



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA

AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI KERAJAAN NEGERI MELAKA TAHUN 2007



JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA

KANDUNGAN

PERKARA	MUKA SURAT
KATA PENDAHULUAN	ii
INTI SARI LAPORAN	iv
BAHAGIAN I : AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN / AGENSI	
Pendahuluan	1
Pejabat Tanah Dan Galian Melaka Dan Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah	1
Pengurusan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer	
Lembaga Perumahan Melaka, Jabatan Ketua Menteri Melaka	67
Projek Perumahan Awam Kos Rendah	
BAHAGIAN II : PERKARA AM	
Pendahuluan	113
Kedudukan Masa Kini Perkara Yang Dibangkitkan Dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2006	113
Pembentangan Laporan Ketua Audit Negara Mengenai Aktiviti Dan Kajian Khas Jabatan/Agensi Negeri	118
Mesyuarat Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri	118
PENUTUP	119

KATA PENDAHULUAN

1. Perkara 106 dan 107 Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit Penyata Kewangan Kerajaan Negeri serta aktiviti Kerajaan Negeri dan mengemukakan Laporan mengenainya kepada Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dan Tuan Yang Terutama Yang di-Pertua Negeri Melaka. Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong akan menitahkan supaya Laporan itu dibentangkan di Parlimen manakala Tuan Yang Terutama Yang di-Pertua Negeri Melaka mengarah untuk membentangkan di Dewan Undangan Negeri Melaka. Bagi memenuhi tanggungjawab ini, Jabatan Audit Negara telah menjalankan Pengauditan Prestasi untuk menentukan sama ada sesuatu aktiviti Kerajaan dilaksanakan dengan cekap, berhemat dan mencapai objektif yang telah ditetapkan.
2. Laporan saya mengenai aktiviti Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri Melaka Tahun 2007 adalah hasil daripada pengauditan yang dijalankan terhadap aktiviti-aktiviti tertentu yang dilaksanakan di 2 buah Jabatan/Agensi Negeri iaitu Projek Perumahan Awam Kos Rendah di Lembaga Perumahan Melaka, Jabatan Ketua Menteri Melaka dan Pengurusan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer di Pejabat Tanah Dan Galian serta Pejabat Tanah Dan Daerah Melaka Tengah. Pengauditan terhadap aktiviti Kerajaan Negeri adalah untuk memastikan semua polisi, program dan projek yang telah dirancang dilaksanakan dengan jayanya mengikut tempoh yang ditetapkan, spesifikasi kontrak/syarat-syarat perjanjian dipatuhi, tiada pembaziran dan mencapai matlamatnya.
3. Semua Pegawai Pengawal yang berkenaan telah dimaklumkan tentang perkara yang akan dilaporkan untuk pengesahan mereka. Laporan ini juga mengandungi kedudukan masa kini perkara yang dibangkitkan dalam Laporan saya bagi tahun 2006 untuk memberi gambaran sejauh mana tindakan susulan dan pembetulan telah diambil oleh pihak Jabatan/Agensi Negeri berkenaan terhadap isu yang telah dibangkitkan.
4. Di samping memenuhi kehendak perundangan, saya berharap laporan ini dapat dijadikan asas untuk memperbaiki segala kelemahan, usaha penambahbaikan dan meningkatkan akauntabiliti dan integriti. Usaha ini penting bagi menjamin setiap Ringgit Malaysia yang dipungut dan dibelanjakan akan dapat menyumbang ke arah pertumbuhan ekonomi negeri yang mampu membantu pembangunan dan kesejahteraan hidup rakyat. Secara tidak langsung ianya akan menyumbang ke arah mewujudkan sebuah Negara Malaysia yang cemerlang, gemilang dan terbilang.
5. Pada pandangan saya, prestasi pelaksanaan aktiviti Kerajaan Negeri dan agensinya boleh dipertingkatkan lagi sekiranya semua pihak yang terlibat menghayati dan mengamalkan 5 perkara utama yang diringkaskan sebagai **DAMAI** iaitu:

