juta telah diberikan kepada semua jenis pegangan harta pada tahun taksiran 2017. Prestasi kutipan cukai taksiran Majlis adalah seperti **Jadual 2.3**.

JADUAL 2.3
PRESTASI KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN MAJLIS BAGI TAHUN 2015 HINGGA 2017

TAHUN	SASARAN KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	KUTIPAN SEMASA CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN TERKUMPUL (RM Juta)	PELEPASAN (RM Juta)	REBAT (RM Juta)	JUMLAH KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	PERATUS KUTIPAN SEBENAR CUKAI TAKSIRAN BERBANDING SASARAN KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN (%)
2015	149.80	144.00	11.91	0	0	155.91	104.1
2016	169.72	133.40	15.51	5.93	0	148.91	87.7
2017	178.85	140.61	14.00	6.84	10.15	154.61	86.4
JUMLAH	498.37	418.01	41.42	12.77	10.15	459.43	92.2

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- d. Analisis Audit mendapati jumlah kutipan cukai taksiran yang berjaya dikutip melebihi 80% daripada jumlah sasaran kutipan cukai taksiran yang ditetapkan adalah disebabkan oleh usaha Majlis membuat promosi bayaran cukai taksiran dan menyediakan pelbagai kaedah saluran pembayaran kepada pemegang harta. Promosi bayaran cukai taksiran bertujuan untuk menggalakkan pemegang harta supaya menjelaskan bayaran cukai taksiran lebih awal bagi keseluruhan cukai taksiran setahun berserta tunggakan (jika ada). Oleh itu, pemegang harta akan menerima cenderahati dari Majlis

dan layak untuk memenangi hadiah cabutan bertuah mengikut syarat yang ditetapkan. Jumlah kutipan cukai taksiran semasa promosi berbanding kutipan sebenar bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017 adalah seperti **Jadual 2.4**.

JADUAL 2.4
JUMLAH KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN SEMASA PROMOSI BERBANDING KUTIPAN SEBENAR BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2017

TAHUN	KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN SEMASA PROMOSI (RM Juta)	KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN SEMASA PROMOSI BERBANDING KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN (%)
2015	155.91	38.54	24.7
2016	148.91	80.75	54.2
2017	154.61	77.13	49.9
JUMLAH	459.43	196.42	42.8

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- e. Majlis juga telah menyediakan pelbagai kaedah saluran pembayaran bagi memudahkan pemegang harta membayar cukai taksiran. Antara kaedah yang disediakan oleh Majlis adalah seperti pembayaran di kaunter Majlis, pembayaran melalui portal Majlis dan Kerajaan Negeri, pembayaran di kaunter melalui agensi dan bank, perbankan Internet atau ATM dan pembayaran melalui i-kiosk. Setiap pembayaran yang dibuat melalui saluran pembayaran tersebut kecuali pembayaran di kaunter Majlis, Majlis perlu menjelaskan komisen kepada pembekal perkhidmatan mengikut jumlah yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Pihak Audit dimaklumkan, mulai tahun 2016 Majlis menggalakkan pemegang harta menjelaskan bayaran cukai taksiran secara atas talian. Ia bertujuan bagi mengurangkan kesesakan di kaunter bayaran Majlis. **Jadual 2.5** menunjukkan pemegang harta lebih gemar membuat bayaran secara atas talian di mana ia memudahkan dan menjimatkan masa. Ini menyebabkan kutipan secara atas talian semakin meningkat pada tahun 2016 dan 2017 berbanding tahun 2015. Jumlah kutipan cukai taksiran bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017 mengikut kaedah saluran pembayaran yang disediakan kepada pemegang harta adalah seperti **Jadual 2.5**.

JADUAL 2.5
JUMLAH KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN MENGIKUT KAEDAH SALURAN PEMBAYARAN
BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2017

TAHUN	KAEDAH SALURAN PEMBAYARAN				
	KAUNTER MAJLIS (RM Juta)	PORTAL MAJLIS DAN KERAJAAN NEGERI (RM Juta)	KAUNTER MELALUI AGENSI DAN BANK (RM Juta)	PERBANKAN INTERNET ATAU ATM (RM Juta)	I-KIOSK (RM Juta)
2015	119.70	6.36	15.90	15.60	0
2016	111.95	7.06	12.79	18.46	0
2017	107.96	8.66	12.69	26.45	0.26
JUMLAH	339.61	22.08	41.38	60.51	0.26

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- f. Kutipan cukai taksiran yang tinggi dapat membantu Majlis dalam membuat perancangan bagi mencapai visinya untuk menjadikan Seberang Perai lebih selamat, lebih bersih, lebih hijau dan lebih sihat.

Pada pendapat Audit, prestasi output bagi kutipan cukai taksiran adalah memuaskan disebabkan kutipan cukai taksiran telah melebihi 80% berbanding sasaran yang telah ditetapkan pada tahun 2015 hingga 2017. Promosi bayaran cukai taksiran yang dibuat secara berterusan dan penyediaan pelbagai kaedah saluran pembayaran kepada pemegang harta telah membantu meningkatkan kutipan cukai taksiran.

2.6.1.2. Prestasi Kutipan Tunggakan Cukai Taksiran

- a. Seksyen 147 (2), Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) menyatakan jika mana-mana jumlah wang itu atau mana-mana bahagiannya masih terhutang dan belum dibayar hingga akhir bulan Februari atau hingga akhir bulan Ogos dalam tiap-tiap tahun, mengikut mana yang berkenaan, jumlah wang itu hendaklah disifatkan sebagai suatu tunggakan dan boleh dituntut sebagaimana diperuntukkan dalam Seksyen 148.
- b. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017, jumlah tunggakan cukai taksiran terkumpul menunjukkan peningkatan dari setahun ke setahun. Pada tahun 2015, sejumlah RM20.64 juta tunggakan cukai taksiran terkumpul telah direkodkan. Daripada jumlah tersebut sejumlah RM11.91 juta (57.7%) berjaya dikutip. Manakala pada tahun 2016, jumlah tunggakan cukai taksiran meningkat kepada RM21.42 juta iaitu peningkatan sejumlah RM0.78 juta berbanding tahun sebelumnya dan sejumlah RM15.51 juta (72.4%) tunggakan cukai taksiran terkumpul telah berjaya dikutip. Bagi tahun 2017 pula, tunggakan cukai taksiran terkumpul Majlis terus meningkat sejumlah RM3.02 juta menjadi RM24.44 juta berbanding tahun 2016. Daripada jumlah tersebut sejumlah RM14 juta (57.3%) telah

dikutip. Peningkatan tunggakan cukai taksiran terkumpul adalah disebabkan oleh pertambahan bilangan pemegang harta pada setiap tahun dan terdapat juga pegangan harta yang tidak didiami. Butirannya adalah seperti **Jadual 2.6**.

JADUAL 2.6
PRESTASI KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN TERKUMPUL MAJLIS
BAGI TAHUN 2015 HINGGA 2017

TAHUN	TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN TERKUMPUL (RM Juta)	SASARAN KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	KUTIPAN SEBENAR TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN TERKUMPUL (RM Juta)	PERATUS KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN TERKUMPUL BERBANDING SASARAN (%)
2015	20.64	13.00	11.91	91.6
2016	21.42	13.00	15.51	119.3
2017	24.44	13.00	14.00	107.7
JUMLAH	66.50		41.42	

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- c. Semakan selanjutnya mendapati, Majlis telah menetapkan sasaran kutipan tunggakan cukai taksiran iaitu sejumlah RM13 juta setiap tahun di dalam Pelan Strategi Lima Tahun MPSP bagi tempoh tahun 2014 hingga 2018. Sasaran ini ditetapkan berdasarkan trend kutipan setiap tahun, bilangan penguatkuasa cukai di bahagian hasil kekal sama sedangkan bilangan harta berkadar meningkat dari tahun ke tahun dan mengambil kira tunggakan bangunan serta kompleks-kompleks yang bermasalah di kawasan Seberang Perai. Pada tahun 2015, Majlis hanya berjaya mengutip sejumlah RM11.91 juta (91.6%) tunggakan cukai taksiran berbanding sasaran kutipan tunggakan cukai taksiran yang telah ditetapkan iaitu RM13 juta setiap tahun. Bagaimanapun, bagi tempoh tahun 2016 hingga 2017, Majlis telah berjaya membuat kutipan tunggakan cukai taksiran melepasi sasaran kutipan tunggakan cukai taksiran yang telah ditetapkan iaitu RM15.51 juta (119.3%) dan RM14 juta (107.7%) masing-masing berbanding sasaran yang telah ditetapkan oleh Majlis.
- d. Kutipan cukai taksiran adalah merupakan hasil utama Majlis, peningkatan tunggakan cukai taksiran terkumpul menyebabkan Majlis sukar mencapai visinya iaitu menyediakan pengurusan perbandaran yang lebih selamat, lebih bersih, lebih hijau dan lebih sihat yang responsif kepada komuniti Seberang Perai.

Maklum Balas Majlis yang Diterima pada 7 September 2018

KPI tahun 2015 tidak tercapai adalah kesan daripada pelanjutan tempoh promosi cukai pintu oleh pihak pengurusan bermula 15 November 2015

sehingga 29 Februari 2016. Pada kebiasaannya, promosi cukai pintu akan diadakan dalam tempoh satu (1) bulan sahaja iaitu pada 1 Disember dan akan berakhir pada 31 Disember. Oleh yang demikian, pemilik premis banyak mengambil peluang ini dan membuat bayaran pada bulan Januari dan Februari 2016. Terdapat usaha-usaha serta siri perbincangan di peringkat Jabatan untuk menuntut tunggakan cukai taksiran yang telah dilaksanakan pada tahun 2015 tetapi pemilik telah membuat bayaran di awal tahun 2016. Statistik kutipan tunggakan dari 1 Januari 2016 hingga 29 Februari 2016 telah menunjukkan perbezaan jumlah peningkatan yang ketara berbanding tarikh yang sama dalam tahun 2015. Secara keseluruhannya Majlis telah memperoleh jumlah kutipan tunggakan RM41.42 juta melebihi KPI yang telah ditetapkan iaitu RM39 juta bagi tahun 2015 hingga 2017. Jumlah kutipan tunggakan berkenaan diperoleh daripada tindakan yang telah dijalankan sepertimana termaktub dalam Akta Kerajaan Tempatan disamping inisiatif tambahan Majlis dalam mengutip tunggakan berkenaan. Antara kaedah serta inisiatif lain yang diinovasi dan dilaksanakan oleh Majlis dalam usaha mengutip tunggakan cukai taksiran adalah seperti Promosi Cukai Pintu dan Cabutan Bertuah, Klinik Tunggakan Cukai, Pasukan Khas Majlis dan Ai-Kad. Inovasi serta inisiatif yang dilaksanakan ini turut membantu dalam menaikkan jumlah kutipan tunggakan cukai taksiran Majlis.

Pada pendapat Audit, prestasi kutipan tunggakan cukai taksiran terkumpul adalah memuaskan di mana pencapaian kutipan tunggakan cukai taksiran melebihi sasaran yang telah ditetapkan. Majlis telah menjalankan pelbagai usaha untuk mengutip tunggakan cukai taksiran.

2.6.2. Pengurusan Cukai Taksiran

2.6.2.1. Pengeluaran Notis E

- a. Seksyen 147 (1), Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) menyatakan jika apa-apa jumlah wang yang kena dibayar mengenai sesuatu kadar masih belum dibayar pada akhir bulan Februari atau bulan Ogos, mengikut mana-mana yang berkenaan, pemunya atau pemunya-pemunya adalah bertanggung membayar jumlah wang itu bersama dengan apa-apa bayaran yang ditetapkan oleh pihak berkuasa tempatan dari semasa ke semasa (Notis E). Notis E akan dikeluarkan kepada pemegang harta yang gagal menjelaskan tunggakan cukai taksiran seperti yang dinyatakan dalam Seksyen 147 (1), Akta 171. Majlis menetapkan denda sejumlah RM10 akan dikenakan bagi setiap Notis E yang dikeluarkan. Cara penyerahan Notis E adalah melalui serahan tangan oleh kakitangan Majlis dan serahan pos.

- b. Semakan Audit mendapati jumlah tunggakan cukai taksiran selepas Notis E dikeluarkan bagi tempoh tahun 2015 hingga 2018 adalah masing-masing berjumlah RM39.94 juta, RM39.67 juta dan RM37.08 juta. Pada tahun 2015, Majlis berjaya mengutip sejumlah RM4.64 juta (11.6%) daripada RM39.94 juta jumlah tunggakan cukai taksiran selepas Notis E dikeluarkan. Pada tahun 2016 pula, daripada RM39.67 juta jumlah tunggakan cukai taksiran, sejumlah RM5.92 juta (14.9%) berjaya dikutip iaitu peningkatan sejumlah RM1.28 juta berbanding tahun sebelumnya. Manakala bagi tahun 2017, tunggakan cukai taksiran yang berjaya dikutip oleh Majlis adalah berjumlah RM6.36 juta (17.2%) berbanding RM37.08 juta tunggakan cukai taksiran iaitu peningkatan sejumlah RM0.44 juta pada tahun tersebut. Butirannya adalah seperti **Jadual 2.7**.

JADUAL 2.7
JUMLAH KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN YANG BERJAYA DIKUTIP
SELEPAS NOTIS E DIKELUARKAN BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2017

PENGGAL	TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN SELEPAS NOTIS E DIKELUARKAN (RM Juta)	KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN SELEPAS KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	PERATUS KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN BERBANDING TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN (%)
1/2015	19.01	2.63	16.38	13.8
2/2015	20.93	2.01	18.92	9.6
1/2016	20.06	2.91	17.15	14.5
2/2016	19.61	3.01	16.60	15.3
1/2017	19.00	3.78	15.22	19.9
2/2017	18.08	2.58	15.50	14.3
JUMLAH	116.69	16.92	99.77	14.5

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati, Majlis telah menetapkan Petunjuk Prestasi Utama (KPI) di dalam Pelan Strategi Lima Tahun MPSP (2014 hingga 2018) bagi penghantaran Notis E melalui serahan tangan. KPI yang ditetapkan bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017 adalah masing-masing sebanyak 2,500, 3,000 dan 3,500 notis setahun. Tujuan KPI ini ditetapkan adalah untuk mengurangkan tunggakan cukai taksiran dan menjimatkan kos setem bagi penghantaran melalui pos.
- d. Bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017, Majlis telah berjaya mencapai KPI penghantaran Notis E melalui serahan tangan iaitu masing-masing sebanyak 5,600 berbanding 2,500 notis, 6,616 berbanding 3,000 notis dan 5,713 berbanding 3,500 notis. Butirannya adalah seperti di **Jadual 2.8**.

JADUAL 2.8
BILANGAN NOTIS E YANG DIKELUARKAN
BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2017

PENGKAL	BILANGAN NOTIS E YANG SEPATUTNYA DIKELUARKAN	BILANGAN PENGELUARAN NOTIS E	
		SERAHAN TANGAN	SERAHAN POS
1/2015	72,105	2,370	69,735
2/2015	69,140	3,230	65,910
1/2016	67,579	2,680	64,899
2/2016	64,398	3,936	60,462
1/2017	61,804	3,022	58,782
2/2017	51,022	2,691	48,331
JUMLAH	386,048	17,929	368,119

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- e. Kesannya, Majlis berjaya mengurangkan tunggakan cukai taksiran berjumlah RM16.92 juta bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017 dan Majlis dapat menjimatkan kos setem RM0.60/notis bagi penghantaran melalui pos iaitu sejumlah RM10,757.

Pada pendapat Audit, pengeluaran Notis E kepada semua pemegang harta yang masih gagal menjelaskan tunggakan cukai taksiran telah membantu Majlis meningkatkan jumlah kutipan tunggakan cukai taksiran.

2.6.2.2. Serahan Waran Tahanan (Borang G dan Borang H)

- a. Seksyen 148 (2), Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) menyatakan waran itu hendaklah dilaksanakan oleh seorang pegawai pihak berkuasa tempatan dan pegawai itu hendaklah membuat suatu inventori mengenai harta yang ditahan di bawah waran itu, dan hendaklah pada masa yang sama memberi notis dalam Borang G dalam Jadual Pertama kepada Akta ini, kepada orang yang memilik harta itu pada masa harta itu ditahan. Dengan syarat bahawa jika pada pendapat pegawai yang melaksanakan waran itu nilai harta alih yang hendak ditahan itu adalah kurang nilainya daripada tunggakan yang hendak dituntut atau jika tiada apa-apa harta alih yang hendak ditahan seperti dalam hal sesuatu pegangan yang kosong atau tidak diduduki maka tiada apa-apa inventori perlu dibuat dan dalam hal yang demikian pegawai itu hendaklah menampalkan suatu notis dalam Borang H dalam Jadual Pertama kepada Akta ini di sesuatu tempat yang mudah dilihat di pegangan itu atau di mana-mana satu daripada pegangan yang mengenainya tunggakan itu kena dibayar yang bermaksud bahawa acara tuntutan itu akan dijalankan di bawah seksyen 151. Majlis telah menetapkan

tempoh tujuh (7) hari daripada tarikh pengeluaran waran tahanan kepada pemegang harta untuk menjelaskan tunggakan cukai taksiran.

- b. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017, Majlis telah mengeluarkan waran tahanan masing-masing berjumlah 15,265, 15,029 dan 15,115 waran. Daripada jumlah tersebut sebanyak 10,483 (68.7%), 9,252 (61.6%) dan 4,569 (30.2%) pemegang harta telah membuat bayaran tunggakan cukai taksiran dalam tempoh tujuh (7) hari selepas waran tahanan dikeluarkan. Manakala sebanyak 2,439, 2,307 dan 1,153 waran tahanan telah dibatalkan selepas serahan dibuat kepada pemegang harta. Pembatalan waran tahanan selepas serahan adalah disebabkan oleh pemegang harta telah membuat bayaran secara atas talian melalui bank/agensi di mana bank/agensi tersebut mengambil masa untuk menghantar maklumat pembayaran cukai taksiran kepada Majlis, pertukaran pemegang harta, premis/bangunan telah dirobohkan, penjelasan tunggakan cukai taksiran sepenuhnya dan rayuan dibuat oleh pemegang harta untuk membatalkan waran tahanan di mana kuasa untuk membatalkan waran tersebut hanya boleh dibuat oleh Penolong Pengarah Kanan atau Pengarah Jabatan Perbendaharaan serta premis/bangunan telah dirobohkan. Baki pemegang harta sebanyak 2,343 bagi tahun 2015, 3,470 bagi tahun 2016 dan 9,393 bagi tahun 2017 masih gagal menjelaskan tunggakan cukai taksiran selepas waran tahanan dikeluarkan. Temu bual bersama pegawai Majlis, pihak Audit dimaklumkan bahawa tindakan mahkamah hanya akan diambil bagi kes tunggakan cukai taksiran yang melebihi RM30,000. Manakala bagi kes tunggakan cukai taksiran di bawah RM30,000, Majlis telah mengambil beberapa pendekatan/kaedah untuk mengutip tunggakan cukai taksiran seperti pelaksanaan Klinik Tunggakan Cukai (KTC), penubuhan pasukan khas dan pengeluaran Ai-kad bagi kediaman bertingkat. Butiran mengenai serahan waran tahanan adalah seperti **Jadual 2.9**.

JADUAL 2.9
BILANGAN SERAHAN WARAN TAHANAN (BORANG H) YANG DIKELUARKAN
BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2017

TAHUN	BILANGAN WARAN TAHANAN (BORANG H) YANG DIKELUARKAN	BILANGAN PEMEGANG HARTA YANG MEMBUAT PEMBAYARAN DALAM TEMPOH TUJUH (7) HARI SELEPAS WARAN DISERAHKAN	BILANGAN WARAN TAHANAN YANG DIBATALKAN SELEPAS SERAHAN	BILANGAN PEMEGANG HARTA YANG BELUM MENJELASKAN TUNGGAKAN CUKAI SELEPAS WARAN DISERAHKAN
2015	15,265	10,483	2,439	2,343
2016	15,029	9,252	2,307	3,470
2017	15,115	4,569	1,153	9,393

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- c. Pihak Audit tidak dapat mengesahkan nilai tunggakan cukai taksiran bagi jumlah waran tahanan yang telah dikeluarkan serta nilai kutipan cukai taksiran bagi pemegang harta yang menjelaskan tunggakan cukai taksiran yang berjaya dikutip dalam tempoh tujuh (7) hari selepas waran tahanan dikeluarkan kerana maklumat tersebut tidak dapat dikemukakan kepada pihak Audit.
- d. Daripada aspek pengukuran Petunjuk Prestasi Utama (KPI), Majlis telah menetapkan untuk pengeluaran waran tahanan bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017 adalah sebanyak 15,000 kes bagi setiap tahun. Pihak Audit mendapati bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017, Majlis telah berjaya mencapai KPI yang ditetapkan iaitu masing-masing sebanyak 15,265, 15,029 dan 15,115 waran tahanan terhadap pemegang harta berbanding 15,000 waran tahanan yang telah ditetapkan.
- e. Semakan Audit selanjutnya mendapati bagi waran tahanan (Borang G), sekiranya pemegang harta gagal menjelaskan bayaran tunggakan cukai taksiran selepas tempoh tujuh (7) hari yang telah ditetapkan, Majlis boleh menyita harta alih pemegang harta tersebut. Harta alih yang hendak disita itu mestilah nilainya lebih daripada tunggakan cukai taksiran yang ditanggung oleh pemegang harta. Bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017, sebanyak 387 daripada 390 pemegang harta telah menjelaskan tunggakan cukai taksiran selepas tempoh tujuh (7) hari dari tarikh waran tahanan (Borang G) dikeluarkan, manakala baki sebanyak tiga (3) pemegang harta masih belum menjelaskan tunggakan cukai taksiran dan tidak dikenakan tindakan sitaan harta alih oleh Majlis. Butirannya adalah seperti **Jadual 2.10**.

JADUAL 2.10
BILANGAN SERAHAN WARAN TAHANAN (BORANG G)
YANG DIKELUARKAN BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2017

TAHUN	BILANGAN WARAN TAHANAN (BORANG G) YANG DIKELUARKAN	BILANGAN PEMEGANG HARTA YANG MEMBUAT PEMBAYARAN DALAM TEMPOH TUJUH (7) HARI SELEPAS BORANG G DISERAHKAN	BILANGAN PEMEGANG HARTA YANG BELUM MENJELASKAN TUNGGAKAN CUKAI SELEPAS BORANG G DISERAHKAN
2015	158	158	0
2016	153	152	1
2017	79	77	2
JUMLAH	390	387	3

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- f. Waran tahanan dikeluarkan kepada pemegang harta kerana mereka gagal menjelaskan tunggakan cukai taksiran selepas tamatnya tempoh Notis E dikeluarkan. Kesan daripada pengeluaran waran tahanan tersebut, bagi

tempoh tahun 2015 hingga 2017 sebanyak 10,483, 9,252 dan 4,569 pemegang harta telah menjelaskan tunggakan cukai taksiran dalam tempoh tujuh (7) hari selepas waran tahanan dikeluarkan.

Maklum Balas Majlis yang Diterima pada 7 September 2018 dan 8 November 2018

Majlis tidak dapat membekalkan maklumat jumlah tunggakan waran dan kutipan bagi jumlah waran tahanan yang dikeluarkan pada tahun 2015 hingga 2017 kerana sistem cukai kadaran lama tidak menyediakan laporan tersebut. Sistem hanya mengeluarkan laporan statistik pengeluaran waran sahaja. Majlis telah mengambil tindakan penambahbaikan dengan membangunkan sistem cukai kadaran baharu yang dinamakan SMART ELITS pada tahun 2017 dan mula digunapakai mulai tahun 2018. Di dalam sistem baharu ini, semua maklumat akan di rekod secara automatik dan laporan-laporan berkaitan akan turut disediakan termasuk laporan tunggakan serta kutipan yang berjaya dikutip selepas waran tahanan dikeluarkan. Sistem SMART ELITS juga akan memberikan pemakluman kepada pegawai bertanggungjawab bagi memantau kes-kes waran yang belum selesai. Pegawai yang bertanggungjawab perlu mengemas kini status terkini ke dalam sistem untuk tujuan pemantauan. Laporan pemantauan waran aktif akan dicetak untuk pengesahan pegawai. Selain itu, Majlis telah mewujudkan dua (2) SOP baharu iaitu Permohonan Kes Ansuran dan Semakan Waran Tahanan Aktif (Belum Bayar) serta membuat penambahbaikan ke atas SOP Penguatkuasaan Tunggakan Cukai Taksiran.

Bagi tiga (3) pemegang harta yang masih belum menjelaskan tunggakan selepas Borang G dikeluarkan, tindakan sitaan harta alih telah dilaksanakan oleh Majlis semasa serahan Borang G tetapi tindakan rampasan belum dilaksanakan. Majlis telah mengambil tindakan memantau kes tersebut pada tahun 2018, namun tindakan rampasan harta alih tidak dapat dilaksanakan kerana tiada penghuni semasa operasi dijalankan. Bagaimanapun, dua (2) daripada tiga (3) pemegang harta tersebut masing-masing telah membuat bayaran. Manakala bagi satu (1) pemegang harta yang masih gagal menjelaskan tunggakan, Majlis telah menyerahkan kes kepada Jabatan Undang-undang Majlis pada 6 September 2018 untuk tindakan mengeluarkan notis tuntutan penghutang. Pada 24 Oktober 2018, MPSP telah melantik Tetuan Tawfeek Badjenid & Partners untuk mengendalikan kes tuntutan ini.

Pada pendapat Audit, pengeluaran waran tahanan (Borang H) adalah memuaskan kerana ia membantu Majlis mengurangkan bilangan pemegang harta yang mempunyai tunggakan cukai taksiran.

2.6.2.3. Kaedah Kutipan Tunggakan Cukai Taksiran Selepas Waran Tahanan

Majlis telah membuat pelbagai usaha untuk menuntut tunggakan cukai taksiran daripada pemegang harta yang masih gagal menjelaskan cukai taksiran setelah waran tahanan dikeluarkan. Antara kaedah tuntutan yang dibuat adalah pelaksanaan Klinik Tunggakan Cukai (KTC), penubuhan pasukan khas dan pengeluaran Ai-kad bagi kediaman bertingkat.

a. Klinik Tunggakan Cukai (KTC)

- i. Dalam Anugerah Inovasi Pengurusan Kewangan (AIPK) Tahun 2014, Majlis telah mewujudkan Klinik Tunggakan Cukai (KTC) untuk mengutip tunggakan cukai taksiran. KTC mula dilaksanakan pada tahun 2015. KTC berfungsi dengan menjemput pemegang harta yang dikenal pasti berpotensi untuk menjelaskan tunggakan cukai taksiran terkumpul dengan cara berbincang mengenai cara penyelesaian tunggakan cukai taksiran tersebut. Tunggakan boleh dijelaskan sama ada secara ansuran atau sekaligus selepas Notis E dan waran tahanan dikeluarkan. Sebelum tahun 2016, KTC dijalankan sebulan sekali dan dilaksanakan di ibu pejabat Majlis. Mulai tahun 2016, KTC dijalankan dua (2) kali dalam sebulan dan pelaksanaannya diperluaskan ke pejabat cawangan Majlis.
- ii. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017, sebanyak 839 pemegang harta yang mempunyai tunggakan cukai taksiran berjumlah RM2.86 juta telah dijemput untuk berbincang bersama-sama dengan pegawai Majlis bagi menyelesaikan tunggakan cukai taksiran masing-masing sama ada bayaran secara ansuran ataupun sekaligus. Hasil daripada perbincangan tersebut, sebanyak 425 pemegang harta berjaya membuat bayaran tunggakan cukai taksiran yang melibatkan sejumlah RM1.07 juta (37.4%). Manakala baki seramai 414 pemegang harta yang melibatkan tunggakan cukai taksiran berjumlah RM1.79 juta masih belum menjelaskannya. Butirannya adalah seperti **Jadual 2.11**.

JADUAL 2.11
BILANGAN PEMEGANG HARTA DAN JUMLAH KUTIPAN TUNGGAKAN
CUKAI TAKSIRAN YANG DIPEROLEHI DARIPADA KLINIK TUNGGAKAN CUKAI
BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2017

TAHUN	BILANGAN PEMEGANG HARTA	TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	BILANGAN PEMEGANG HARTA YANG MEMBUAT BAYARAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN	KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	PERATUS KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN BERBANDING TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN (%)
2015	155	0.27	100	0.13	48.1
2016	396	1.27	150	0.30	23.6
2017	288	1.32	175	0.64	48.5
JUMLAH	839	2.86	425	1.07	37.4

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- iii. Kesannya, Majlis berjaya mengutip tunggakan cukai taksiran berjumlah RM1.07 juta (37.4%) berbanding sejumlah RM2.86 juta jumlah tunggakan cukai taksiran yang dikenal pasti dan dimasukkan di bawah program KTC ini bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017.

b. Kutipan Tunggakan Cukai Taksiran oleh Pasukan Khas

- i. Minit Mesyuarat Majlis Penuh Ke-381 Bilangan 2/2006 bertarikh 27 Februari 2006 telah meluluskan penubuhan pasukan khas yang terdiri daripada kakitangan Majlis dari pelbagai Jabatan. Pasukan khas ditubuhkan untuk membantu Majlis mengutip tunggakan cukai taksiran.
- ii. Semakan Audit mendapati, ahli-ahli pasukan khas dilantik di dalam Mesyuarat Majlis Penuh yang dipengerusikan oleh Yang Dipertua Majlis. Ahli-ahli pasukan khas terdiri daripada 63 kakitangan Majlis dari pelbagai gred dan latar belakang. Setiap ahli pasukan yang dilantik akan diberikan kad kuasa dan vest. Mereka akan dibahagikan secara berkumpulan dan kes-kes yang dilawati diagihkan secara cabutan yang dibuat pada setiap minggu. Setiap kumpulan bergerak selepas waktu pejabat dengan menggunakan kenderaan sendiri. Pasukan Khas hanya ditugaskan untuk memujuk pemegang harta yang mempunyai tunggakan cukai taksiran. Pasukan ini tidak mengambil bayaran secara tunai dari pemegang harta sebaliknya pemegang harta perlu membuat bayaran melalui kaunter bayaran atau secara atas talian. Kumpulan ini akan menerima insentif daripada Majlis sebanyak 5% daripada hasil tunggakan cukai taksiran yang berjaya dikutip dan bayaran kepada pasukan khas akan dibuat oleh Jabatan Perbendaharaan.
- iii. Semakan selanjutnya mendapati bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017, Majlis telah menyerahkan sebanyak 5,808 kes tunggakan cukai taksiran

yang melibatkan 121 taman perumahan yang mempunyai tunggakan cukai taksiran berjumlah RM7.81 juta kepada pasukan khas. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 1,715 (29.5%) pemegang harta telah membuat bayaran secara atas talian atau di kaunter bayaran yang disediakan melibatkan kutipan tunggakan cukai taksiran sejumlah RM1.20 juta (15.4%). Butirannya adalah seperti **Jadual 2.12**. Selain itu, sejumlah tersebut, sejumlah RM60,000 dibayar kepada pasukan khas sebagai komisen.

JADUAL 2.12
BILANGAN KES DAN JUMLAH KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN
OLEH PASUKAN KHAS BAGI TEMP OH TAHUN 2015 HINGGA 2017

TAHUN	BILANGAN KES	TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	BILANGAN PEMEGANG HARTA YANG MENJELASKAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN	BILANGAN PEMEGANG HARTA YANG TIDAK MENJELASKAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN
2015	1,826	1.82	0.29	492	1,334
2016	2,126	3.17	0.50	641	1,485
2017	1,856	2.82	0.41	582	1,274
JUMLAH	5,808	7.81	1.20	1,715	4,093

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- iv. Kesan daripada penubuhan pasukan khas ini, sejumlah RM1.20 juta (15.4%) tunggakan cukai taksiran dapat dikutip bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017.

c. Kutipan Tunggakan Cukai Taksiran Melalui Pengeluaran Ai-kad

- i. Ai-kad merupakan kad pemberitahuan tunggakan cukai taksiran untuk bangunan dan dikhususkan bagi kawasan rumah bertingkat seperti rumah pangsa, apartmen dan kondominium. Pengeluaran Ai-kad kepada pemegang harta adalah salah satu usaha Majlis untuk mengurangkan jumlah tunggakan cukai taksiran dan aduan ketidakpuasan hati pemegang harta apabila tindakan penguatkuasaan dijalankan. Kad ini akan diikat berserta dengan bil/notis di pintu rumah. Kaedah mengikat kad di pintu rumah merupakan satu (1) kaedah pendidikan dan peringatan yang telus kepada pemegang harta dan jiran mengenai tunggakan cukai taksiran yang dimiliki oleh pemegang harta tersebut sebelum tindakan penguatkuasaan dijalankan.
- ii. Semakan Audit mendapati bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017, Majlis telah mengeluarkan sebanyak 11,188 Ai-kad kepada pemegang harta yang melibatkan tunggakan cukai taksiran berjumlah RM5.89 juta. Daripada jumlah tersebut, Majlis dapat mengutip tunggakan cukai

taksiran sejumlah RM0.71 juta hasil daripada pendekatan ini. Butirannya adalah seperti **Jadual 2.13**.

JADUAL 2.13
BILANGAN AI-KAD YANG DIKELUARKAN DAN JUMLAH KUTIPAN TUNGGAKAN
CUKAI TAKSIRAN YANG DIPEROLEH DARIPADA PENGELUARAN AI-KAD
BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2017

TEMPOH PEMANTAUAN	BILANGAN AI-KAD YANG DIKELUARKAN	TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN (RM Juta)	KUTIPAN TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN BERBANDING TUNGGAKAN CUKAI TAKSIRAN (%)
10.03.2015 - 31.05.2015	2,421	1.09	0.12	11.0
07.09.2015 - 30.11.2015	806	0.56	0.04	7.1
10.03.2016 - 31.05.2016	1,938	1.39	0.08	5.8
07.09.2016 - 31.11.2016	2,307	0.97	0.10	10.3
10.03.2017 - 31.05.2017	1,805	1.12	0.29	25.9
07.09.2017 - 30.11.2017	1,911	0.76	0.08	10.5
JUMLAH	11,188	5.89	0.71	12.1

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- iii. Kesan daripada pengeluaran Ai-kad ini, Majlis berjaya mengutip tunggakan cukai taksiran berjumlah RM0.71 juta (12.1%) berbanding sejumlah RM5.89 juta tunggakan cukai taksiran bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017.

Pada pendapat Audit, pendekatan dan usaha-usaha yang dibuat oleh Majlis untuk mengutip tunggakan cukai taksiran adalah memuaskan berdasarkan peratusan kutipan tunggakan cukai taksiran iaitu 37.4% melalui kaedah pelaksanaan KTC, 15.4% melalui pasukan khas dan 12.1% melalui pengeluaran Ai-kad bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017.

2.6.2.4. Senarai Nilai

- a. Seksyen 137(3), Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) menyatakan sesuatu senarai nilai baharu yang mengandungi butir-butir yang sama seperti dalam subseksyen (1) hendaklah disediakan dan disiapkan sekali tiap-tiap lima (5) tahun atau dalam tempoh yang dilanjutkan sebagaimana ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Seksyen 137(1) (d) menyatakan senarai nilai disediakan adalah untuk menentukan nilai tahunan atau nilai tambah sesuatu pegangan.
- b. Cukai taksiran ditentukan berdasarkan nilai tahunan dan kadar tahunan. Mengikut Seksyen 2, Akta Kerajaan Tempatan 1976, nilai tahunan ialah nilai anggaran kasar sewa tahunan yang munasabah dijangka akan diperoleh dari setahun ke setahun daripada pegangan harta jika disewakan, di mana

tuan tanah akan membayar belanja bagi pembaikan, insurans dan penyenggaraan segala kadar dan cukai awam. Kadar tahunan pula ditentukan oleh Majlis mengikut keperluan anggaran belanjawan Majlis atau kos-kos tahunan yang ditanggung oleh Majlis dalam bentuk kos pentadbiran, kos perkhidmatan dan kos pembangunan.

- c. Sebelum menyediakan senarai nilai, Majlis akan membuat perbandingan tahun penggunaan senarai nilai yang diguna pakai oleh PBT lain yang berada bersempadan dengannya seperti Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP), Majlis Perbandaran Sungai Petani (MPSPK) dan Majlis Daerah Kerian (MDK) serta PBT yang mempunyai sifat yang sama daripada aspek taraf hidup, ekonomi dan populasi penduduk seperti Majlis Perbandaran Klang (MPK) dan Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA). Walau bagaimanapun, senarai nilai yang diguna pakai oleh Majlis adalah lebih terkini berbanding PBT yang bersempadan dan mempunyai sifat yang sama dengannya. Perbandingan tahun kuat kuasa senarai nilai yang diguna pakai oleh Majlis dan PBT lain adalah seperti **Jadual 2.14**.