- a) **DUE DILIGENCE** – Kakitangan Awam perlu menjalankan tugas dengan penuh ketelitian yang profesional (*due diligence*) untuk mewujudkan sistem penyampaian yang cemerlang.
- b) **ACHIEVEMENT** – Memastikan semua polisi dan program yang telah dirancang dilaksanakan dengan jayanya mengikut tempoh yang ditetapkan, tidak berlaku peningkatan kos, spesifikasi kontrak/syarat-syarat perjanjian dipatuhi dan mencapai matlamatnya.
- c) **MONITORING** – Pemantauan yang rapi hendaklah dibuat bagi memastikan semua program atau aktiviti yang dirancang berjaya dilaksanakan, diurus secara akauntabiliti dan berintegriti. Segala kelemahan yang ditemui hendaklah diambil tindakan. Projek yang telah siap dibina hendaklah digunakan untuk mengelakkan berlakunya pembaziran dan memberi impak positif kepada golongan sasaran.
- d) **ATTITUDE** - Setiap pegawai/kakitangan perlu mempunyai pandangan holistik dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawab masing-masing dengan penuh komitmen yang tinggi. Nilai-nilai positif hendaklah diamalkan dan tidak ada sikap sambil lewa dalam melaksanakan tugas.
- e) **INTEREST** - Setiap pegawai/kakitangan perlu melaksanakan tugas yang diamanahkan dengan minat dan dedikasi supaya projek yang dilaksanakan ada usaha penambahbaikan dan berinovasi.

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


(TAN SRI DATO' SETIA HAJI AMBRIN BIN BUANG)
Ketua Audit Negara
Malaysia.

Putrajaya

24 Jun 2008

INTI SARI LAPORAN

BAHAGIAN I

AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI

1. **Pejabat Tanah Dan Galian Serta Pejabat Tanah Dan Daerah Melaka Tengah : Pengurusan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer**

Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) dibangunkan untuk meningkatkan kecekapan kaedah pendaftaran hak milik dan urus niaga tanah supaya urusan pendaftarannya lebih berkesan tanpa mengabaikan elemen keselamatan data hak milik. Kementerian Sumber Asli Dan Alam Sekitar adalah dipertanggungjawabkan bagi mengendalikan pembangunan sistem maklumat tanah bersama agensi pelaksana di peringkat Persekutuan dan negeri-negeri di Semenanjung Malaysia. Pejabat Tanah dan Galian Melaka (PTG) dan Pejabat Tanah Daerah (PTD) adalah pelaksana di peringkat negeri Melaka. Pada keseluruhannya pelaksanaan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) dapat mempercepatkan tempoh memproses urusan pendaftaran hak milik tanah dan memendekkan masa menunggu pelanggan. Bagaimanapun, pelaksanaan SPTB masih kurang berkesan kerana terdapat hak milik manual yang masih belum ditukar ganti serta terdapat banyak kesilapan semasa pemindahan data hak milik dari sistem manual ke komputer yang menjejaskan integriti dan keselamatan data. Di samping itu, perkakasan SPTB yang usang, kertas keselamatan tidak dikawal dengan teratur, penyenggaraan tidak mengikut jadual, gangguan kepada sistem serta pembetulan data yang kurang dipantau untuk menyelesaikan segera hak milik bermasalah merupakan antara faktor yang menjejaskan kualiti kerja kakitangan serta kelancaran operasi harian sistem. Sehubungan itu, Pentadbir Tanah hendaklah merancang secara sistematik bagi menangani masalah dalam pelaksanaan SPTB terutamanya berhubung pengemaskinian data tanah serta merangka keperluan menggantikan perkakasan komputer SPTB yang telah usang. Selain itu, dokumen hak milik hendaklah disimpan dengan selamat di bilik kebal bagi memastikan keselamatannya terjamin.

2. **Lembaga Perumahan Melaka, Jabatan Ketua Menteri Melaka : Projek Perumahan Awam Kos Rendah**

Lembaga Perumahan Melaka telah berjaya menyiapkan pembinaan sebanyak 1,362 unit rumah melalui 3 projek yang dikaji untuk pemilikan rakyat Melaka. Pelaksanaan projek Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) tersebut juga telah mengambil kira prasarana kemudahan awam dan sosial seperti taman permainan kanak-kanak, padang bola, pusat perniagaan, sekolah serta penyediaan kawasan untuk pembinaan masjid demi mewujudkan satu suasana yang selesa dan sihat untuk penduduk. Sebilangan besar