JADUAL 2.14
PERBANDINGAN TAHUN KUAT KUASA SENARAI NILAIAN YANG
DIGUNA PAKAI OLEH MAJLIS DAN PIHAK BERKUASA TEMPATAN LAIN

BIL.	PIHAK BERKUASA TEMPATAN	TAHUN KUAT KUASA SENARAI NILAIAN YANG DIGUNA PAKAI	TEMPOH SENARAI NILAIAN DIGUNA PAKAI (TAHUN)
1.	Majlis Perbandaran Seberang Perai (MPSP)	2005	13
2.	Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)	2005	13
3.	Majlis Perbandaran Sungai Petani (MPSPK)	1984	34
4.	Majlis Daerah Kerian (MDK)	1988	30
5.	Majlis Perbandaran Klang (MPK)	1993	25
6.	Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA)	2006	12

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- d. Semakan Audit mendapati, senarai nilai yang diguna pakai oleh Majlis adalah senarai yang telah diluluskan oleh PBN dan dikuatkuasakan penggunaannya mulai 1 Julai 2005 dan tempoh penggunaannya adalah selama lima (5) tahun. Mulai November 2009 sehingga Disember 2015, Majlis telah menyediakan dan membentangkan sebanyak enam (6) kali senarai nilai baharu di dalam Mesyuarat Majlis Kerajaan (MMK) bagi mendapatkan kelulusan daripada PBN. Bagaimanapun, PBN memutuskan untuk melanjutkan penggunaan senarai nilai sedia ada sehingga 31 Disember 2019. Penyediaan dan pembentangan senarai nilai kepada PBN adalah seperti **Jadual 2.15**.

JADUAL 2.15
PENYEDIAAN DAN PEMBENTANGAN SENARAI NILAIAN KEPADA PBN

BIL.	TARIKH MESYUARAT	KEPUTUSAN
1.	25 November 2009	MMK telah meluluskan lanjutan senarai nilaiian sehingga 31 Disember 2011.
2.	27 Julai 2011	MMK telah meluluskan lanjutan senarai nilaiian sehingga 31 Disember 2012.
3.	30 November 2012	MMK telah meluluskan lanjutan senarai nilaiian sehingga 31 Disember 2013.
4.	24 Oktober 2013	MMK telah meluluskan lanjutan senarai nilaiian sehingga 31 Disember 2014.
5.	1 Oktober 2014	MMK telah meluluskan lanjutan senarai nilaiian sehingga 31 Disember 2016.
6.	9 Disember 2015	MMK telah meluluskan lanjutan senarai nilaiian sehingga 31 Disember 2018.

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- e. Semakan Audit selanjutnya mendapati, pada 1 Oktober 2014 Majlis telah membentangkan cadangan senarai nilaiian dan kadar tahunan yang baharu kepada PBN untuk diguna pakai bagi tahun 2015. Keputusan PBN melalui MMK tersebut hanya meluluskan kadar tahunan sahaja dan penggunaannya berkuat kuasa pada tahun 2015. Kadar tahunan yang diluluskan oleh PBN dan diguna pakai mulai tahun 2015 adalah seperti **Jadual 2.16**.

JADUAL 2.16
KADAR TAHUNAN MENGIKUT JENIS PEGANGAN HARTA YANG DIGUNA PAKAI
MULAI TAHUN 2015 BERBANDING TAHUN SEBELUMNYA

BIL.	JENIS PEGANGAN HARTA	KADAR TAHUNAN (%)	
		2014	2015
1.	Kediaman Bertanah/Strata Bertanah	7	8
2.	Kediaman Strata Bertingkat	6	7
3.	Kediaman Kampung	0.4	0.4
4.	Komersial Dalam Bandar	9.5	10.75
5.	Komersial Luar Bandar	7	8.25
6.	Perindustrian	10	11.25
7.	Perindustrian Luar Bandar	10	11.25
8.	Tanah Pembangunan	2.1	3.1
9.	Tanah Pertanian	0	0

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- f. PBN melanjutkan penggunaan senarai nilaiian yang berkuat kuasa mulai 1 Julai 2005 adalah disebabkan peningkatan kos sara hidup penduduk serta dikenakan pelbagai cukai lain seperti cukai pendapatan, cukai tanah dan sebagainya. Kesan penggunaan senarai nilaiian yang berkuat kuasa mulai 1 Julai 2005 menyebabkan Majlis perlu menanggung kos perbelanjaan yang semakin meningkat seperti kenaikan kos emolumen, kos perkhidmatan dan pembersihan serta kos penyediaan infrastruktur dan kemudahan awam.

Pada pendapat Audit, senarai nilaiian yang disediakan adalah memuaskan kerana Majlis telah menyediakan dan membentangkannya mengikut tempoh yang ditetapkan.

2.6.2.5. Penyediaan Notis Taksiran

- a. Mengikut Para 6.8, Sistem Pengurusan Kualiti ISO 9001:2015 (QMS), notis taksiran bagi kes binaan tambahan/baharu yang diluluskan secara Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC) dihantar kepada pembayar cukai tidak melebihi 60 hari daripada tarikh penerimaan kes.
- b. Bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017, Majlis telah menerima sebanyak 26,651 kes binaan tambahan/baharu yang diluluskan CCC dan baki dua (2) kes dari tahun 2014. Daripada jumlah tersebut sebanyak 26,547 (99.6%) kes telah berjaya disiapkan notis taksiran dan dihantar kepada pemegang harta mengikut tempoh yang ditetapkan. Manakala baki sebanyak 106 kes masih belum disiapkan dan diserahkan notis taksiran kepada pemilik harta kerana belum melebihi 60 hari yang ditetapkan dalam Sistem Pengurusan Kualiti ISO 9001:2015 (QMS). Butirannya adalah seperti **Jadual 2.17**.

JADUAL 2.17
PENGUMURAN TEMPOH PENYEDIAAN NOTIS TAKSIRAN
BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA JUN 2018

TAHUN	BAKI PERMOHONAN NOTIS TAKSIRAN DARI TAHUN SEBELUMNYA	JUMLAH PERMOHONAN NOTIS TAKSIRAN	TEMPOH NOTIS TAKSIRAN YANG BERJAYA DISIAPKAN				JUMLAH NOTIS TAKSIRAN YANG DISIAPKAN	BAKI NOTIS TAKSIRAN YANG BELUM DISIAPKAN
			1 HINGGA 20 HARI	21 HINGGA 40 HARI	41 HINGGA 60 HARI	61 HARI KE ATAS		
2015	2	8,731	6,909	914	841	0	8,664	69
2016	69	9,712	8,475	437	607	0	9,519	262
2017	262	8,208	6,455	895	1,014	0	8,364	106
JUMLAH		26,651	21,839	2,246	2,462	0	26,547	

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati Majlis telah memutuskan proses kerja penilaian harta berkadar dimasukkan dalam Pengurusan Kualiti ISO 9001:2015 (QMS). Majlis menetapkan tempoh 75 hari untuk penyediaan notis taksiran berbanding 180 hari yang ditetapkan dalam Indikator Sistem Penarafan Bintang PBT oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Namun, setelah Majlis berjaya menyediakan notis taksiran dalam tempoh 75 hari, mulai tahun 2012 tempoh tersebut telah dikurangkan kepada 60 hari.
- d. Majlis berjaya mencapai tempoh kurang daripada 60 hari bagi penyediaan notis taksiran disebabkan penggunaan sistem e-Penilaian yang membantu pegawai Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta dalam mempercepatkan proses kerja penyediaan Notis Taksiran. Kesannya, Majlis boleh

mengenakan caj cukai taksiran dengan kadar segera berbanding PBT lain yang dapat menyiapkan dalam tempoh 180 hari.

Pada pendapat Audit, penyediaan notis taksiran adalah memuaskan kerana Majlis dapat menyiapkan notis dalam tempoh kurang daripada 60 hari berbanding 180 hari yang ditetapkan oleh KPKT.

2.6.2.6. Penghantaran Bil

- a. Kuasa untuk mengenakan dan mengutip cukai taksiran diperuntukkan di bawah Seksyen 127 dan 129, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Bil akan dikeluarkan kepada pemegang harta di dalam kawasan Majlis. Mengikut Prosedur Operasi Standard (SOP), Majlis akan mengeluarkan dua (2) bil dalam setahun yang melibatkan bil penggal pertama dan penggal kedua kepada setiap pemegang harta. Sekiranya pemegang harta telah menjelaskan kesemua jumlah cukai taksiran sekaligus bagi tempoh setahun pada penggal pertama, bil yang sepatutnya dikeluarkan untuk penggal kedua tidak akan dikeluarkan lagi.
- b. Semakan Audit mendapati, Majlis mengguna pakai tiga (3) kaedah penghantaran bil cukai taksiran kepada pemegang harta iaitu penghantaran bil secara serahan tangan oleh kakitangan Majlis, penghantaran bil secara serahan pos oleh pihak ketiga dan serahan bil secara elektronik (*email*). Bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017, Majlis telah menghantar bil melalui serahan tangan dan pos masing-masing sebanyak 419,861, 342,991 dan 308,471 bil. Manakala kutipan cukai taksiran yang berjaya dikutip adalah masing-masing berjumlah RM142.32 juta, RM129.34 juta dan RM135.38 juta. Bagi serahan bil secara *email* pula, sebanyak 1,004 bil dihantar pada tahun 2015, 3,589 bil dihantar pada tahun 2016 dan sebanyak 6,200 bil dihantar pada tahun 2017. Daripada jumlah tersebut, pada tahun 2015 sejumlah RM1.68 juta berjaya dikutip, manakala pada tahun 2016 kutipan telah meningkat sebanyak RM2.38 juta kepada RM4.06 juta. Kutipan cukai taksiran bagi bil yang dibuat secara serahan *email* terus meningkat pada tahun 2017 sejumlah RM1.17 juta kepada RM5.23 juta. Butirannya adalah seperti **Jadual 2.18**.

JADUAL 2.18
BILANGAN BIL DIKELUARKAN DAN JUMLAH KUTIPAN CUKAI TAKSIRAN YANG
BERJAYA DIKUTIP BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2017

TAHUN	JUMLAH BIL PATUT DIKELUARKAN	SERAHAN TANGAN DAN POS		SERAHAN EMAIL	
		BILANGAN BIL DIKELUARKAN	JUMLAH KUTIPAN (RM Juta)	BILANGAN BIL DIKELUARKAN	JUMLAH KUTIPAN (RM Juta)
2015	420,865	419,861	142.32	1,004	1.68
2016	346,580	342,991	129.34	3,589	4.06
2017	314,671	308,471	135.38	6,200	5.23

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- c. Majlis telah menetapkan Petunjuk Prestasi Utama (KPI) berkaitan penghantaran bil secara serahan tangan di dalam Pelan Strategi Lima (5) Tahun MPSP (2014 hingga 2018) iaitu sebanyak 17,000 bil dihantar pada tahun 2015, 19,000 bil pada tahun 2016 dan 22,000 bil pada tahun 2017. Bagaimanapun bagi serahan bil secara *email* pula, Majlis telah membuat semakan semula di dalam Fokus MPSP pada tiap-tiap tahun iaitu sebanyak 1,000 bil pada tahun 2015, 2,000 bil pada tahun 2016 dan 5,000 bil pada tahun 2017.
- d. Semakan Audit mendapati, Majlis telah berjaya mencapai KPI yang telah ditetapkan pada tahun 2015 hingga 2017 bagi penghantaran bil secara serahan tangan iaitu sebanyak 19,213 berbanding 17,000 bil, 20,853 berbanding 19,000 bil dan 22,556 berbanding 22,000 bil. Bagi serahan bil melalui *email* pula, Majlis juga telah mencapai KPI yang ditetapkan iaitu sebanyak 1,004 berbanding 1,000 bil, 3,589 berbanding 2,000 bil dan 6,200 berbanding 5,000 bil. Butirannya adalah seperti di **Jadual 2.19**.

JADUAL 2.19
PENGHANTARAN BIL MELALUI SERAHAN TANGAN DAN EMAIL DARI ASPEK
PENGUKURAN KPI MAJLIS BAGI TEMPOH TAHUN 2015 HINGGA 2017

TAHUN	PENGANTARAN BIL MELALUI SERAHAN TANGAN		SERAHAN BIL MELALUI EMAIL	
	KPI	BILANGAN BIL DIKELUARKAN	KPI	BILANGAN BIL DIKELUARKAN
2015	17,000	19,213	1,000	1,004
2016	19,000	20,853	2,000	3,589
2017	22,000	22,556	5,000	6,200

Sumber: Majlis Perbandaran Seberang Perai

- e. Penghantaran bil yang dilakukan melalui serahan tangan oleh kakitangan Majlis, penghantaran bil secara elektronik (*email*) dan penghantaran bil secara pos oleh pihak ketiga membolehkan bil-bil dapat diserahkan kepada pemegang harta dalam tempoh masa yang telah ditetapkan. Kesannya, Majlis hanya menerima sebanyak 39 aduan tidak terima bil bagi tempoh tahun 2015 hingga 2018. Selain itu, Majlis juga dapat menjimatkan kos

setem RM0.60/bil iaitu sejumlah RM44,049 bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017.

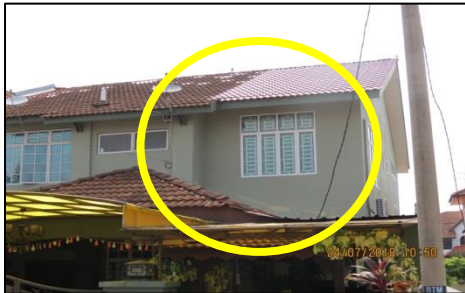
Pada pendapat Audit, pengurusan penghantaran bil adalah cekap kerana Majlis berjaya menyerahkan bil cukai taksiran kepada pemegang harta dalam tempoh masa yang ditetapkan.

2.6.2.7. Kerja Penilaian Belum Dilakukan Terhadap Binaan Tambahan/Baharu

- a. Seksyen 144 (1) (b) dan (c), Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), menetapkan penilaian semula kadar cukai taksiran ke atas pegangan akan dibuat sekiranya berlaku sebarang perubahan terhadap pegangan tersebut seperti kerja-kerja ubahsuai, mengubah, meruntuh atau membina semula bangunan yang akan mengakibatkan nilai pegangan itu naik atau turun. Setiap tambahan bangunan hendaklah mendapat kelulusan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) terlebih dahulu sebelum sesuatu kerja itu boleh dilakukan.
- b. Analisis Audit terhadap data pegangan harta di Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta bagi tempoh tahun 2015 hingga 2017 mendapati sebanyak 26,653 binaan tambahan/baharu merangkumi binaan yang belum dan juga telah mendapat kelulusan pelan.
- c. Analisis Audit juga telah dibuat terhadap data penguatkuasaan di Jabatan Bangunan mendapati sebanyak 793 pegangan harta telah membuat binaan tambahan/baharu tanpa kelulusan pelan bagi tempoh tahun 2016 hingga Mac 2018. Pihak Audit mendapati sebanyak 122 daripada 793 pegangan harta tersebut telah melakukan binaan tambahan/baharu yang melibatkan pertambahan keluasan.
- d. Lawatan Audit ke 36 daripada 122 lokasi pegangan harta mendapati sebanyak 28 pemegang harta telah membuat binaan tambahan/baharu yang melibatkan pertambahan keluasan binaan bangunan. Baki lapan(8) daripada 36 pegangan harta adalah merupakan binaan tambahan yang tidak melibatkan pertambahan keluasan binaan bangunan seperti *awning*, pagar, bumbung dan lain-lain. Temu bual bersama pegawai Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta memaklumkan bahawa kerja penilaian semula terhadap binaan tambahan/baharu yang melibatkan pertambahan keluasan binaan bangunan masih belum dibuat kerana maklumat berkenaan terdapatnya binaan tambahan/baharu ini hanya diketahui semasa lawatan fizikal bersama pihak Audit dijalankan. Pihak Audit tidak dapat mengesahkan jumlah cukai taksiran yang terkurang kutip daripada binaan tambahan/baharu yang didirikan tanpa kelulusan kerana maklumat tersebut

tidak disalurkan ke Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta oleh Jabatan Bangunan. Senarai pemegang harta yang telah membuat binaan tambahan/baharu yang melibatkan pertambahan keluasan binaan bangunan adalah seperti **Gambar 2.1** hingga **Gambar 2.3**.

GAMBAR 2.1



**No. 31, Lorong 1/SS 5, Mukim 15, SPS
- Binaan Tambahan Sisi Kanan Bangunan
(24.7.2018)**

GAMBAR 2.2



**No. 1, Lorong Desa Juru 8, SPT
- Binaan Tambahan Sisi Kiri Bangunan
(23.7.2018)**



GAMBAR 2.3

**No. 69, Jalan Simpang 3, SPS
- Binaan Baharu
(24.7.2018)**

- e. Kerja penilaian semula terhadap binaan tambahan/baharu yang melibatkan pertambahan keluasan binaan bangunan belum dilakukan oleh Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta kerana tiadanya koordinasi di antara Jabatan Bangunan dengan Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta. Keadaan ini menyebabkan Majlis kehilangan hasil cukai taksiran akibat kelewatan mengenakan caj cukai taksiran yang baharu kepada pemegang harta.

Maklum Balas Majlis yang Diterima pada 7 September 2018 dan 4 Oktober 2018

Majlis telah mengambil tindakan ke atas semua 28 kes yang dibangkitkan. Semua 28 kes yang telah dikenal pasti oleh pihak Audit sebagai binaan tambahan/baharu yang belum dikenakan cukai taksiran telah diambil tindakan oleh Majlis. Daripada 28 kes tersebut, 18 kes telah diambil tindakan penilaian dan notis kadaran telah dihantar kepada pemegang harta. Manakala baki 10 kes dimana binaannya adalah tidak menaikkan nilai cukai.

Untuk mempertingkatkan koordinasi antara jabatan, Majlis telah mengambil tindakan seperti berikut:

- a. Data-data berkaitan notis binaan pindaan/tambahan tanpa kebenaran melalui sistem Direktorat Penguatkuasaan (Binaan Tanpa Kebenaran) telah diberi akses kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta untuk semakan berkaitan status dan butiran binaan yang dijalankan di tapak untuk tindakan seterusnya;
- b. Sebagai alternatif susulan, Jabatan Bangunan juga menyalurkan senarai notis-notis binaan tanpa kebenaran berserta nombor kes yang telah didaftarkan dan direkodkan dalam Sistem Direktorat Penguatkuasaan kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta;
- c. Jabatan Bangunan telah meminda SOP Prosedur Penguatkuasaan Binaan Tanpa Kebenaran Di Atas Tanah Individu supaya satu (1) salinan *hardcopy* notis dan pelan lakar yang menunjukkan binaan tambahan dikemukakan kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta; dan
- d. Semua kakitangan Jabatan Bangunan yang membuat lawatan di tapak dan menemui mana-mana bangunan/binaan tiada kelulusan akan menyalin satu (1) salinan notis Binaan Tanpa Kebenaran dan pelan lakaran bagi setiap kes kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta untuk tujuan pengiraan cukai taksiran.

Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta Majlis hanya akan mengambil tindakan penilaian bangunan/binaan tanpa kebenaran/kelulusan yang telah dibina melebihi tempoh satu (1) tahun sahaja bagi mengelakkan isu-isu seperti bangunan/binaan tambahan diruntuhkan semasa dalam proses penilaian.

Pada pendapat Audit, koordinasi di antara Jabatan Bangunan dengan Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta adalah kurang memuaskan kerana maklumat penguatkuasaan yang dijalankan oleh Jabatan Bangunan tidak disalurkan kepada Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta.

2.7. SYOR AUDIT

Bagi mengatasi kelemahan dan menambah baik pengurusan kutipan cukai taksiran, pihak Audit mengesyorkan Majlis mengambil tindakan seperti berikut:

2.7. SYOR AUDIT

Bagi mengatasi kelemahan dan menambah baik pengurusan kutipan cukai taksiran, pihak Audit mengesyorkan Majlis mengambil tindakan seperti berikut:

- 2.7.1. memastikan supaya Majlis menetapkan sasaran kutipan tunggakan cukai taksiran tahunan berdasarkan jumlah tunggakan cukai taksiran terkumpul,
- 2.7.2. mempertingkatkan usaha-usaha mengutip tunggakan cukai taksiran melalui kaedah-kaedah yang diperkenalkan oleh Majlis seperti Klinik Tunggakan Cukai, pasukan khas serta pengeluaran Ai-kad; dan
- 2.7.3. memastikan kesemua binaan tambahan/baharu yang melibatkan pertambahan luas binaan bangunan telah dikenakan caj cukai taksiran yang baharu.

PERBADANAN PEMBANGUNAN PULAU PINANG

3. PDC SETIA URUS SDN. BHD.

3.1. LATAR BELAKANG

3.1.1. PDC Setia Urus Sdn. Bhd. (PDCSU) telah ditubuhkan pada 15 Januari 2004 di bawah Akta Syarikat 1965 dengan modal dibenarkan dan modal berbayar berjumlah RM500,000. PDCSU merupakan syarikat berhad menurut syer milik penuh PDC Premier Holdings Sdn. Bhd. (PDCPH) di bawah Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC). PDCSU pada asalnya adalah sebuah syarikat dorman yang telah diambil alih oleh PDC. Aktiviti utama PDCSU adalah untuk memberikan perkhidmatan pengurusan harta dan fasiliti.

3.1.2. Objektif penubuhan syarikat adalah untuk memberikan perkhidmatan pengurusan harta dan fasiliti kepada pelanggan dengan memastikan perkhidmatan yang diberikan adalah terbaik sejajar dengan ikatan perjanjian dan memastikan bangunan yang diurus mencapai nilai hayat secara maksimum.

3.1.3. Aktiviti utama PDCSU adalah untuk memberikan perkhidmatan komprehensif dalam bidang penyenggaraan bangunan. Antara program yang dijalankan ialah penyenggaraan bangunan komersial dan perumahan meliputi kerja-kerja pencucian/pembersihan, kawalan keselamatan, mekanikal/elektrikal dan sivil/struktur yang dilaksanakan secara *outsourcing*. Di samping itu, PDCSU turut melaksanakan program mengutip caj perkhidmatan daripada pemilik petak ruang niaga/kediaman dan memasarkan ruang guna sama di KOMTAR untuk disewakan serta melaksanakan aktiviti menguruskan parkir kenderaan.

3.1.4. Komposisi Lembaga Pengarah terdiri daripada lima (5) ahli Lembaga Pengarah bukan eksekutif dan dipengerusikan oleh Pengurus Besar PDC. Pengurusan PDCSU pula diketuai oleh seorang Ketua Pegawai Eksekutif dan dibantu oleh 86 orang kakitangan. PDCSU adalah tertakluk kepada Akta Syarikat 2016, Memorandum dan Artikel Penubuhan Syarikat (M&A) dan *Standard Operating Procedures* (SOP) syarikat serta peraturan lain yang berkaitan yang dikeluarkan oleh Kerajaan dari semasa ke semasa.

3.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai kedudukan kewangan PDCSU adalah kukuh dan amalan tadbir urusnya adalah baik serta pengurusan aktiviti telah dilaksanakan dengan cekap, berkesan dan berhemat selaras dengan objektif yang ditetapkan.

3.3. SKOP PENGAUDITAN

Pengauditan ini meliputi aspek kedudukan kewangan bagi tahun 2015 hingga 2017 serta amalan tadbir urus dan pengurusan aktiviti bagi tahun 2015 hingga bulan Jun 2018. Bagi pengurusan aktiviti, dua (2) aktiviti utama syarikat telah dipilih untuk diaudit iaitu penyenggaraan bangunan dan pengurusan parkir kenderaan. Pengauditan dijalankan di pejabat PDCSU di George Town, Pulau Pinang.

3.4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Penilaian kedudukan kewangan dilaksanakan berdasarkan penyata kewangan PDCSU bagi tahun 2015, 2016 dan 2017 yang telah diaudit dan diberi laporan audit tanpa teguran oleh Tetuan Aljeffridean. Penilaian ini melibatkan empat (4) analisis iaitu analisis trend pendapatan, perbelanjaan dan untung rugi, analisis trend aset dan liabiliti, analisis nisbah kewangan dan analisis aliran tunai. Bagi amalan tadbir urus dan pengurusan aktiviti, pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod, fail dan dokumen yang dikemukakan oleh pengurusan PDCSU. Selain itu, pihak Audit menjalankan analisis terhadap data syarikat dan menemu bual pegawai PDCSU dan PDC bagi mendapatkan penjelasan lanjut. Pemeriksaan fizikal dijalankan terhadap inventori dan aset syarikat serta lawatan ke program penyenggaraan bangunan dan pengurusan parkir kenderaan dilakukan bagi menilai pelaksanaan aktiviti yang dijalankan.

3.5. RUMUSAN AUDIT

3.5.1. Pengauditan yang dijalankan antara bulan April hingga Ogos 2018 merumuskan perkara seperti berikut:

a. Kedudukan Kewangan

Kedudukan kewangan PDCSU pada keseluruhannya adalah kurang stabil kerana Syarikat tidak mampu untuk memenuhi liabiliti jangka pendek disebabkan jumlah liabiliti semasa melebihi aset semasa syarikat. Selain itu, keuntungan syarikat telah menurun pada tahun 2016 dan seterusnya mengalami kerugian pada tahun 2017, dan masalah aliran tunai Syarikat yang bergantung kepada pinjaman daripada syarikat induk untuk melaksanakan aktivitinya.

b. Pengurusan Aktiviti

i. Penyenggaraan Bangunan

Secara keseluruhannya, program penyenggaraan bangunan telah diuruskan dengan berkesan kerana kerja-kerja penyenggaraan telah dijalankan dengan

baik kecuali aspek pemantauan di beberapa lokasi yang telah dilawati oleh pihak Audit. Ini disebabkan kerja-kerja utama penyenggaraan telah dilaksanakan secara *outsourcing*. Namun, jika dilihat daripada sudut prestasi keuntungan yang diperoleh, program ini tidak berdaya maju. Ini disebabkan sebahagian besar program telah mencatatkan kerugian. Bagi tahun 2015, sembilan (9) daripada 12 program yang dilaksanakan telah mencatatkan kerugian berjumlah RM383,852. Bagi tahun 2016 pula, tujuh (7) daripada 10 program yang dilaksanakan telah mencatatkan kerugian berjumlah RM353,533. Manakala bagi tahun 2017, lapan (8) daripada 12 program yang dilaksanakan telah mencatatkan kerugian berjumlah RM828,713.

ii. Pengurusan Parkir Kenderaan

Program pengurusan parkir kenderaan telah diuruskan dengan cekap kerana program ini secara keseluruhannya mencatatkan keuntungan antara RM11,735 dan RM150,031, walaupun jumlah kawasan parkir kenderaan yang diuruskan telah menurun daripada tujuh (7) kawasan pada tahun 2015 kepada dua (2) kawasan pada Jun 2018. Keuntungan daripada aktiviti pengurusan parkir kenderaan ini telah dapat menampung kerugian aktiviti penyenggaraan bangunan kecuali pada tahun 2017 di mana syarikat telah mengalami kerugian selepas cukai disebabkan peningkatan kos perkhidmatan berbanding jumlah pendapatan. Bagaimanapun, aspek kelewatan kemasukan wang kutipan parkir kenderaan ke bank perlu diberi perhatian kerana boleh mendedahkan wang tersebut kepada kehilangan. Ini melibatkan sebanyak 131 kutipan berjumlah RM9,840.

c. Amalan Tadbir Urus

Secara keseluruhannya, amalan tadbir urus PDCSU adalah memuaskan. Wujud keperluan untuk syarikat ini memperkemarkan fungsi dan keberkesanan Pengerusi dan Lembaga Pengarah, menambah baik struktur pengurusan syarikat dengan mengemaskini *Standard Operating Procedures* (SOP) serta menyediakan Rancangan Korporat dan Petunjuk Prestasi Utama (KPI).

3.5.2. Penemuan Audit utama yang perlu diberi perhatian adalah seperti berikut:

- i. bilangan program yang diuruskan oleh PDCSU telah berkurang daripada 32 program pada tahun 2015 kepada 23 program pada bulan Jun 2018;
- ii. sebahagian besar program yang dilaksanakan antara tahun 2015 dan 2017 telah mencatatkan kerugian antara RM353,533 hingga RM828,713;
- iii. kadar yuran pengurusan yang ditetapkan oleh PDC bagi 13 program tidak berubah sejak tahun 2015;

- iv. PDCSU lewat menerima yuran pengurusan bulanan daripada PDC bagi tahun 2017 hingga bulan Jun 2018 antara dua (2) hingga 10 bulan;
- v. pemantauan kerja-kerja penyenggaraan bangunan perniagaan dan perumahan kurang berkesan seperti halangan kawasan guna sama, binaan struktur bangunan tambahan dan kerosakan kemudahan guna sama;
- vi. jumlah tunggakan caj perkhidmatan melebihi enam (6) bulan merupakan kategori tunggakan yang tertinggi berbanding kategori tunggakan kurang daripada enam (6) bulan berjumlah antara RM6.04 juta hingga RM8.82 juta; dan
- vii. kelewatan memasukkan wang kutipan parkir kenderaan ke bank bagi tahun 2017 dan 2018 antara tiga (3) hingga 13 hari melibatkan 131 kutipan berjumlah RM9,840.

3.6. PENEMUAN AUDIT TERPERINCI

Perkara yang ditemui dan maklum balas PDCSU telah dibincangkan dalam *Exit Conference* pada 5 September 2018 dan perbincangan susulan telah diadakan pada 14 September 2018. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan yang dinyatakan dalam rumusan Audit adalah seperti perenggan berikut:

3.6.1. Kedudukan Kewangan

3.6.1.1. Analisis terhadap kedudukan kewangan PDCSU bagi tahun 2015, 2016 dan 2017 telah dilaksanakan berdasarkan kedudukan kewangan syarikat ini yang merangkumi pendapatan, perbelanjaan dan untung rugi, aset dan liabiliti serta tunai dan kesetaraan tunai adalah seperti **Jadual 3.1**.

JADUAL 3.1
KEDUDUKAN KEWANGAN BAGI TAHUN 2015, 2016 DAN 2017

BUTIRAN	2015 (RM)	2016 (RM)	2017 (RM)
Pendapatan	5,736,440	4,890,793	4,987,966
Pendapatan Lain	572,981	545,862	581,436
JUMLAH PENDAPATAN	6,309,421	5,436,655	5,569,402
Kos Perkhidmatan	5,112,362	4,355,003	4,462,993
Kos Pentadbiran	957,236	1,072,999	1,192,838
Kos Lain	-	394	46,894
Untung (Rugi) Dari Operasi	239,823	8,259	(133,323)
Kos Kewangan	-	-	1,923
JUMLAH PERBELANJAAN	6,069,598	5,428,396	5,704,648
KEUNTUNGAN/(KERUGIAN) SEBELUM CUKAI	239,823	8,259	(135,246)

BUTIRAN	2015 (RM)	2016 (RM)	2017 (RM)
Cukai	(52,604)	6,664	29,124
KEUNTUNGAN/(KERUGIAN) SELEPAS CUKAI	187,219	14,923	(106,122)
KEUNTUNGAN TERTAHAN	3,255,226	1,770,149	1,664,027
JUMLAH ASET	5,558,012	4,461,763	4,861,758
JUMLAH LIABILITI	1,802,786	2,191,614	2,697,731
JUMLAH EKUITI	3,755,226	2,270,149	2,164,027
JUMLAH EKUITI DAN LIABILITI	5,558,012	4,461,763	4,861,758
TUNAI DAN KESETARAAN TUNAI PADA AKHIR TAHUN	1,182,074	494,617	979,940

Sumber: Penyata Kewangan Beraudit Bagi Tahun 2015, 2016 dan 2017

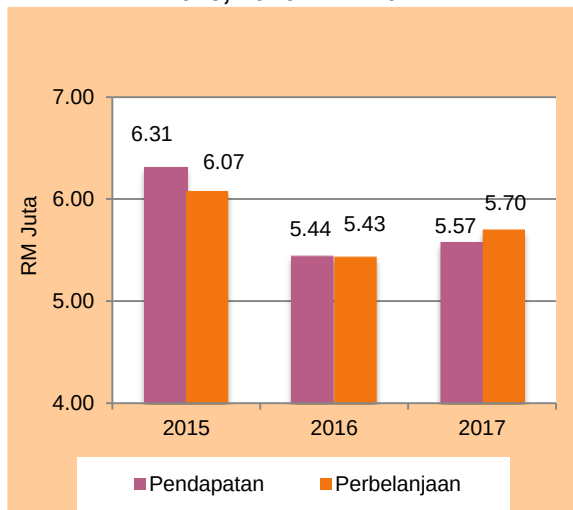
3.6.1.2. Pendapatan utama PDCSU adalah daripada yuran pengurusan, parkir kenderaan dan landskap. Pada tahun 2017, pendapatan utama syarikat meningkat kepada RM5.57 juta berbanding RM5.44 juta pada tahun 2015 disebabkan peningkatan pendapatan yuran parkir kenderaan, pendapatan sewa dan pemulihan hutang lapuk. Manakala pendapatan utama bagi tahun 2014 disumbangkan daripada aktiviti pengurusan parkir kenderaan yang telah menyumbang kepada keuntungan syarikat. Trend pendapatan bagi tiga (3) tahun yang berkaitan adalah seperti **Jadual 3.1** dan **Carta 3.1**.

3.6.1.3. Perbelanjaan PDCSU meliputi perbelanjaan kos perkhidmatan, kos pentadbiran, kos lain dan kos kewangan. Seterusnya analisis Audit mendapati pada tahun 2017, perbelanjaan meningkat sejumlah RM276,252 (5.1%) kepada RM5.70 juta kerana peningkatan dalam kos perkhidmatan sejumlah RM107,990 (2.5%). Jumlah perbelanjaan pada tahun 2016 adalah RM5.43 juta iaitu menurun sejumlah RM641,202 (10.6%) berbanding jumlah perbelanjaan pada tahun 2015 iaitu RM6.07 juta disebabkan pengurangan kos perkhidmatan sejumlah RM757,359 (14.8%). Trend perbelanjaan bagi tiga (3) tahun yang berkaitan adalah seperti **Jadual 3.1** dan **Carta 3.1**.

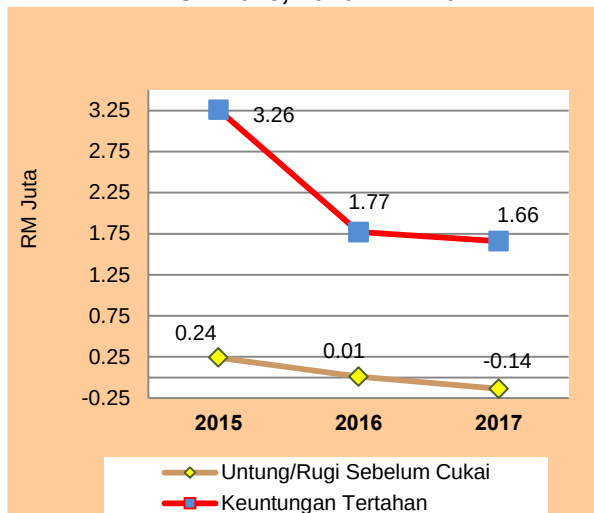
3.6.1.4. PDCSU merupakan syarikat yang berperanan untuk memberikan perkhidmatan secara komprehensif dalam bidang pengurusan harta dan fasiliti. PDCSU telah mencatatkan keuntungan sebelum cukai berjumlah RM239,823 pada tahun 2015 dan berkurang sejumlah RM231,564 (96.6%) kepada RM8,259 pada tahun 2016. Manakala pada tahun 2017, Syarikat telah mencatat kerugian sebelum cukai sejumlah RM135,246. Hasil analisis terhadap trend pendapatan dan perbelanjaan adalah seperti **Carta 3.1** dan **Carta 3.2**. Trend pendapatan dan perbelanjaan bagi tahun 2015, 2016 dan 2017 telah memberi kesan terhadap penurunan keuntungan sebelum cukai PDCSU untuk dua (2) tahun berturut-turut dan kerugian sebelum cukai pada tahun 2017. Faktor utama yang menyumbang kepada kerugian sebelum cukai pada tahun 2017 adalah

disebabkan oleh kerugian yang dialami oleh program penyenggaraan bangunan. Pada 31 Disember 2016, PDCSU telah merekodkan penurunan dalam keuntungan terkumpul berjumlah RM0.11 juta berbanding tahun 2016. **Jadual 3.1** dan **Carta 3.2** adalah berkaitan.

CARTA 3.1
TREND PENDAPATAN DAN
PERBELANJAAN BAGI TAHUN
2015, 2016 DAN 2017



CARTA 3.2
TREND UNTUNG/(RUGI) SEBELUM CUKAI
DAN KEUNTUNGAN TERTAHAN BAGI
TAHUN 2015, 2016 DAN 2017



Sumber: Penyata Kewangan Beraudit Bagi Tahun 2015, 2016 dan 2017

3.6.1.5. Analisis Audit seterusnya mendapati bagi tahun 2015 hingga 2017, Syarikat mempunyai sumber yang cukup bagi memenuhi obligasinya kerana kedudukan aset syarikat melebihi liabiliti bagi tiga (3) tahun berturut-turut. Komponen terbesar aset syarikat ialah harta, loji dan peralatan, pelaburan hartanah serta pelaburan semasa manakala komponen utama liabiliti pula ialah pemiutang dagangan dan lain-lain serta amaun terhutang kepada perbadanan induk. Tahap kecairan syarikat kurang stabil disebabkan syarikat tidak mampu untuk memenuhi liabiliti jangka pendek kerana liabiliti semasa syarikat melebihi aset semasa syarikat. Selain itu, prestasi keuntungan syarikat juga kurang stabil disebabkan keuntungan tahun 2016 yang menurun berbanding tahun 2015 dan seterusnya mengalami kerugian pada tahun 2017. Manakala kestabilan syarikat menunjukkan Syarikat bergantung kepada pinjaman syarikat induk untuk melaksanakan aktiviti.