rakyat yang berada dalam golongan yang berpendapatan rendah telah mendapat peluang untuk memiliki rumah mengikut kemampuan mereka. Lembaga telah menyediakan perancangan yang baik bagi melaksanakan Projek Perumahan Awam Kos Rendah. Bagaimanapun terdapat beberapa kelemahan di peringkat pelaksanaan. Pemilihan kontraktor yang tidak berwibawa serta tidak mempunyai kedudukan kewangan yang kukuh telah menjejaskan jadual pelaksanaan projek serta kualiti rumah yang dibina. Selain itu, syarat kelayakan dan pemilihan bagi pemilikan rumah awam kos rendah yang ditetapkan pada asalnya didapati tidak dapat dilaksanakan. Sehubungan itu, pemilihan kontraktor hendaklah dibuat dengan lebih teliti untuk memastikan kontraktor yang dilantik mempunyai kedudukan kewangan yang kukuh bagi mengelakkan projek terbengkalai dan lewat siap. Pihak JPN selaku agensi pelaksana juga hendaklah mengawasi pembinaan dengan lebih rapi untuk memastikan spesifikasi dalam kontrak dipatuhi dan pengawasan terhadap projek secara langsung perlu dijalankan oleh pihak LPM untuk memastikan mutu kerja pembinaan adalah mengikut spesifikasi yang ditetapkan.

BAHAGIAN I

AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI

1. PENDAHULUAN

Seksyen 6 (d), Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara menjalankan pengauditan prestasi terhadap program atau aktiviti Jabatan Kerajaan Negeri untuk menentukan sama ada program dan aktiviti tersebut dilaksanakan dengan cekap, berkesan dan mencapai matlamatnya. Pada tahun 2007, Jabatan Audit Negara telah memilih beberapa program dan aktiviti untuk dikaji secara mendalam seperti berikut:

- a) Pengurusan Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer, Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Melaka Dan Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah.
- b) Projek Perumahan Awam Kos Rendah, Lembaga Perumahan Melaka.

PEJABAT TANAH DAN GALIAN MELAKA DAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH MELAKA TENGAH

PENGURUSAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH BERKOMPUTER

2. LATAR BELAKANG

2.1 Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer (SPTB) merupakan prosedur bagi pendaftaran hak milik, dokumen yang perlu disediakan dan kemasukan data di atas dokumen hak milik melalui penggunaan komputer. Objektifnya adalah memodenkan kaedah pendaftaran hak milik dan urus niaga tanah serta menjadikan prosedur pendaftaran lebih kos efektif dengan tidak mengabaikan keselamatan di samping memudahkan pengesahan maklumat tanah.

2.2 Kementerian Sumber Asli Dan Alam Sekitar (Kementerian) yang dahulunya dikenali sebagai Kementerian Tanah Dan Pembangunan Koperasi bertanggung jawab bagi mengendalikan pembangunan Sistem Maklumat Tanah melalui pelaksanaan SPTB di semua Pejabat Tanah Dan Galian serta Pejabat Tanah Daerah di Semenanjung Malaysia yang dibangunkan oleh Syarikat Imatera Digital Image Services Sdn. Bhd. dengan kos berjumlah RM253.8 juta. Kos pelaksanaan SPTB bagi negeri Melaka adalah berjumlah RM9.93 juta.

2.3 Pada tahun 1995, projek perintis dimulakan di Pejabat Tanah Dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Pelaksanaan Fasa pertama telah dilaksanakan di negeri Perlis pada tahun 1996 dan seterusnya di negeri Kedah, Pahang dan Terengganu pada tahun 1998. Fasa kedua telah dilaksanakan mulai tahun 2000 hingga 2002 melibatkan negeri

Kelantan, Pulau Pinang, Perak, Selangor, Negeri Sembilan, Melaka dan Johor. Sistem ini dilaksanakan di Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Melaka serta 3 Pejabat Daerah Dan Tanah mulai 1 April 2001.

3. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada pengurusan SPTB di Pejabat Tanah Dan Galian serta Pejabat Daerah Dan Tanah telah dilaksanakan dengan teratur, cekap dan berkesan serta mencapai objektif yang ditetapkan.

4. SKOP PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap pengurusan SPTB di Pejabat Tanah Dan Galian Melaka (PTG) dan Pejabat Daerah dan Tanah Melaka Tengah (PDMT) bagi tempoh tahun 2005 hingga 2007.