3.6.1.6. Analisis aliran tunai PDCSU bagi tahun kewangan 2015 hingga 2017 menunjukkan kedudukan keseluruhan aliran tunai PDCSU adalah positif. Pada tahun 2016, aliran tunai PDCSU menurun dari tahun sebelumnya disebabkan penurunan dalam perbelanjaan operasi dan aktiviti pembiayaan. Walau bagaimanapun, aliran tunai PDCSU telah meningkat pada tahun 2017. Faktor utama yang menyumbang kepada peningkatan adalah disebabkan kos operasi yang meningkat. Baki tunai dan kesetaraan tunai pada akhir tiga (3) tahun ini

masing-masing berjumlah RM1.18 juta, RM494,617 dan RM979,940. Aliran tunai pada tahun 2015 berkurang sejumlah RM3.39 juta disebabkan peningkatan dalam perbelanjaan terutama kos operasi. Baki tunai dan kesetaraan tunai PDCSU pada tahun 2016 menurun sejumlah RM687,457 kepada RM494,617 berbanding tahun 2015. Manakala baki tunai dan kesetaraan tunai pada tahun 2017 meningkat sejumlah RM485,323 kepada RM979,940 disebabkan Syarikat telah menerima sebahagian pinjaman daripada syarikat induk berjumlah RM500,000 pada 4 Disember 2017.

Maklum Balas PDCSU yang Diterima pada 14 September 2018

PDCSU sedang berusaha untuk mengukuhkan kedudukan kewangan dengan mengembangkan perniagaan dalam bidang penyenggaraan bangunan komersial dan mengurangkan penglibatan dalam program yang tidak menguntungkan.

Pada pendapat Audit, kedudukan kewangan syarikat yang kurang stabil memerlukan Syarikat memberikan tumpuan bagi memulihkannya termasuklah melalui usaha pengembangan aktiviti perniagaan yang menguntungkan.

3.6.2. Pengurusan Aktiviti

Selaras dengan objektif penubuhan syarikat, PDCSU telah melaksanakan dua (2) aktiviti utama iaitu penyenggaraan bangunan dan pengurusan parkir kenderaan. Bangunan yang disenggara terdiri daripada bangunan komersial dan perumahan milik PDC seperti Kompleks Tun Abdul Razak (KOMTAR), Stadium Batu Kawan, Mayang Mall, SME Centre, Techno Centre, Innoplex, perumahan Bukit Gedung, perumahan Pelangi Macallum dan perumahan Kristal Idaman. Selain itu, PDCSU turut menyenggara Dewan Milenium yang ditawarkan oleh Majlis Perbandaran Seberang Perai (MPSP). Melalui aktiviti menyenggara bangunan, PDCSU memperoleh pendapatan daripada yuran pengurusan yang dibayar oleh PDC dan MPSP. Di samping menyenggara bangunan komersial dan perumahan, PDCSU juga menguruskan parkir kenderaan milik PDC dan sehingga Jun 2018, PDCSU menguruskan dua (2) buah parkir kenderaan iaitu Mayang Mall dan Jalan Chow Thye. PDCSU memperoleh pendapatan daripada yuran parkir kenderaan yang dibayar oleh pengguna. Bilangan keseluruhan program yang diuruskan oleh PDCSU pada tahun 2018 adalah sebanyak 23 program berbanding 32 program pada tahun 2015 seperti **Jadual 3.2**.

JADUAL 3.2
BILANGAN PROGRAM YANG DIURUSKAN PDCSU
BAGI TAHUN 2015, 2016, 2017 DAN SEHINGGA BULAN JUN 2018

BIL.	PROGRAM	TAHUN				CATATAN
		2015	2016	2017	JUN 2018	
BANGUNAN KOMERSIAL						
1.	KOMTAR Fasa 1	1	1	1	1	
2.	KOMTAR Fasa 2	1	1	1	1	
3.	Mayang Mall	1	1	1	1	
4.	Innoplex	-	1	1	1	Mulai 1/2016
5.	Techno centre	-	1	1	1	Mulai 1/2016
6.	SME Centre	1	1	1	1	
7.	Kompleks Penjaja Bukit Tengah	1	1	1	1	
8.	Kompleks Penjaja Bukit Minyak	1	1	1	1	
9.	Wisma Yeap Chor Ee	-	-	-	1	Mulai 1/2018
10.	Stadium Batu Kawan	1	1	1	1	
11.	Sanmina Parking	-	-	1	1	Mulai 3/2017
12.	Dewan Miilenium	1	1	1	1	
13.	Rumah Rehat Petronas	1	-	-	-	Tamat 2015
JUMLAH KECIL		9	10	11	12	
BANGUNAN PERUMAHAN						
1.	Bukit Gedung Blok 6,6A,8 & 8A	1	1	1	1	
2.	Bukit Gedung Blok 10,10A,12 & 12A	1	1	1	1	
3.	Bukit Gedung Blok 14,14A,24 & 24A	1	1	1	1	
4.	Bukit Gedung Blok 16 & 16A	1	1	1	1	
5.	Bukit Gedung Blok 18,18A, 20,20A,22 & 22A	1	1	1	1	
6.	Macallum Blok 3 & 5	1	1	1	1	
7.	Macallum Blok 7,9 & 11	1	1	1	1	
8.	Kristal Idaman	1	1	1	1	
9.	Tenggiri Seberang Jaya	1	1	1	-	Tamat 2/2017
10.	Pelangi Prai Blok A-H	1	-	-	-	Tamat 6/2015
11.	Pelangi Prai Blok N-Q	1	-	-	-	Tamat 5/2015
12.	Pelangi Prai Blok I-M	1	-	-	-	Tamat 4/2015
13.	Pelangi Prai Blok R-W	1	-	-	-	Tamat 5/2015
14.	Rumah Mampu Milik (AHS) Suria Batu Kawan	-	-	-	1	Mulai 6//2018
15.	Halaman Kenanga	1	-	-	-	Tamat 2015
16.	Halaman Areka	1	-	-	-	Tamat 2015
JUMLAH KECIL		15	9	9	9	
PARKIR KENDERAAN						
1.	Parkir kenderaan Jalan Chow Thye	1	1	1	1	
2.	Parkir kenderaan Mayang Mall	1	1	1	1	
3.	Parkir kenderaan Penang Hill (Open Space)	1	-	-	-	Tamat 7/2015
4.	Parkir kenderaan Penang Hill (Multi Storey)	1	-	-	-	Tamat 10/2015
5.	Parkir kenderaan Lorong Kulit	1	1	1	-	Tamat 11/2017

BIL.	PROGRAM	TAHUN				CATATAN
		2015	2016	2017	JUN 2018	
6.	Parkir kenderaan KOMTAR (Basement)	1	1	-	-	Tamat 2/2016
7.	Parkir kenderaan KOMTAR (Multi Storey)	1	-	-	-	Tamat 10/2015
JUMLAH KECIL		7	4	3	2	
LANDSKAP						
1.	Landskap PDC	1	1	1	-	Tamat 5/2017
JUMLAH KECIL		1	1	1	-	
JUMLAH BESAR		32	24	24	23	

Sumber: PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

3.6.2.1. Pencapaian Output

a. Pendapatan Aktiviti

- i. Mesyuarat Lembaga Pengarah telah meluluskan bajet pendapatan dan perbelanjaan Syarikat bagi tahun 2015, 2016 dan 2017. Penilaian terhadap prestasi pendapatan aktiviti dilakukan dengan membuat perbandingan antara sasaran pendapatan dengan pendapatan sebenar. Pendapatan aktiviti PDCSU merupakan yuran pengurusan daripada aktiviti penyenggaraan bangunan, kutipan yuran parkir kenderaan dan yuran landskap (sehingga Mei 2017). Semakan Audit mendapati pencapaian pendapatan PDCSU pada tahun 2015 hanya mencapai RM5.87 juta (97%) daripada pendapatan yang disasarkan berjumlah RM6.05 juta iaitu pencapaian terendah berbanding tahun 2016 dan 2017. Pendapatan bagi tahun 2016 adalah berjumlah RM5.72 juta (117.7%) berbanding RM4.86 juta yang disasarkan. Manakala bagi tahun 2017, PDCSU telah memperoleh RM5 juta (100.2%) daripada RM4.99 juta pendapatan yang disasarkan. Prestasi pendapatan aktiviti adalah seperti **Jadual 3.3**.

JADUAL 3.3
PENDAPATAN AKTIVITI PDCSU BERBANDING SASARAN
BAGI TAHUN 2015, 2016 DAN 2017

AKTIVITI	2015			2016			2017		
	SASAR (RM Juta)	SEBENAR (RM Juta)	% CAPAI	SASAR (RM Juta)	SEBENAR (RM Juta)	% CAPAI	SASAR (RM Juta)	SEBENAR (RM Juta)	% CAPAI
Penyenggaraan Bangunan	5.23	4.69	89.7	4.52	4.52	100	4.48	4.52	100.9
Pengurusan Parkir kenderaan	0.80	1.08	135	0.24	0.28	116.7	0.48	0.45	93.8
Landskap PDC	0.02	0.10	500	0.10	0.92	920	0.03	0.03	100
JUMLAH	6.05	5.87	97	4.86	5.72	117.7	4.99	5.00	100.2

Sumber: PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

- ii. Analisis Audit mendapati PDCSU tidak mencapai sasaran pendapatan sejumlah RM180,000 (3%) daripada RM6.05 juta yang disasarkan pada tahun 2015 disebabkan pengurangan bilangan program yang diuruskan iaitu 32 berbanding 41 pada tahun 2014. Bilangan program terus menurun kepada 24 bagi tahun 2016 dan 2017, seterusnya kepada 23 pada bulan Jun 2018. Keadaan ini menyebabkan sasaran pendapatan pada tahun 2016 dan 2017 telah menurun masing-masing kepada RM4.86 juta dan RM4.99 juta.
- iii. Walaupun jumlah pendapatan telah mencapai sasaran, namun jumlahnya tidak seimbang dengan peningkatan jumlah perbelanjaan menyebabkan syarikat mengalami pengurangan untung pada tahun 2016 sejumlah RM231,564 kepada RM8,529 berbanding RM239,823 pada tahun 2015. Manakala pada tahun 2017, Syarikat telah mengalami kerugian sebelum cukai sejumlah RM135,246.

Pada pendapat Audit, prestasi pendapatan aktiviti Syarikat adalah cekap kerana berjaya mencapai sasaran melebihi 95% pada setiap tahun.

b. Bilangan Program Yang Diuruskan

- i. Lembaga Pengarah dalam mesyuarat Bil.3/2017 pada 11 September 2017 telah menyatakan keperluan kepada pengurusan PDCSU menceburi bidang baharu bagi meningkatkan pendapatan dan mengurangkan kos operasi supaya perniagaan syarikat berterusan. Rancangan Strategik Syarikat tahun 2017 hingga 2020 telah menetapkan sasaran sebanyak 21 program dilaksanakan pada tahun 2017 bernilai RM24 juta. Semakan Audit terhadap jumlah program dari tahun 2015 hingga Jun 2018 mendapati jumlah keseluruhan program yang diuruskan oleh PDCSU telah mencapai sasaran. Bagaimanapun, jumlah program menunjukkan pengurangan daripada 32 program pada tahun 2015 kepada 23 program pada bulan Jun 2018 iaitu pengurangan sebanyak sembilan (9) (28.1%) program seperti **Jadual 3.4**.

JADUAL 3.4
BILANGAN PROGRAM YANG DIURUSKAN BAGI TAHUN 2015 HINGGA BULAN JUN 2018

AKTIVITI	BILANGAN PROGRAM				CATATAN
	2015	2016	2017	2018 (JUN)	
Penyenggaraan Bangunan	24	19	20	21	
Pengurusan Parkir kenderaan	7	4	3	2	
Landskap PDC	1	1	1	-	Tamat Mei 2017
JUMLAH	32	24	24	23	

Sumber: PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

- ii. Program yang mengalami pengurangan adalah penyenggaraan bangunan perumahan, pengurusan parkir kenderaan dan landskap. Manakala program penyenggaraan bangunan komersial telah menunjukkan sedikit peningkatan. Menurut PDCSU, pengurangan program penyenggaraan bangunan perumahan disebabkan bangunan yang disenggara oleh PDCSU adalah bangunan yang dipecah bahagi dan dikeluarkan hak milik strata yang perlu diserahkan pengurusannya kepada Perbadanan Pengurusan (MC) setelah hak milik strata didaftarkan melebihi 25%, MC diwujudkan dan mesyuarat agung tahunan pertama MC diadakan selaras dengan Akta Pengurusan Strata 2013. Manakala pengurangan program pengurusan parkir kenderaan pula disebabkan usaha naik taraf aktiviti KOMTAR yang dijalankan oleh PDC, permohonan persatuan setempat kepada PDC untuk menguruskan parkir kenderaan di kawasan mereka dan PDCSU menyerahkan kembali kawasan parkir kenderaan kepada PDC kerana tidak berdaya maju.
- iii. Pengurangan jumlah program ini telah memberi kesan kepada jumlah pendapatan syarikat kerana perlu menanggung kos perkhidmatan dan kos pentadbiran terutama emolumen dan manfaat kakitangan. Jumlah kos perkhidmatan dan kos pentadbiran yang melibatkan emolumen dan manfaat kakitangan adalah berjumlah RM4.80 juta pada tahun 2015, RM4.47 juta pada tahun 2016 dan RM4.78 juta pada tahun 2017. Di samping itu, pengurangan jumlah program juga telah memberi kesan kepada keuntungan yang diperolehi pada setiap tahun. Pada tahun 2015, syarikat memperoleh keuntungan sejumlah RM187,219 dan menurun kepada RM14,923 pada tahun 2016, seterusnya mengalami kerugian selepas cukai sejumlah RM106,122 pada tahun 2017 disebabkan peningkatan kos perkhidmatan berbanding jumlah pendapatan.

Maklum Balas PDCSU yang Diterima pada 14 September 2018

PDCSU telah menambah satu (1) program baharu iaitu pengurusan KOMTAR Fasa 1 dan 2 yang mana yuran pengurusan akan diterima pada tahun 2018 untuk tahun 2017 dan tuntutan seterusnya bagi kontrak tahun-tahun berikutnya. Memandangkan guna tenaga PDCSU ketika ini telah mencapai tahap maksimum, maka tambahan program akan dilakukan sekiranya bersesuaian dengan kemahiran dan jumlah tenaga kerja yang ada.

Pada pendapat Audit, prestasi program yang dilaksanakan adalah memuaskan kerana melebihi sasaran yang ditetapkan. Walau bagaimanapun, pengurangan jumlah program dari semasa ke semasa

secara berterusan boleh menjejaskan kecekapan syarikat untuk menjana keuntungan.

3.6.2.2. Pencapaian Outcome

a. Keuntungan Program Yang Diuruskan

- i. PDCSU adalah sebuah syarikat yang berorientasikan keuntungan yang memperoleh pendapatan daripada yuran pengurusan, yuran parkir kenderaan dan yuran landskap. Syarikat perlu memastikan setiap program yang diuruskan memperoleh jumlah pendapatan yang mampu menampung kos perkhidmatan dan kos pentadbiran supaya penyenggaraan dapat dilaksanakan dengan berkesan. Semakan Audit mendapati bagi tahun 2015, 10 daripada 14 program yang dilaksanakan telah mencatat kerugian berjumlah RM646,239. Bagi tahun 2016 pula, lapan (8) daripada 12 program yang dilaksanakan telah mencatatkan kerugian berjumlah RM680,776. Manakala bagi tahun 2017, sembilan (9) daripada 14 program yang dilaksanakan telah mencatatkan kerugian berjumlah RM925,461 seperti **Jadual 3.5**. Semakan Audit mendapati program-program tersebut mengalami kerugian disebabkan peningkatan kos perkhidmatan dan kos pentadbiran.

JADUAL 3.5
KEUNTUNGAN PROGRAM YANG DIURUSKAN
BAGI TAHUN 2015, 2016 DAN 2017

BIL.	NAMA PROGRAM	UNTUNG (RUGI) PROGRAM (RM)			JUMLAH KESELURUHAN UNTUNG/(RUGI) (RM)
		2015	2016	2017	
1.	KOMTAR Fasa 1	(247,154)	(252,501)	(576,100)	(1,075,755)
2.	KOMTAR Fasa 2	(181,671)	(117,173)	(175,857)	(474,701)
3.	Mayang Mall	130,951	137,231	33,937	302,119
4.	Stadium Batu Kawan	3,593	27,633	(1,769)	29,457
5.	Dewan Milenium	(131,046)	(113,600)	(57,340)	(301,986)
6.	Innoplex	TB	(34,979)	20,241	(14,738)
7.	Techno Centre			2,798	2,798
8.	SME Centre	86,490	74,349	(3,648)	157,191
9.	Kompleks Penjaja Bukit Tengah	(4,145)	(33,362)	(5,082)	(42,589)
10.	Kompleks Penjaja Bukit Minyak	(8,992)	(32,007)	(4,730)	(45,729)
11.	Sanmina Parking	TB	TB	21,404	21,404
12.	Bangunan Perumahan	(23,339)	(9,124)	(82,567)	(115,030)
13.	Halaman Kenanga	(3,026)	TB	TB	(3,026)
14.	Halaman Areka	(1,681)	TB	TB	(1,681)
15.	Rumah Rehat Petronas	(3,832)	TB	TB	(3,832)
16.	Parkir kenderaan	150,031	11,735	103,454	265,220

BIL.	NAMA PROGRAM	UNTUNG (RUGI) PROGRAM (RM)			JUMLAH KESELURUHAN UNTUNG/(RUGI) (RM)
		2015	2016	2017	
17.	Landskap	(41,353)	(88,030)	(18,368)	(147,751)
JUMLAH KEUNTUNGAN		371,065	250,948	181,834	(1,448,629)
JUMLAH KERUGIAN		(646,239)	(680,776)	(925,461)	
JUMLAH BESAR		(275,174)	(429,828)	(743,627)	

Sumber: PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

Nota: TB – Tidak Berkaitan

b. Kos Perkhidmatan dan Pentadbiran Yang Tinggi

- i. Bagi mencapai keuntungan, Syarikat perlu memastikan kos perkhidmatan dan pentadbiran tidak melebihi pendapatan yang diterima daripada yuran pengurusan dan yuran lanskap. Semakan Audit mendapati kos perkhidmatan dan pentadbiran melibatkan emolumen dan manfaat kakitangan termasuk bonus merupakan komponen terbesar kos yang ditanggung Syarikat pada setiap tahun iaitu RM4.70 juta pada tahun 2015, RM4.41 juta pada tahun 2016 dan RM4.71 juta pada tahun 2017. Emolumen dan manfaat kakitangan termasuk bonus yang ditanggung oleh setiap program adalah seperti **Jadual 3.6**.

JADUAL 3.6
EMOLUMEN KAKITANGAN BERBANDING PENDAPATAN MENGIKUT PECAHAN PROGRAM BAGI TAHUN 2015, 2016 DAN 2017

BIL.	NAMA PROGRAM	2015			2016			2017		
		EMOLUMEN (RM)	PENDAPATAN (RM)	BEZA (RM)	EMOLUMEN (RM)	PENDAPATAN (RM)	BEZA (RM)	EMOLUMEN (RM)	PENDAPATAN (RM)	BEZA (RM)
1.	KOMTAR Fasa 1	1,975,904	1,920,000	(55,904)	1,968,986	1,920,000	(48,986)	2,248,403	1,920,000	(328,403)
2.	KOMTAR Fasa 2	804,840	678,048	(126,972)	728,374	678,048	(50,326)	771,574	678,048	(93,526)
3.	Mayang Mall	172,795	335,400	162,605	160,434	335,400	174,966	143,024	201,240	58,216
4.	Stadium Batu Kawan	102,187	120,000	17,813	79,711	120,000	40,289	102,417	120,000	17,583
5.	Dewan Milenium	142,003	425,376	283,373	152,252	425,376	273,124	185,569	485,376	299,807
6.	Innoplex	TB	TB	TB	100,003	80,186	(19,817)	81,966	116,278	34,312
7.	Techno Centre							49,779	59,917	10,138
8.	SME Centre	80,399	187,368	106,969	93,044	187,362	94,318	133,263	149,964	16,701
9.	Kompleks Penjaja Bukit Tengah	15,228	12,360	(2,868)	44,017	12,360	(31,657)	15,905	12,360	(3,545)
10.	Kompleks Penjaja Bukit Minyak	22,100	14,532	(7,568)	44,722	14,532	(30,190)	17,417	14,532	(2,885)
11.	Sanmina Parking	TB	TB	TB	TB	TB	TB	2,882	27,581	24,699
12.	Bangunan Perumahan	750,126	833,411	83,285	684,184	745,308	61,124	714,625	731,448	16,823
13.	Halaman Kenanga	19,327	18,000	(1,327)	TB	TB	TB	TB	TB	TB
14.	Halaman Areka	10,738	10,000	(738)	TB	TB	TB	TB	TB	TB

BIL.	NAMA PROGRAM	2015			2016			2017		
		EMOLUMEN (RM)	PENDAPATAN (RM)	BEZA (RM)	EMOLUMEN (RM)	PENDAPATAN (RM)	BEZA (RM)	EMOLUMEN (RM)	PENDAPATAN (RM)	BEZA (RM)
15.	Parkir kenderaan	498,004	1,079,433	581,429	187,133	280,324	93,191	203,462	446,144	242,682
16.	Landskap	131,697	102,512	(29,185)	167,822	91,898	(75,924)	45,686	25,079	(20,607)
JUMLAH		4,725,348	5,736,440	142,276	4,410,682	4,890,794	480,112	4,715,972	4,987,967	271,995

Sumber: PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

Nota: TB – Tidak Berkaitan

- ii. Analisis Audit mendapati kos perkhidmatan dan kos pentadbiran melibatkan emolumen dan manfaat kakitangan termasuk bonus adalah tinggi berbanding pendapatan yang diperoleh daripada yuran pengurusan dan yuran landskap sehingga menyebabkan kerugian kepada program tersebut seperti **Jadual 3.7**.

JADUAL 3.7
KERUGIAN DAN BILANGAN KAKITANGAN PROGRAM
BAGI TAHUN 2015, 2016 DAN 2017

BIL.	NAMA PROGRAM	2015		2016		2017	
		KERUGIAN (RM)	KAKITANGAN (BIL)	KERUGIAN (RM)	KAKITANGAN (BIL)	KERUGIAN (RM)	KAKITANGAN (BIL)
1.	KOMTAR Fasa 1	(55,904)	40	(48,986)	39	(328,403)	38
2.	KOMTAR Fasa 2	(126,792)	17	(50,326)	15	(93,526)	13
3.	Innoplex	TB	TB	(19,817)	3	TB	1
4.	Techno Centre					TB	1
5.	Kompleks Penjaja Bukit Tengah	(2,868)	1	(31,657)	1	(3,545)	1
6.	Kompleks Penjaja Bukit Minyak	(7,568)	1	(30,190)	1	(2,885)	1
7.	Halaman Kenanga	(1,327)	1	TB	TB	TB	TB
8.	Halaman Areka	(738)	1	TB	TB	TB	TB
9.	Landskap	(29,185)	1	(75,924)	1	(20,607)	1
JUMLAH		(224,382)	62	(256,900)	60	(448,966)	56

Sumber: PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

Nota: TB – Tidak Berkaitan

Maklum Balas PDCSU yang Diterima pada 14 September 2018

PDCSU telah mengenal pasti program-program penyenggaraan bangunan perumahan yang mencatatkan kerugian dan berusaha untuk menyerahkan program-program berkenaan kepada Perbadanan Pengurusan (MC) dengan kadar segera.

Pada pendapat Audit, usaha Syarikat untuk menyerahkan program-program penyenggaraan bangunan perumahan yang mencatatkan kerugian kepada Perbadanan Pengurusan (MC) berkesan

untuk mengatasi kerugian Syarikat. Namun, usaha tersebut belum dapat menjamin keuntungan Syarikat kerana PDCSU masih menanggung kos kakitangan yang tinggi berdasarkan jumlah kakitangan sedia ada.

3.6.2.3. Penyenggaraan Bangunan

Penyenggaraan bangunan ialah sesuatu kerja yang perlu dilakukan untuk memelihara atau memulihkan setiap bahagian bangunan kepada piawaian yang boleh diterima. Penglibatan menyeluruh penyenggaraan bangunan adalah pada tahap selepas bangunan siap dibina dan semasa bangunan beroperasi. PDCSU berperanan sebagai pengurus harta yang menyenggara bangunan komersial dan perumahan berdasarkan perjanjian yang diikat dengan PDC atau Perbadanan Pengurusan (MC). Di samping itu, PDCSU juga perlu memahami kehendak Akta Pengurusan Strata 2013 dan Akta Hakmilik Strata 1985 (Pindaan 2016) mengenai bangunan yang dipecah bahagi dan dikeluarkan hak milik strata supaya dapat menjalankan peranan dengan berkesan. Tempoh menyenggara bangunan seperti termaktub di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 ialah dari tarikh milikan kosong sehingga selepas hak milik strata dikeluarkan bermula daripada pemaju (tempoh permulaan), badan pengurusan bersama (JMB) (tempoh interim) dan perbadanan pengurusan (MC) (tempoh akhir). Tempoh interim ialah semasa pengurusan dan penyenggaraan bangunan serta harta bersama diletakkan di bawah JMB sementara menunggu hak milik strata didaftarkan, MC ditubuhkan dan mesyuarat agung pertama MC diadakan. PDCSU telah menjalankan aktiviti penyenggaraan bangunan komersial dan perumahan yang ditawarkan oleh PDC dan MPSP (Dewan Milenium). Sehingga bulan Jun 2018, PDCSU menyenggara sebanyak 21 bangunan komersial dan perumahan.

a. Pengurusan Perjanjian

i. Tiada Semakan Terhadap Kadar Yuran Pengurusan

- Kadar yuran pengurusan telah ditetapkan oleh PDC melalui Jadual Ketiga Perjanjian Perkhidmatan Pengurusan Harta antara PDC dan PDCSU. Kadar yuran pengurusan memerlukan semakan dari semasa ke semasa agar selaras dengan kadar dan perkhidmatan semasa yang diberikan. Semakan Audit terhadap perjanjian bagi 16 program penyenggaraan bangunan mendapati kadar yuran pengurusan yang ditetapkan oleh PDC tidak berubah sejak tahun 2015 bagi 13 program seperti **Jadual 3.8**.

JADUAL 3.8
KADAR YURAN PENGURUSAN TIDAK BERUBAH BAGI TAHUN 2015, 2016, 2017
DAN SEHINGGA BULAN JUN 2018

BIL.	PROGRAM	KADAR BAYARAN YURAN PENGURUSAN SEBULAN			
		2015 (RM)	2016 (RM)	2017 (RM)	JUN 2018 (RM)
1.	KOMTAR Fasa 1	160,000	160,000	160,000	160,000
2.	KOMTAR Fasa 2	56,504	56,504	56,504	56,504
3.	Stadium Batu Kawan	10,000	10,000	10,000	10,000
4.	Kompleks Penjaja Bukit Tengah	1,030	1,030	1,030	1,030
5.	Kompleks Penjaja Bukit Minyak	1,211	1,211	1,211	1,211
6.	Bukit Gedung Blok 6,6A,8 8A	5,000	5,000	5,000	5,000
7.	Bukit Gedung Blok 10,10A,12&12A	4,000	4,000	4,000	4,000
8.	Bukit Gedung Blok 14,14A,24&24A	5,009	5,009	5,009	5,009
9.	Bukit Gedung Blok 16&16A	1,979	1,979	1,979	1,979
10.	Bukit Gedung Blok 18,18A, 20,20A,22&22A	6,762	6,762	6,762	6,762
11.	Macallum Blok 3&5	12,288	12,288	12,288	12,288
12.	Macallum Blok 7,9&11	18,431	18,431	18,431	18,431
13.	Kristal Idaman	7,410	7,410	7,410	7,410
JUMLAH		289,624	289,624	289,624	289,624

Sumber: PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

- Semakan Audit mendapati kenaikan kadar yuran pengurusan tidak dibincangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah sejak tahun 2015. Bagaimanapun, PDCSU telah membuat permohonan kepada PDC pada bulan Disember 2017 untuk menaikkan kadar yuran pengurusan bagi tahun 2018 tetapi tidak diluluskan. Kesannya, PDCSU telah mengalami pengurangan keuntungan pada tahun 2016 dan mencatat kerugian pada tahun 2017 disebabkan peningkatan kos perkhidmatan dan pentadbiran berbanding jumlah pendapatan.
- Semakan Audit selanjutnya mendapati sebahagian besar program penyenggaraan bangunan telah mencatatkan kerugian iaitu antara RM353,533 hingga RM828,713. Bagi tahun 2015, sembilan (9) daripada 12 program yang dilaksanakan telah mencatatkan kerugian berjumlah RM383,852. Bagi tahun 2016 pula, tujuh (7) daripada 10 program yang dilaksanakan telah mencatatkan kerugian berjumlah RM353,533. Manakala bagi tahun 2017, lapan (8) daripada 12 program yang dilaksanakan telah mencatatkan kerugian berjumlah RM828,713.

Pada pendapat Audit, kadar yuran pengurusan yang dikenakan bagi program penyenggaraan adalah tidak memuaskan kerana tidak disemak semula. Ini menyumbang kepada kerugian dan menjadikan Syarikat tidak berdaya maju.

ii. Yuran Pengurusan Lewat Diterima

- Fasal 3 perjanjian pengurusan bangunan menetapkan bahawa PDC perlu membayar sejumlah yuran pengurusan kepada PDCSU mengikut kadar seperti termaktub dalam Jadual Ketiga Perjanjian Perkhidmatan Pengurusan Harta. Mengikut amalan terbaik, yuran pengurusan perlu diterima dalam tempoh 30 hari selepas tuntutan bulanan dilakukan. Semakan Audit mendapati bagi tahun 2017 hingga bulan Jun 2018, PDCSU lewat menerima yuran pengurusan bulanan daripada PDC antara dua (2) hingga 10 bulan seperti **Jadual 3.9**.

JADUAL 3.9
YURAN PENGURUSAN LEWAT DITERIMA BAGI TAHUN 2015, 2016, 2017
DAN SEHINGGA BULAN JUN 2018

BIL.	NAMA PROGRAM	TEMPOH KELEWATAN PENERIMAAN YURAN PENGURUSAN				JUMLAH YURAN PENGURUSAN (RM)
		2015 (BULAN)	2016 (BULAN)	2017 (BULAN)	JUN 2018 (BULAN)	
1.	KOMTAR Fasa 1	TM	TM	2 hingga 3	TM	160,000
2.	KOMTAR Fasa 2	TM	TM	2 hingga 4	2 hingga 3	56,504
3.	Mayang Mall	TM	TM	2 hingga 4	3 hingga 5	16,770
4.	SME Centre	TM	TM	2 hingga 9	2 hingga 4	12,497
5.	Stadium Batu Kawan	TM	TM	2 hingga 5	2 hingga 4	10,000
6.	Techno centre	TB	TM	2 hingga 10	2 hingga 4	4,993
7.	Innoplex	TB	TM	2 hingga 10	2 hingga 3	9,690
8.	Sanmina Parking	TB	TB	2 hingga 4	2 hingga 3	3,000
9.	Kompleks Penjaja Bukit Tengah	TM	TM	3 hingga 5	2 hingga 4	1,030
10.	Kompleks Penjaja Bukit Minyak	TM	TM	3 hingga 5	2 hingga 4	1,211
11.	Wisma Yeap Chor Ee	TB	TB	TB	2 hingga 4	10,000
12.	Bangunan Perumahan	TM	TM	2 hingga 4	2 hingga 3	62,109
JUMLAH KESELURUHAN						347,804

Sumber: PDC Setia UrusSdn. Bhd.

Nota: TM - Tiada Maklumat TB - Tidak Berkaitan

- Menurut PDCSU, kelewatan ini disebabkan Perjanjian Perkhidmatan Pengurusan Harta antara PDC dan PDCSU tidak menetapkan tempoh masa bayaran perlu dibuat. Kelewatan menerima yuran pengurusan antara dua (2) hingga 10 bulan ini memberi kesan kepada aliran tunai syarikat untuk membayar kos perkhidmatan dan

kos pentadbiran termasuk emolumen dan manfaat kakitangan. Kelewatan ini juga menyebabkan PDCSU terpaksa memohon pinjaman berjumlah RM2 juta daripada PDC pada 25 Julai 2017 untuk mengatasi masalah aliran tunai dan modal kerja.

Pada pendapat Audit, tempoh masa pembayaran yuran pengurusan oleh PDC kepada PDCSU adalah tidak memuaskan kerana berlaku kelewatan yang menjejaskan aliran tunai Syarikat.

b. Pemantauan Kerja-kerja Penyenggaraan Bangunan

Berdasarkan klausa 2.3.4 Jadual Kedua Perjanjian Perkhidmatan Pengurusan Harta antara PDC dan PDCSU menyatakan tanggungjawab syarikat adalah untuk memastikan semua peraturan berkaitan harta bersama dipatuhi oleh pemilik petak. Di samping itu, Jadual Ketiga Akta Pengurusan Strata 2013 - Peraturan-peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015 menjelaskan peraturan-peraturan berkaitan harta bersama, pelupusan sisa pepejal dan pengubahsuaian yang perlu dipatuhi. PDCSU perlu memastikan pemantauan dibuat supaya bangunan yang didiami berada dalam keadaan baik iaitu tiada halangan kawasan guna sama, binaan struktur tambahan, kerosakan kepada harta bersama dan longgokan bahan buangan. Lawatan Audit mendapati perkara-perkara berikut:

i. Halangan Kawasan Guna Sama

Lawatan Audit pada 4 dan 5 Julai 2018 di KOMTAR Fasa 1 dan Perumahan Kristal Idaman, Pelangi Macallum dan Bukit Gedung mendapati laluan kepada kawasan guna sama terhalang seperti **Gambar 3.1** hingga **Gambar 3.6**. Halangan ini boleh menyukarkan kerja-kerja pembersihan di kawasan berkenaan dan kerja-kerja menyelamatkan jika berlaku kecemasan seperti kebakaran.

GAMBAR 3.1



KOMTAR Fasa 1
- Barang yang Tidak Digunakan Diletakkan di Ruang Guna Sama Tingkat Tiga (3) yang Menghalang Laluan (04.07.2018)

GAMBAR 3.2



KOMTAR Fasa 1
- Barang yang Tidak Digunakan Diletakkan di Ruang Guna Sama Tingkat 62 yang Menghalang Laluan (04.07.2018)

GAMBAR 3.3



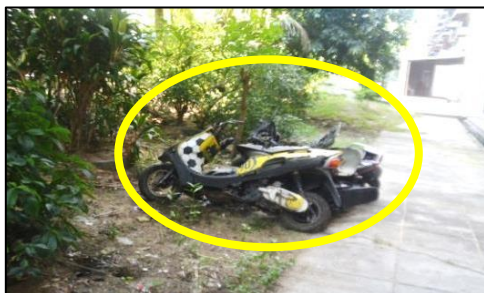
Perumahan Kristal Idaman
- Perabot Diletakkan di Ruang Guna Sama yang Menghalang Laluan
(04.07.2018)

GAMBAR 3.4



Perumahan Kristal Idaman
- Perabot dan Basikal Diletakkan di Ruang Guna Sama yang Menghalang Laluan
(04.07.2018)

GAMBAR 3.5



Perumahan Bukit Gedung
- Motosikal Rosak Terbiar
(05.07.2018)

GAMBAR 3.6



Perumahan Pelangi Macallum
- Motosikal Rosak Terbiar
(05.07.2018)

Maklum Balas PDCSU yang Diterima pada 14 September 2018

Tindakan mengatasi halangan di kawasan guna sama di Tingkat tiga (3) dan 62, KOMTAR Fasa 1 telah dibuat pada bulan Ogos 2018. Manakala bagi perumahan Kristal Idaman dan perumahan Bukit Gedung, PDCSU telah mengeluarkan notis kepada penduduk dan tindakan akan diambil secara berperingkat untuk mengatasi masalah halangan berkenaan.