5. KAEDAH PENGAUDITAN

Kaedah pengauditan adalah dengan menyemak rekod dan dokumen seperti fail bajet, dokumen hak milik, fail perjawatan dan fail berkaitan dengan SPTB. Selain itu, analisis data dibuat dengan menggunakan perisian *Audit Command Language* (ACL) untuk memastikan integriti data dari aspek kesahihan, kesempurnaan dan ketepatan data. Pengauditan juga merangkumi kawalan keselamatan sistem, kawalan persekitaran dan kawalan aplikasi. Soal selidik terhadap kepuasan pelanggan daripada orang awam, pandangan pihak pengurusan dan kakitangan yang terlibat secara langsung dalam pelaksanaan SPTB telah dibuat bagi menentukan keupayaan SPTB dalam membantu proses kerja. Pemilihan sampel bagi PTG adalah sebanyak 5% atau 300 dokumen hak milik manakala bagi PDMT adalah 5% atau 100 hak milik yang terlibat dengan pendaftaran. Selain itu, temu bual dan perbincangan dengan pegawai dan kakitangan terlibat akan dijalankan.

6. PENEMUAN AUDIT

6.1 PERANCANGAN

Setiap program dan aktiviti memerlukan perancangan yang teliti dan rapi bagi mencapai matlamatnya. Bagi memastikan pengurusan SPTB dapat dilaksanakan dengan berkesan, perancangan dibuat oleh Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri seperti berikut:

6.1.1 Dasar Kerajaan

Kerajaan telah melancarkan aplikasi Kerajaan Elektronik dalam usahanya untuk meningkatkan produktiviti perkhidmatan awam dan keberkesanan sistem penyampaian perkhidmatan sektor awam. Pada bulan September 1987, Kabinet telah memutuskan Kementerian bertanggung jawab mengendalikan pembangunan SPTB untuk menyeragamkan sistem pendaftaran hak milik, urus niaga tanah dan penyimpanan maklumat tanah di dalam satu pangkalan data. Bagi memajukan pentadbiran tanah

negeri Melaka, Pihak Berkuasa Negeri berusaha ke arah pentadbiran tanah elektronik berasaskan teknologi maklumat yang terkini bagi memberi perkhidmatan berkualiti serta peningkatan pembangunan insan untuk menjamin kesejahteraan dan kesempurnaan hidup menjelang tahun 2010.

6.1.2 Perundangan Dan Peraturan

Bagi memastikan pengurusan SPTB dapat dilaksanakan dengan berkesan dan mencapai matlamatnya, Pihak Berkuasa Negeri telah menerima pakai undang-undang dan peraturan seperti berikut:

a) Kanun Tanah Negara 1965

Kanun Tanah Negara 1965 yang dikuatkuasakan pada 1 Januari 1966 merupakan undang-undang tanah utama bagi kesemua negeri di Semenanjung Malaysia. Kanun ini memberi kuasa kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk melaksanakan segala aspek berkaitan pentadbiran tanah yang merangkumi hak milik, urus niaga, permohonan, pembangunan, pelupusan dan penguatkuasaan tanah.

b) Peraturan Tanah Melaka 1966

Peraturan Tanah Melaka 1966 menerangkan dengan lebih terperinci mengenai perundangan, pelaksanaan dan penetapan setiap aktiviti pentadbiran tanah bagi negeri Melaka. Undang-undang ini antaranya menetapkan kadar bagi hasil tanah yang boleh dipungut oleh Kerajaan Negeri.

c) Manual Operasi Sistem Dan Pengguna SPTB

Operasi harian SPTB akan dilaksanakan sepenuhnya oleh pengguna berpandukan kepada Manual Operasi Sistem dan Manual Pengguna yang disediakan oleh Kementerian. Penggunaan manual ini adalah sebagai panduan bagi membantu kakitangan pejabat tanah menggunakan SPTB dengan lebih berkesan.

d) Panduan Keselamatan SPTB

Panduan keselamatan SPTB disediakan oleh Kementerian bagi memaklumkan mengenai peraturan yang perlu dipatuhi bagi menjaga keselamatan aset teknologi maklumat dan komunikasi. Objektifnya adalah bagi memastikan kelancaran operasi harian SPTB yang berterusan di pejabat tanah dan melindungi kepentingan pihak yang bergantung kepada sistem maklumat daripada kegagalan atau usaha melemahkan kerahsiaan, integriti dan kesahihan maklumat tanah.

e) Manual Kualiti Pendaftaran Tanah

Dalam usaha ke arah meningkatkan kualiti kerja dan kecekapan kakitangan khususnya di Unit Pendaftaran PTG, Manual Kualiti dilaksanakan pada 15 September 2007 dan memperoleh sijil MSISO 9001:2000 pada 24 Disember 2007. Manual ini merangkumi pembangunan tanah, pendaftaran hak milik tanah, permohonan hak milik strata, pemantauan hasil dan penguatkuasaan serta teknikal.