Pada pendapat Audit, pemantauan oleh Syarikat adalah kurang berkesan kerana terdapat halangan di kawasan guna sama.

ii. Binaan Struktur Bangunan Tambahan

Lawatan Audit pada 5 Julai 2018 di perumahan Bukit Gedung mendapati binaan tambahan dilakukan di kawasan guna sama seperti **Gambar 3.7** hingga **Gambar 3.12**. Selain daripada mengubah struktur asal bangunan, binaan tambahan ini juga menyempitkan kawasan guna sama dan mengganggu keselesaan penduduk setempat.

GAMBAR 3.7



Perumahan Bukit Gedung
- Tambahan Struktur Bangunan
(05.07.2018)

GAMBAR 3.8



Perumahan Bukit Gedung
- Tambahan Struktur Bangunan
(05.07.2018)

GAMBAR 3.9



Perumahan Bukit Gedung
- Binaan Kedai di Kawasan Parkir kenderaan
(05.07.2018)

GAMBAR 3.10



Perumahan Bukit Gedung
- Tambahan Struktur Bangunan
(05.07.2018)

GAMBAR 3.11



Perumahan Bukit Gedung
- Tambahan Struktur Bangunan
(05.07.2018)

GAMBAR 3.12



Perumahan Bukit Gedung
- Tambahan Struktur Bangunan
(05.07.2018)

Maklum Balas PDCSU yang Diterima pada 14 September 2018

Masalah binaan tambahan ini terjadi kerana PDCSU tidak mempunyai kuasa di bawah undang-undang untuk menghalang atau mengatasinya. Bagaimanapun, PDCSU telah mengemukakan surat kepada Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) untuk tindakan selanjutnya.

Pada pendapat Audit, pemantauan bagi mengatasi binaan struktur bangunan tambahan adalah kurang memuaskan dan perlu dilaksanakan dengan kerjasama Majlis Bandaraya Pulau Pinang.

iii. Kerosakan Kemudahan Di Kawasan Guna Sama

Lawatan Audit pada 26 Jun, 4 dan 5 Julai 2018 di KOMTAR Fasa 1, Kompleks Penjaja Bukit Tengah dan perumahan Pelangi Macallum mendapati kerosakan tandas, *escalator*, siling dan struktur bilik pam bomba seperti **Gambar 3.13** hingga **Gambar 3.18**. Kerosakan ini mengganggu keselesaan dan boleh membahayakan pengguna.

GAMBAR 3.13



KOMTAR Fasa 1
- Keadaan Tandas yang Kurang Bersih dan Rosak
(04.07.2018)

GAMBAR 3.14



KOMTAR Fasa 1
- Penyenggaraan Escalator yang Sedang Dijalankan
(04.07.2018)

GAMBAR 3.15



KOMTAR Fasa 1
- Keadaan Siling di Tingkat 3 yang Rosak
(04.07.2018)

GAMBAR 3.16



KOMTAR Fasa 1
- Keadaan Siling di Tingkat 61 yang Rosak
(04.07.2018)

GAMBAR 3.17



Kompleks Penjaja Bukit Tengah
- Pintu Tandas yang Rosak
(26.06.2018)

GAMBAR 3.18



Perumahan Pelangi Macallum
- Kerosakan Struktur Bilik Pam Bomba
(05.07.2018)

Maklum Balas PDCSU yang Diterima pada 14 September 2018

Sebut harga telah dipanggil untuk kerja-kerja pembaikan tandas yang rosak di KOMTAR Fasa 1. Manakala Escalator di KOMTAR Fasa 1 ditutup kerana kawasan tersebut tidak berpenghuni dan jarang dikunjungi oleh orang ramai. Di samping itu, kerja-kerja pembaikan semula siling yang rosak di KOMTAR Fasa 1 sedang diuruskan panggilan sebut harga. Selain itu, pembaikan pintu tandas yang rosak di Kompleks Penjaja Bukit Tengah telah pun dilakukan pada bulan Ogos 2018. Manakala tindakan alternatif untuk mengatasi masalah kerosakan struktur bilik pam bomba di Perumahan Pelangi Macallum telah diambil iaitu dengan membekalkan pemadam api di setiap tingkat bangunan terlibat memandangkan kos pembaikan bilik pam sangat tinggi.

Pada pendapat Audit, usaha-usaha yang dijalankan oleh PDCSU berkesan bagi mengatasi masalah kerosakan di kawasan guna sama.

iv. Kebersihan Kurang Memuaskan

Lawatan Audit pada 26 Jun dan 5 Julai 2018 di perumahan Kristal Idaman, Kompleks Penjaja Bukit Tengah dan Kompleks Bukit Minyak mendapati kebersihan kawasan tersebut kurang memuaskan seperti sampah tidak dikutip, longkang tersumbat dan rumput yang panjang seperti **Gambar 3.19** hingga **Gambar 3.24**. Masalah kebersihan ini boleh mengganggu keselesaan pengguna dan mengundang penyakit.

GAMBAR 3.19



Perumahan Kristal Idaman
- Sampah yang Tidak Dibersihkan
(05.07.2018)

GAMBAR 3.20



Perumahan Kristal Idaman
- Sampah yang Tidak Dibersihkan
(05.07.2018)

GAMBAR 3.21



Kompleks Penjaja Bukit Minyak
- Sampah yang Tidak Dibersihkan dan Rumput Tidak Dipotong
(26.06.2018)

GAMBAR 3.22



Kompleks Penjaja Bukit Minyak
- Sampah yang Tidak Dibersihkan
(26.06.2018)

GAMBAR 3.23



Kompleks Penjaja Bukit Tengah
- Rumput Tidak Dipotong
(26.06.2018)

GAMBAR 3.24



Kompleks Penjaja Bukit Tengah
- Keadaan Longkang yang Kotor
(26.06.2018)

Maklum Balas PDCSU yang Diterima pada 14 September 2018

Kerja-kerja pembersihan “awning” di perumahan Kristal Idaman telah dimulakan pada 24 Julai 2018. Manakala tindakan pembersihan di Kompleks Penjaja Bukit Tengah dan Kompleks Penjaja Bukit Minyak telah pun dijalankan.

Pada pendapat Audit, usaha-usaha pembersihan dan pemantauan secara berterusan yang dijalankan oleh PDCSU dapat mengatasi masalah kebersihan di tempat-tempat berkaitan.

c. Tunggakan Caj Perkhidmatan Oleh Pemilik Petak

- i. Seksyen 59(1)(b), Akta Pengurusan Strata 2013 menetapkan pengenaan caj untuk tujuan penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama. Manakala Seksyen 68(1), Akta yang sama menetapkan tanggungjawab kepada pemilik untuk membayar caj berkenaan. Tugas untuk mengutip caj perkhidmatan yang dikenakan kepada pemilik telah dipertanggungjawabkan kepada PDCSU. Semakan Audit mendapati sehingga bulan Jun 2018, tunggakan caj perkhidmatan adalah berjumlah RM8.44 juta. Tunggakan caj

perkhidmatan pada tahun 2015 berjumlah RM9.40 juta telah meningkat sejumlah RM628,978 (6.7%) pada tahun 2016. Manakala pada tahun 2017, tunggakan telah berkurang sejumlah RM1.07 juta (10.8%) kepada RM8.90 juta. Butiran lanjut mengenai tunggakan caj perkhidmatan dan pengumuran tunggakan adalah seperti **Jadual 3.10** dan **Jadual 3.11**.

JADUAL 3.10
TUNGGAKAN CAJ PERKHIDMATAN OLEH PEMILIK PETAK
BAGI TAHUN 2015, 2016, 2017 DAN SEHINGGA BULAN JUN 2018

BIL.	JENIS AKTIVITI	2015 RM	2016 RM	2017 RM	JUN 2018 RM
1.	KOMTAR Fasa 1	3,079,443	3,157,142	3,016,852	3,416,368
2.	KOMTAR Fasa 2	3,463,046	3,852,694	2,856,811	2,156,082
3.	Mayang Mall	105,108	121,626	137,943	-
4.	Kristal Idaman	551,341	592,392	606,945	618,919
5.	Macallum Blok 3 dan 5	412,197	438,812	441,386	444,217
6.	Macallum Blok 7,9 dan 11	452,884	484,633	474,914	469,393
7.	Bukit Gedung Blok 6, 6A, 8 dan 8A	184,251	198,085	196,720	190,444
8.	Bukit Gedung Blok 10, 10A, 12 dan 12A	227,255	229,365	244,478	244,720
9.	Bukit Gedung Blok 14, 14A, 24 dan 24A	266,507	275,905	279,508	286,472
10.	Bukit Gedung Blok 16 dan 16A	241,279	251,925	214,864	214,092
11.	Bukit Gedung Blok 18, 18A, 20,20A,22 dan 22A	415,877	425,587	421,661	403,512
JUMLAH		9,399,188	10,028,166	8,892,082	8,444,219

Sumber: PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

JADUAL 3.11
PENGUMURAN TUNGGAKAN CAJ PERKHIDMATAN OLEH PEMILIK PETAK
BAGI TAHUN 2015, 2016, 2017 DAN SEHINGGA BULAN JUN 2018

BIL.	UMUR TUNGGAKAN	2015 RM	2016 RM	2017 RM	JUN 2018 RM
1.	1 bulan	545,580	307,687	308,105	363,449
2.	2 bulan	265,611	225,705	163,937	324,470
3.	3 bulan	211,800	236,650	199,576	354,031
4.	4 bulan	216,229	218,306	162,424	748,576
5.	5 bulan	201,813	222,970	161,184	610,818
6.	> 6 bulan	7,958,155	8,816,848	7,896,856	6,042,875
JUMLAH		9,399,188	10,028,166	8,892,082	8,444,219

Sumber: PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

- ii. Petunjuk Prestasi Utama Syarikat menetapkan sasaran untuk mengurangkan tunggakan hutang caj perkhidmatan melebihi enam (6) bulan sebanyak 50% pada tahun 2016 dan 30% pada tahun 2017. Analisis Audit mendapati tunggakan caj perkhidmatan yang melebihi enam (6) bulan bagi tahun 2016 bertambah sebanyak 10.8%, manakala bagi tahun 2017 dan 2018 berkurang masing-masing

sebanyak 10.4% dan 23.5%. Jumlah tunggakan melebihi enam (6) bulan adalah antara RM6.04 juta hingga RM8.82 juta. Sekiranya usaha mengutip tunggakan tidak dijalankan dengan berkesan, maka tunggakan ini berpotensi untuk menjadi hutang ragu dan hutang lapuk.

- iii. Tunggakan caj perkhidmatan ini disebabkan pemilik petak tidak menjelaskan bayaran dan kelemahan penguatkuasaan untuk mengutipnya walaupun terdapat peruntukan Seksyen 34(2) Akta Pengurusan Strata Tahun 2013 yang membolehkan tuntutan saman dan tindakan Mahkamah sekiranya pemilik gagal menjelaskan caj perkhidmatan yang dikenakan. Di samping itu, kemudahan kaunter bayaran dan pemungut di bangunan perumahan yang mencukupi dapat membantu pemilik menjelaskan caj perkhidmatan dengan mudah. Jadual kaunter dan pemungut caj perkhidmatan di bangunan perumahan adalah seperti **Jadual 3.12**. Kutipan caj perkhidmatan yang berkesan dapat menambah dana bagi menjalankan kerja-kerja penyenggaraan bangunan dengan lebih sempurna.

JADUAL 3.12
JADUAL KAUNTER DAN PEMUNGUT CAJ PERKHIDMATAN DI BANGUNAN PERUMAHAN

BIL.	PROGRAM BANGUNAN PERUMAHAN	HARI	MASA	TEMPAT KAUNTER DIBUKA	NAMA PEMUNGUT
1.	Kristal Idaman	Khamis	3.30 ptg - 5.30 ptg	Blok 5 (Ground Floor)	En. Md. Basri
2.	Macallum Blok 3 dan 5	Isnin dan Rabu	9.00 pg - 5.30 ptg	MSG 7-1-1	En. Md. Basri
3.	Macallum Blok 7,9 dan 11	Isnin dan Rabu	9.00 pg - 5.30 ptg	MSG 7-1-1	En. Md. Basri
4.	Bukit Gedung Blok 6, 6A, 8 dan 8A	Selasa dan Khamis	9.00 pg - 2.00 ptg	Mayang Mall	En. Md. Basri
5.	Bukit Gedung Blok 10, 10A, 12 dan 12A	Khamis	9.00 pg - 2.00 ptg	Mayang Mall	En. Md. Basri
6.	Bukit Gedung Blok 14, 14A, 24 dan 24A	Khamis	9.00 pg - 2.00 ptg	Mayang Mall	En. Md. Basri
7.	Bukit Gedung Blok 16 dan 16A	Khamis	9.00 pg - 2.00 ptg	Mayang Mall	En. Md. Basri
8.	Bukit Gedung Blok 18, 18A, 20,20A,22 dan 22A	Khamis	9.00 pg - 2.00 ptg	Mayang Mall	En. Md. Basri

Sumber: PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

Maklum Balas PDCSU yang Diterima pada 14 September 2018

PDCSU telah menghantar surat peringatan setiap bulan dan mengeluarkan “*Notice Of Demand*” kepada pemilik petak yang mempunyai tunggakan bayaran. Tindakan undang-undang akan diambil selepas “Sijil Perbadanan Pengurusan” dikeluarkan oleh Pejabat Tanah dan Galian. Pihak PDC telah mengadakan beberapa siri perbincangan dengan Pesuruhjaya Bangunan, Pejabat Tanah dan Galian supaya “Sijil Perbadanan Pengurusan” dikeluarkan secepat mungkin. Tindakan-tindakan lain adalah dengan

meneruskan penyenggaraan dalam CTOS terhadap pemilik berstatus syarikat. Selain itu, PDC dan PDCSU juga berusaha untuk memperkenalkan pembayaran secara elektronik di masa hadapan untuk kemudahan kepada pemilik petak.

Pada pendapat Audit, usaha-usaha berterusan yang dijalankan oleh PDCSU adalah berkesan untuk mengatasi masalah tunggakan caj perkhidmatan termasuk kemudahan pembayaran melalui kaedah pembayaran secara elektronik serta tindakan penguatkuasaan undang-undang dan peraturan berkaitan terhadap pemilik petak perniagaan dan perumahan.

3.6.2.4. Pengurusan Parkir Kenderaan

PDCSU turut melaksanakan aktiviti pengurusan parkir kenderaan yang disewa daripada PDC dan memperoleh pendapatan melalui caj yuran parkir kenderaan yang dikenakan kepada pengguna. Sehingga bulan Jun 2018, PDCSU menguruskan dua (2) lot parkir kenderaan berbanding tujuh (7) lot pada tahun 2015. Aktiviti pengurusan parkir kenderaan telah mencatatkan keuntungan antara RM11,735 dan RM150,031, walaupun kawasan parkir kenderaan yang diuruskan telah menurun daripada tujuh (7) pada tahun 2015 kepada dua (2) pada bulan Jun 2018.

a. Kelewatan Memasukkan Wang Kutipan Parkir Kenderaan Ke Bank

Amalan terbaik dan Arahan Perbendaharaan 78(a) menetapkan wang perlu dimasukkan ke bank pada hari yang sama atau hari berikutnya. Semakan Audit terhadap dua (2) lot parkir kenderaan yang masih diuruskan iaitu Mayang Mall dan Jalan Chow Thye mendapati berlaku kelewatan memasukkan wang kutipan yuran parkir kenderaan ke bank antara tiga (3) hingga 13 hari melibatkan 131 kutipan berjumlah RM9,840 seperti **Jadual 3.13**. Perkara ini berlaku disebabkan *Standard Operating Procedure* (SOP) parkir kenderaan dan *Standard Operating Procedure* (SOP) kewangan tidak menjelaskan secara terperinci tempoh kutipan parkir kenderaan perlu dimasukkan ke bank bagi mengukuhkan kawalan dalaman Syarikat.

JADUAL 3.13
KELEWATAN MEMASUKKAN KUTIPAN YURAN PARKIR KENDERAAN KE BANK

TAHUN	BIL. KUTIPAN	TEMPOH KELEWATAN (HARI)	JUMLAH (RM)
2017	53	3 hingga 13	4,110
2018	78	3 hingga 10	5,730
JUMLAH	131		9,840

Sumber: PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

Maklum Balas PDCSU yang Diterima pada 14 September 2018

PDCSU akan mengadakan bengkel khas untuk mengkaji *Standard Operating Procedure (SOP)* Syarikat termasuklah mengemas kini SOP parkir kenderaan untuk pengurusan parkir kenderaan.

Pada pendapat Audit, SOP parkir kenderaan yang kemas kini dapat meningkatkan kecekapan tadbir urus pengurusan parkir kenderaan bagi menjamin kemajuan aktiviti ini pada masa hadapan.

3.6.3. Amalan Tadbir Urus

3.6.3.1. Tadbir urus merujuk kepada proses yang digunakan untuk mentadbir, mengurus dan mengawal syarikat. Tadbir urus yang baik dapat membantu syarikat mempertingkatkan kecekapan dalam mencapai objektifnya serta membolehkan syarikat diurus dengan lebih sempurna, telus dan bertanggungjawab. Pihak Audit telah menilai amalan tadbir urus syarikat berdasarkan *Malaysian Code on Corporate Governance (MCCG) 2017*, *The Green Book - Enhancing Board Effectiveness* April 2006, Garis Panduan Ahli Lembaga Pengarah Lantikan Menteri Kewangan (Diperbadankan) Julai 2015 [*Handbook MKD*] dan panduan tadbir urus daripada *Chartered Institute of Internal Auditors*.

3.6.3.2. Secara keseluruhannya, amalan tadbir urus PDCSU adalah memuaskan berdasarkan aspek amalan terbaik yang telah diamalkan dalam sebahagian kriteria yang disemak iaitu mengenai Pengerusi, Lembaga Pengarah, Ketua Pegawai Eksekutif, SOP, Pelan Strategik/ Petunjuk Prestasi Utama, Jawatankuasa Audit dan Audit Dalaman.

3.6.3.3. Manakala aspek tadbir urus yang belum diamalkan oleh PDCSU adalah seperti penemuan Audit berikut:

a. Pengerusi

- i. Tugas dan tanggungjawab Pengerusi hendaklah dinyatakan secara jelas dalam piagam Lembaga Pengarah (*board charter*). (MCCG 2017 *guidance* 1.3 dan *Green Book* perenggan 2.1.3). Semakan Audit mendapati Piagam Lembaga Pengarah (*board charter*) tidak diwujudkan supaya tugas dan tanggungjawab Pengerusi dapat dinyatakan dengan jelas; dan
- ii. Tempoh perkhidmatan seseorang Pengarah bebas adalah tidak melebihi had tempoh kumulatif sembilan (9) tahun (MCCG 2017 *practice* 4.2). Semakan Audit mendapati Pengerusi Lembaga Pengarah telah memegang jawatan selama 14 tahun dengan kelulusan Lembaga Pengarah PDC.

b. Lembaga Pengarah

- i. Lembaga Pengarah hendaklah mewujudkan Kod Tatalaku dan Etika untuk syarikat (MCCG 2017 *practice* 3.1). Semakan Audit mendapati Kod Tatalaku dan Etika untuk syarikat belum diwujudkan. Kod etika rasmi syarikat berperanan untuk mewujudkan piawaian tingkah laku etika bagi pengarah dalam mendukung semangat tanggungjawab dan kebertanggungjawaban yang sejajar dengan perundangan, peraturan dan garis panduan semasa mentadbir sesuatu syarikat. Ketiadaan Kod Tatalaku dan Etika boleh mewujudkan krisis identiti di kalangan pengarah dan melahirkan tingkah laku yang boleh merugikan syarikat;
- ii. Lembaga Pengarah hendaklah mempunyai piagam Lembaga Pengarah yang jelas menyatakan peranan dan tanggungjawab Lembaga Pengarah, Jawatankuasa Lembaga Pengarah, ahli Lembaga Pengarah secara individu dan pengurusan syarikat serta isu dan keputusan yang tertakluk kepada Lembaga Pengarah. [MCCG 2017 *practice* 2.1 *guidance* 2.1]. Semakan Audit mendapati piagam Lembaga Pengarah yang menyatakan peranan dan tanggungjawab Lembaga Pengarah belum diwujudkan;
- iii. Lembaga Pengarah hendaklah memastikan ahlinya mempunyai akses kepada program pembelajaran yang berterusan bagi memperkasakan diri dalam pembangunan perniagaan yang dinamik dan kompleks serta mengekalkan penyertaan yang aktif semasa mesyuarat (*Green Book* Perenggan 1.4.4.). Semakan Audit mendapati akses kepada program pembelajaran yang berterusan bagi memperkasakan diri dalam pembangunan perniagaan yang dinamik dan kompleks belum diwujudkan. Program pembelajaran berterusan amatlah penting untuk

memastikan pengetahuan, kemahiran dan kompetensi Lembaga Pengarah sentiasa berkembang bagi memperkasakan syarikat dalam pembangunan perniagaan. Oleh yang demikian, amalan terbaik ini wajar dilaksanakan bagi mencapai hasrat melahirkan Lembaga Pengarah berkompentensi tinggi untuk kemajuan Syarikat; dan

- iv. Semua keputusan perniagaan yang material/signifikan dibuat melalui mesyuarat Lembaga Pengarah dan bukan secara Resolusi Lembaga Pengarah (DCR) (*Handbook* perenggan 2.5(d)). Semakan Audit mendapati beberapa keputusan telah dibuat melalui Resolusi Lembaga Pengarah (DCR) dan bukan melalui mesyuarat Lembaga Pengarah.

c. Jawatankuasa Audit

- i. Jawatankuasa Audit (JKA) hendaklah ditubuhkan bagi memainkan peranan yang berkesan dalam menilai dan memberi syor terhadap kualiti kawalan dalaman operasi syarikat kepada Lembaga Pengarah untuk meningkatkan integriti, akauntabiliti dan ketelusan syarikat. [MCCG 2017 *intended outcome* 8.0 & *Green Book* perenggan 1.2.1]. Semakan Audit mendapati JKA tidak ditubuhkan di PDCCSU sebaliknya telah ditubuhkan di peringkat induk iaitu Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC); dan
- ii. JKA hendaklah terdiri daripada Pengarah Bebas sahaja. Semakan Audit mendapati JKA yang ditubuhkan di peringkat PDC dianggotai oleh seorang Pengarah Bebas dan dua (2) orang anggota bukan terdiri daripada Ahli Lembaga Pengarah.

d. Audit Dalaman

- i. Audit Dalaman berperanan untuk menilai pematuhan, pengurusan kepada dasar dan prosedur yang ditetapkan. Ia membantu JKA dalam menilai dan meningkatkan keberkesanan proses pengurusan risiko, kawalan dalaman dan tadbir urus. [MCCG 2017 *guidance* 10.1]. Semakan Audit mendapati Audit Dalaman tidak ditubuhkan di PDCCSU tetapi ditubuhkan di peringkat induk iaitu Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang (PDC); dan
- ii. Audit Dalaman hendaklah melaksanakan pengauditan bagi menilai dan meningkatkan keberkesanan proses pengurusan risiko, kawalan dalaman dan tadbir urus serta menyarankan penambahbaikan yang dapat memberi nilai tambah aktiviti syarikat. [MCCG 2017 *guidance* 10.1]. Semakan Audit mendapati Audit Dalaman PDC telah menjalankan pengauditan terhadap PDCCSU pada tahun 2015 dan 2016.

Maklum Balas PDCSU yang Diterima pada 14 September 2018

MCCG disasarkan kepada Syarikat saham tersenarai, manakala bagi entiti yang tidak tersenarai termasuk syarikat negeri, digalakkan untuk menerima MCCG untuk meningkatkan akauntabiliti, ketelusan dan kemampanan Syarikat.

Pada pendapat Audit, penerimaan MCCG untuk dilaksanakan di PDCSU dapat meningkatkan akauntabiliti, ketelusan dan kemampanan syarikat.

e. *Standard Operating Procedures (SOP)*

- i. Syarikat hendaklah mempunyai *Standard Operating Procedures (SOP)* yang lengkap dan menyeluruh merangkumi urusan kewangan syarikat yang diluluskan oleh Lembaga Pengarah. [*Handbook* – perenggan 1.9(c), perenggan 2.2 (f), perenggan 3.25 hingga 3.28]. Semakan Audit mendapati PDCSU mempunyai SOP kewangan dan telah dikemas kini pada 11 September 2017 untuk menaikkan had kelulusan kewangan kepada Ketua Pegawai Eksekutif daripada RM10,000 ke RM20,000. Kenaikan had kelulusan ini telah diluluskan oleh Lembaga Pengarah dalam mesyuarat Bil. 3/2017 bertarikh 11 September 2017. Manakala kandungan SOP yang lain masih kekal sama; dan
- ii. Syarikat hendaklah mempunyai SOP yang lengkap dan menyeluruh merangkumi aktiviti utama syarikat yang diluluskan oleh Lembaga Pengarah. [*Handbook* – perenggan 1.9(c), perenggan 2.2 (f), perenggan 3.25 hingga 3.28]. Semakan Audit mendapati SOP mengenai aktiviti (operasi) Syarikat telah disediakan tetapi kandungannya masih tidak lengkap dan belum dibawa ke Mesyuarat Lembaga Pengarah untuk diluluskan.

Maklum Balas PDCSU yang Diterima pada 14 September 2018

PDCSU akan mengadakan bengkel khas untuk mengkaji semula SOP syarikat termasuk SOP kerja-kerja parkir kenderaan dan akan dibentangkan kepada Lembaga Pengarah untuk kelulusan.

Pada pendapat Audit, SOP yang lengkap dan diluluskan oleh Lembaga Pengarah PDCSU mampu untuk meningkatkan keupayaan amalan tadbir urus yang baik pada masa hadapan.

f. Pelan Strategik dan Petunjuk Prestasi Utama

i. Pelan Strategik

Pelan Strategik perlu diluluskan dan pelaksanaannya dipantau oleh Lembaga Pengarah.[*MCCG 2017 practice 1.1, guidance 1.1 & Handbook* perenggan 2.2(b)]. Semakan Audit mendapati PDCSU telah menyediakan pelan strategik tahun 2017 hingga 2020. Bagaimanapun, Lembaga Pengarah tidak pernah membincangkan atau meluluskan pelan strategik tersebut. Perkara penting dalam pelan strategik perniagaan adalah memfokuskan kepada mencapai sasaran jumlah program iaitu sebanyak 21 program pada tahun 2017 bernilai RM24 juta. Pelan strategik ini didapati kurang teliti kerana Syarikat sememangnya sudah melaksanakan 24 program pada tahun 2017. Di samping itu, nilai program sejumlah RM24 juta juga sukar untuk ditentukan.

ii. Petunjuk Prestasi Utama

Sasaran dan pencapaian petunjuk prestasi utama disediakan dan diluluskan oleh Lembaga Pengarah (*Green Book* Bahagian 1, perenggan 3.2 & *Handbook* perenggan 3.33 hingga 3.35). Semakan Audit mendapati PDCSU telah menyediakan KPI yang lengkap berserta penilaian dan pencapaiannya bagi tahun 2016 dan 2017. Bagaimanapun, Lembaga Pengarah tidak pernah membincangkan atau meluluskan Petunjuk Prestasi Utama tersebut. Petunjuk Prestasi Utama yang disediakan memberi tumpuan kepada usaha mengurangkan tunggakan hutang caj perkhidmatan melebihi 6 bulan sebanyak 50% pada tahun 2016 dan 30% pada tahun 2017. Manakala KPI bagi tahun 2015 dan 2018 tidak disediakan oleh syarikat disebabkan kekangan masa yang dihadapi pada ketika itu.

g. Pengurusan Kewangan

i. Pengurusan Bayaran

Kawalan perbelanjaan merupakan aspek penting pengurusan kewangan sesebuah organisasi. Kawalan dalaman yang sistematik dan berkesan menyumbang kepada pengurusan kewangan yang baik. Sistem kawalan dalaman yang baik perlu diwujudkan bagi memastikan pengurusan kewangan yang teratur antaranya perwakilan kuasa yang jelas untuk pegawai yang terlibat dengan proses pembayaran, penetapan had kuasa berbelanja, perincian dan pengasingan tugas serta pematuhan terhadap peraturan yang ditetapkan.

- **Pembayaran Yang Tidak Mematuhi Amalan Terbaik**

SOP syarikat tidak menyatakan tempoh bayaran harus dibuat. Bagaimanapun mengikut amalan terbaik, pembayaran perlu dibuat dalam tempoh 14 hari dari tarikh terima dokumen yang lengkap. Manakala *Purchase Requisition* dan *Purchase Order* perlu dikeluarkan sebelum pembelian dilakukan. Semakan Audit terhadap 343 sampel baucar bayaran bagi tahun 2015 hingga 2017 mendapati 44 baucar bayaran sejumlah RM734,084 telah lewat dijelaskan selepas 30 hari iaitu antara tiga (3) hingga 272 hari, manakala 19 baucar bayaran sejumlah RM377,552 telah lewat dikeluarkan *Purchase Requisition* dan *Purchase Order* antara sembilan (9) hingga 219 hari seperti **Jadual 3.14**.

JADUAL 3.14
PEMBAYARAN TIDAK MEMATUHI AMALAN TERBAIK

JENIS KETIDAKPATUHAN	2015		2016		2017		JUMLAH BESAR	
	BIL BAUCAR	JUMLAH (RM)	BIL BAUCAR	JUMLAH (RM)	BIL BAUCAR	JUMLAH (RM)	BIL BAUCAR	JUMLAH (RM)
Bil Lewat Dijelaskan Melebihi 30 Hari	26	493,948	12	104,834	6	135,302	44	734,084
<i>Purchase Requisition</i> Dan <i>Purchase Order</i> Lewat Dikeluarkan	18	348,493	1	29,059	-	-	19	377,552

Sumber: PDC Setia Urus Sdn. Bhd.

Maklum Balas PDCSU yang Diterima pada 14 September 2018

PDCSU akan mengadakan bengkel khas untuk mengkaji semula SOP Syarikat termasuklah mengemas kini SOP untuk proses pembelian dan pembayaran kepada kontraktor di mana aliran kerja yang jelas akan dimasukkan ke dalam SOP tersebut untuk mengelakkan kelewatan pembayaran kepada kontraktor.

Pada pendapat Audit, SOP pengurusan kewangan Syarikat yang lengkap termasuk pembelian, pembayaran serta aliran kerja yang jelas dapat meningkatkan keupayaan amalan tadbir urus yang baik bagi mengelakkan kelewatan pembayaran kepada kontraktor.

3.7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan PDCSU dapat dipertingkatkan, pihak Audit mengesyorkan perkara berikut diberi perhatian:

3.7.1. memastikan semua perjanjian pengurusan bangunan mengandungi terma-terma perjanjian yang mencukupi untuk memelihara kepentingan syarikat termasuk mengenai tarikh pembayaran yuran pengurusan;

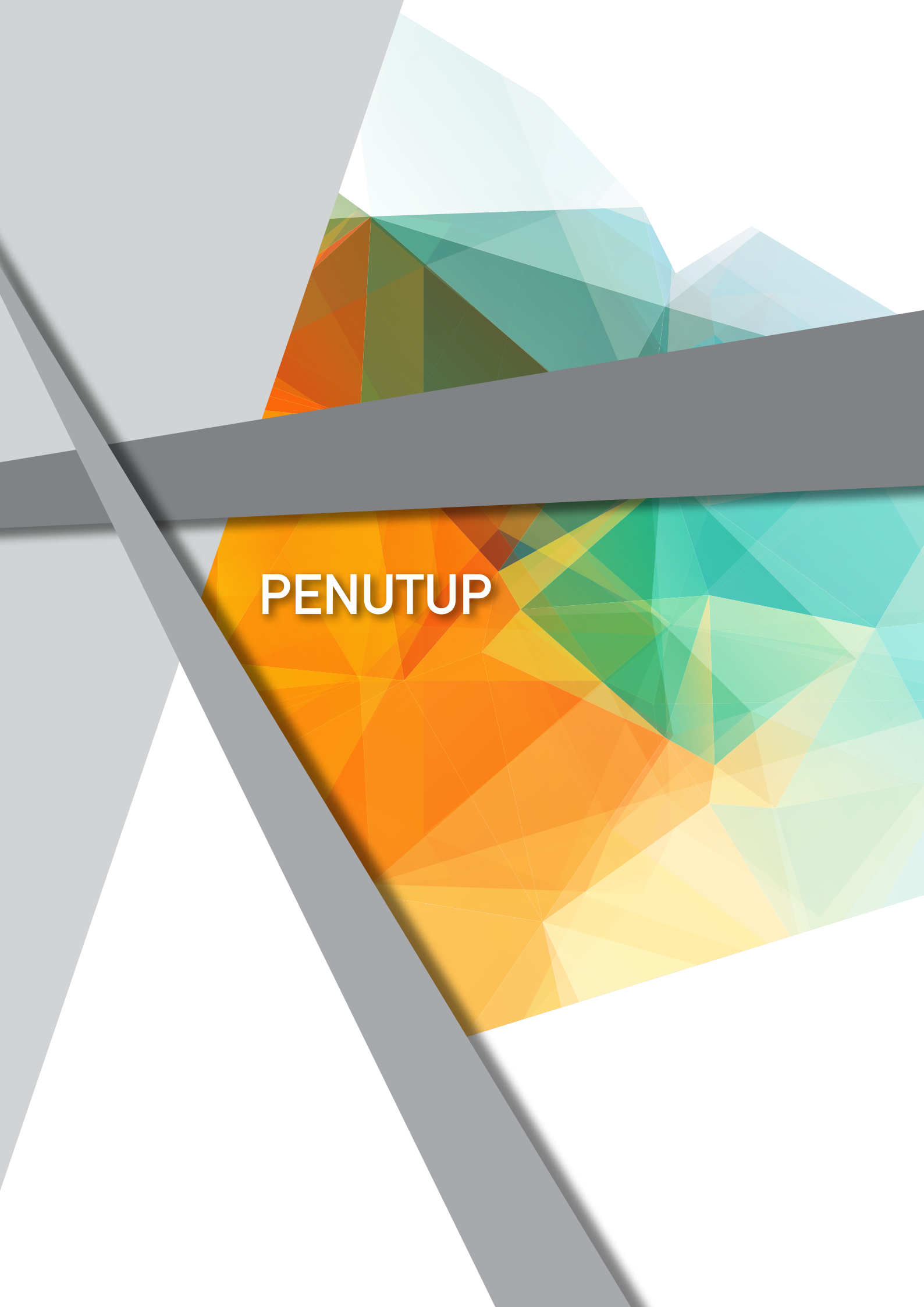
3.7.2. meningkatkan bilangan program berdaya maju seperti pengurusan parkir kenderaan bagi menambahkan pendapatan dan kelangsungan Syarikat;

3.7.3. meningkatkan pemantauan terhadap kerja-kerja penyenggaraan bangunan dan mendapatkan bantuan pihak berkuasa mengenai isu-isu keselamatan seperti kerosakan struktur bilik pam bomba dan struktur binaan tambahan;

3.7.4. meningkatkan usaha mengutip tunggakan caj perkhidmatan terutama tunggakan berusia melebihi enam (6) bulan termasuk melalui tindakan penguatkuasaan undang-undang dan peraturan berkaitan bagi mengatasi masalah tersebut;

3.7.5. mengemas kini SOP syarikat dan mendapatkan kelulusan Lembaga Pengarah dengan memasukkan terma-terma yang penting seperti tempoh membayar bil pembekal, proses kerja mengeluarkan borang pesanan dan masa untuk memasukkan wang kutipan yuran parkir kenderaan ke bank; dan

3.7.6. meningkatkan amalan tadbir urus korporat dengan mematuhi semua amalan terbaik Kod Tadbir Urus Korporat Malaysia terutama mengenai Lembaga Pengarah, pelan strategik dan petunjuk prestasi utama.



PENUTUP

PENUTUP

Secara keseluruhannya, pengauditan yang dijalankan mendapati wujud beberapa kelemahan dalam pelaksanaan aktiviti dari segi perancangan, pelaksanaan dan pemantauan. Antara faktor utama yang menyebabkan wujudnya kelemahan adalah tidak ada mekanisme pemantauan yang kurang berkesan dalam memastikan undang-undang dan peraturan dikuatkuasakan, serta tidak ada penyeliaan yang berkesan terhadap kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan bawahan. Jika kelemahan tersebut tidak diberi perhatian yang serius dan tidak diperbetulkan, ia boleh menjejaskan pencapaian objektif aktiviti/program berkenaan serta menjejaskan imej Kerajaan Negeri dan perkhidmatan awam.

Sehubungan itu, Jabatan/Agensi 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 projek/program lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan yang sewajarnya.

Agensi Kerajaan Negeri juga perlu memantau aktiviti syarikat miliknya untuk memastikan syarikat mewujudkan tadbir urus korporat yang baik, mematuhi undang-undang dan peraturan Kerajaan, berdaya saing serta bagi memastikan objektif penubuhan syarikat tercapai sepenuhnya.

Jabatan Audit Negara

Putrajaya

2 November 2018



PNMB

DICETAK OLEH
PERCETAKAN NASIONAL MALAYSIA BERHAD
KUALA LUMPUR, 2018
www.printnasional.com.my
email: cservice@printnasional.com.my
Tel.: 03-92366895 Faks: 03-92224773