6.1.3 Pelan Pelaksanaan

Pelaksanaan SPTB akan diguna pakai di PTG dan 3 pejabat tanah negeri Melaka bagi mengendalikan urusan pendaftaran hak milik, urus niaga dan bukan urus niaga, catatan nota dan carian. Sistem ini akan dilaksanakan secara berperingkat di seluruh negeri Melaka. Jadual pelaksanaan projek SPTB adalah seperti di **Jadual 1**.

Jadual 1
Jadual Pelaksanaan Projek SPTB Bagi Negeri Melaka

Bil.	Aktiviti	Tarikh Mula	Tarikh Siap
1.	Penghantaran dan pemasangan perkakasan	24.4.2000	28.4.2000
2.	Penyediaan tapak	1.4.2000	5.6.2000
3.	<i>Conversion and Customization of SPTB Application</i>	25.7.2000	31.7.2000
4.	Kutipan data dan tukar ganti hak milik	17.7.2000	25.7.2001
5.	Latihan kepada pengguna	6.7.2000	15.8.2000

Sumber: Dokumen Kontrak

a) Komponen Projek SPTB

Perjanjian antara Kerajaan Malaysia dan Imatera Digital Image Services Sdn. Bhd. serta memorandum persefahaman antara Kementerian Tanah Dan Pembangunan Koperasi Malaysia dengan Kerajaan Negeri Melaka akan ditandatangani bagi melaksanakan pengurusan SPTB. Memorandum ini meliputi antaranya bidang tugas dan tanggung jawab Kementerian sebagai pembekal SPTB manakala PTG sebagai pengguna SPTB, penetapan kos serta kaedah pelaksanaan pembangunan projek. Mengikut terma dan syarat kontrak Kementerian akan melantik vendor bagi melaksanakan projek SPTB di negeri Melaka bagi PTG dan 3 pejabat tanah. Tanggung jawab vendor dalam melaksanakan SPTB meliputi perkara seperti berikut:

- i) Membangun, melaksana dan menyenggara aplikasi SPTB.
- ii) Membekal perkakasan dan perisian komputer.
- iii) Menyediakan tapak dan infrastruktur.
- iv) Kutipan data dan tukar ganti hak milik.
- v) Menyediakan bantuan teknikal selama 2 tahun untuk pengujian sistem dan menyenggarakan aplikasi SPTB.
- vi) Latihan kepada pengguna SPTB.
- vii) Menyenggara perkakasan dan perisian untuk tempoh 5 tahun.
- viii) Membekalkan kertas keselamatan dan peralatan alat tulis.

b) Perkakasan Dan Perisian SPTB

Mengikut syarat kontrak, perkakasan dan perisian komputer bernilai RM2.18 juta perlu dibekalkan oleh vendor seperti di **Jadual 2**.

Jadual 2
Perkakasan Dan Perisian SPTB Yang Perlu Dibekalkan Oleh Vendor Ke Negeri Melaka

Bil.	Item	Pejabat Tanah	Bilangan Perlu Dibekalkan	Keseluruhan Bilangan Perlu Dibekalkan	Harga Seunit (RM)	Kos (RM)
Perkakasan Dan Peralatan						
1.	Database Server Model 2 Sun 3501	PTG	1	1	355,934	355,934
2.	Database Server Model 3 Sun	PDMT PDJ PDAG	1 1 1	3	265,021	795,063
3.	Network Management Server Model Compaq Proliant 800	PTG	1	1	21,257	21,257
4.	Multimedia PC Model Compaq Desk Pro EP 6500	PTG PDMT PDJ PDAG	8 4 4 4	20	6,938	138,760
5.	Non Multimedia PC Model Compaq Desk Pro EP 6500	PTG PDMT PDJ PDAG	13 8 9 9	39	6,677	260,403
6.	PC Notebook Model Compaq Armada AR 1750	PTG	1	1	11,000	11,000
7.	Dot Matrix Printer Model 2180	PTG PDMT PDJ PDAG	1 1 1 1	4	2,397	9,588
8.	Simplex Laser Printer Model HP Laser Jet 4050N	PTG PDMT PDJ PDAG	6 5 4 4	19	5,874	111,606
9.	Duplex Laser Printer Model HP Laser Jet 8000N	PTG	1	1	12,625	12,625
10.	Laser Printer With Duplex Kit Model HP Laser Jet 4050N	PTG PDMT PDJ PDAG	1 1 1 1	4	7,413	29,652
11.	LCD Projector	PTG	1	1	19,667	19,667
12.	Shredder	PTG PDMT PDJ PDAG	2 1 1 1	5	3,004	15,020
13.	Hub (24 ports)	PTG PDMT PDJ PDAG	2 2 2 2	8	8,268	66,144
14.	Switching Hub Chassis (9000/7)	PTG	1	1	33,673	33,673
15.	Link Cascade Cable	PDMT PDJ PDAG	1 1 1	3	457	1,371
Jumlah Kos Perkakasan Dan Peralatan						1,881,763
Perisian						
1.	UNIX Operating System	PTG PDMT PDJ PDAG	1 1 1 1	4	-	-
2.	NT Operating System	PTG	1	1	-	-
3.	Oracle 8i Enterprise Edition	PTG PDMT PDJ	20 11 12	55	4,973	273,515

Bil.	Item	Pejabat Tanah	Bilangan Perlu Dibekalkan	Keseluruhan Bilangan Perlu Dibekalkan	Harga Seunit (RM)	Kos (RM)
		PDAG	12			
4.	Network Software	PTG	1	1	12,963	12,963
5.	Internet Browser	PTG PDMT PDJ PDAG	1 1 1 1	4	-	-
6.	Windows 98	PTG PDMT PDJ PDAG	1 1 1 1	4	380	1,520
7.	MS Office 2000 Standard	PTG PDMT PDJ PDAG	1 1 1 1	4	2,078	8,312
8.	Norton Antivirus for PC	PTG PDMT PDJ PDAG	1 1 1 1	4	182	728
Jumlah Kos Perisian						297,038
Jumlah Kos Perkakasan, Peralatan Dan Perisian						2,178,801

Sumber: Dokumen Kontrak

Nota: PDJ: Pejabat Daerah Dan Tanah Jasin

PDAG: Pejabat Daerah Dan Tanah Alor Gajah

c) Pelaksanaan

Kementerian dan Kerajaan Negeri berperanan melaksanakan SPTB dengan lancar dan berkesan. Kaedah pelaksanaan yang dirancang bagi pembangunan projek SPTB ialah Kementerian akan menguruskan tender, manakala vendor yang dilantik akan melaksanakan projek.

i) Peranan Kementerian

Peranan utama Kementerian adalah untuk memastikan vendor membekalkan perkakasan dan perisian SPTB serta memasang sistem komputer di PTG dan 3 pejabat tanah yang akan melaksanakan SPTB. Kementerian akan menyediakan bantuan teknikal kepada semua negeri bagi memantau pelaksanaan operasi. Untuk tujuan ini seorang Pegawai Teknologi Maklumat Gred 41 dan Penolong Pegawai Teknologi Maklumat Gred F29 akan ditempatkan di PTG dan bertindak sebagai Pegawai Teknikal Sistem Maklumat SPTB. Vendor dikehendaki menyediakan perkhidmatan yang ditetapkan dalam kontrak seperti berikut:

- **Pengubahsuaian Sistem**

Pembangunan dan pengubahsuaian sistem akan dilaksanakan oleh Kementerian dan vendor akan menyediakan tenaga kepakaran yang terdiri daripada Juruanalisa Sistem dan Pengatur Program Komputer yang akan ditempatkan di Kementerian. Tenaga teknikal dari vendor akan bertanggung jawab dalam kerja-kerja pengujian dan pemasangan sistem di negeri-negeri.

- **Pengoperasian Dan Penyelenggaraan Sistem**

Pengoperasian dan penyelenggaraan sistem akan dilaksanakan oleh tenaga teknikal dari vendor yang ditempatkan di PTG bagi satu tempoh tertentu untuk tugas operasi harian merangkumi pengendalian perkakasan dan sistem aplikasi, penyelenggaraan pangkalan data, penyelenggaraan sistem rangkaian dan sistem *back-up*.

- **Pengumpulan Dan Tukar Ganti Data**

Vendor akan bertanggung jawab sepenuhnya dalam pengumpulan dan tukar ganti data serta cetakan hak milik. Pihak Kementerian bertindak sebagai penyelia dan vendor dikehendaki mengeluarkan data yang kemas kini bagi melaksanakan sistem. Pengutipan data perlu dimulakan 2 bulan sebelum pelaksanaan SPTB diwartakan manakala tukar ganti hak milik bermula dengan berkuat kuasanya SPTB.

- **Penyelenggaraan Perkakasan Dan Perisian**

Vendor akan menandatangani perjanjian dengan Kementerian untuk menyediakan perkhidmatan penyelenggaraan perkakasan dan perisian selama 5 tahun. Kos penyelenggaraan sepanjang tempoh kontrak akan ditanggung oleh Kementerian.

ii) **Peranan Kerajaan Negeri**

Peranan utama Pentadbiran Tanah Negeri adalah mendapatkan kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri bagi melaksanakan SPTB. Pihak Berkuasa Negeri akan menyediakan pelan tindakan jangka pendek dan panjang bagi memastikan pelaksanaan sistem SPTB dapat dilaksanakan seperti perancangan. Pelan jangka pendek merangkumi perkara seperti berikut:

- Penubuhan Jawatankuasa Pasukan Projek SPTB Negeri bagi memantau pelaksanaan operasi SPTB.
- Menjalankan kajian awal, mengenal pasti hak milik bermasalah dan kaedah menyelesaikannya agar tidak wujud lagi hak milik manual.
- Menyedia kakitangan teknikal yang mencukupi bagi mengendali dan mengawasi sistem.

Pelan jangka panjang yang diatur adalah seperti berikut:

- Pentadbir Tanah Negeri akan menyediakan pegawai yang mencukupi bagi Timbalan Pendaftar Hak Milik Tanah dan Penolong Pentadbir Tanah sepanjang proses migrasi data hak milik dari sistem manual kepada pengkomputeran.
- Pasukan Projek Negeri akan merangka keperluan jangka panjang perkakasan komputer SPTB bagi memastikan operasi hariannya berterusan dapat berjalan dengan lancar.

- Pasukan Projek Negeri akan bertanggung jawab bagi menyelesaikan masalah operasi harian SPTB manakala Kementerian bertindak sebagai pakar rujuk.

d) Kutipan Data Dan Tukar Ganti Hak Milik

Mengikut kriteria SPTB, hak milik manual yang disimpan di bilik kebal dikenali sebagai Dokumen Hak Milik Daftar (DHD) dan perlu ditukar ganti kepada hak milik cetakan komputer iaitu Dokumen Hak Milik Daftar Berkomputer (DHDK). Dokumen Hak Milik Keluaran (DHK) yang disimpan oleh pemilik tanah akan ditukar ganti kepada Dokumen Hak Milik Keluaran Komputer (DHKK). DHKK adalah salinan kepada DHDK dan mengandungi maklumat tanah yang terdapat pada DHDK. DHK masih berkuat kuasa selagi belum diserahkan untuk sebarang urusan pendaftaran tanah. DHDK akan disimpan dalam *loose leaf binder* (Fail JOPA) di bilik kebal. Mengikut perjanjian yang ditandatangani antara Kerajaan Malaysia dan Syarikat Imatera Digital Services Sdn. Bhd. (vendor), sasaran pungutan data dan migrasi hak milik dari sistem manual ke komputer yang ditetapkan kepada vendor adalah sebanyak 239,057 pegangan hak milik dalam tempoh antara 194 hingga 268 hari seperti di **Jadual 3**.

Jadual 3
Tempoh Pungutan Data Dan Migrasi Hak Milik Mengikut Kontrak

Bil.	Daerah	Bilangan Hak Milik	Tempoh (Hari)	Tarikh Mula	Tarikh Selesai
1.	Pejabat Tanah Dan Galian	69,030	268	17.7.2000	25.7.2001
2.	Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah	57,341	234	17.7.2000	7.6.2001
3.	Pejabat Daerah Dan Tanah Jasin	60,286	194	17.7.2000	12.4.2001
4.	Pejabat Daerah Dan Tanah Alor Gajah	52,400	214	17.7.2000	10.5.2001
Jumlah		239,057			

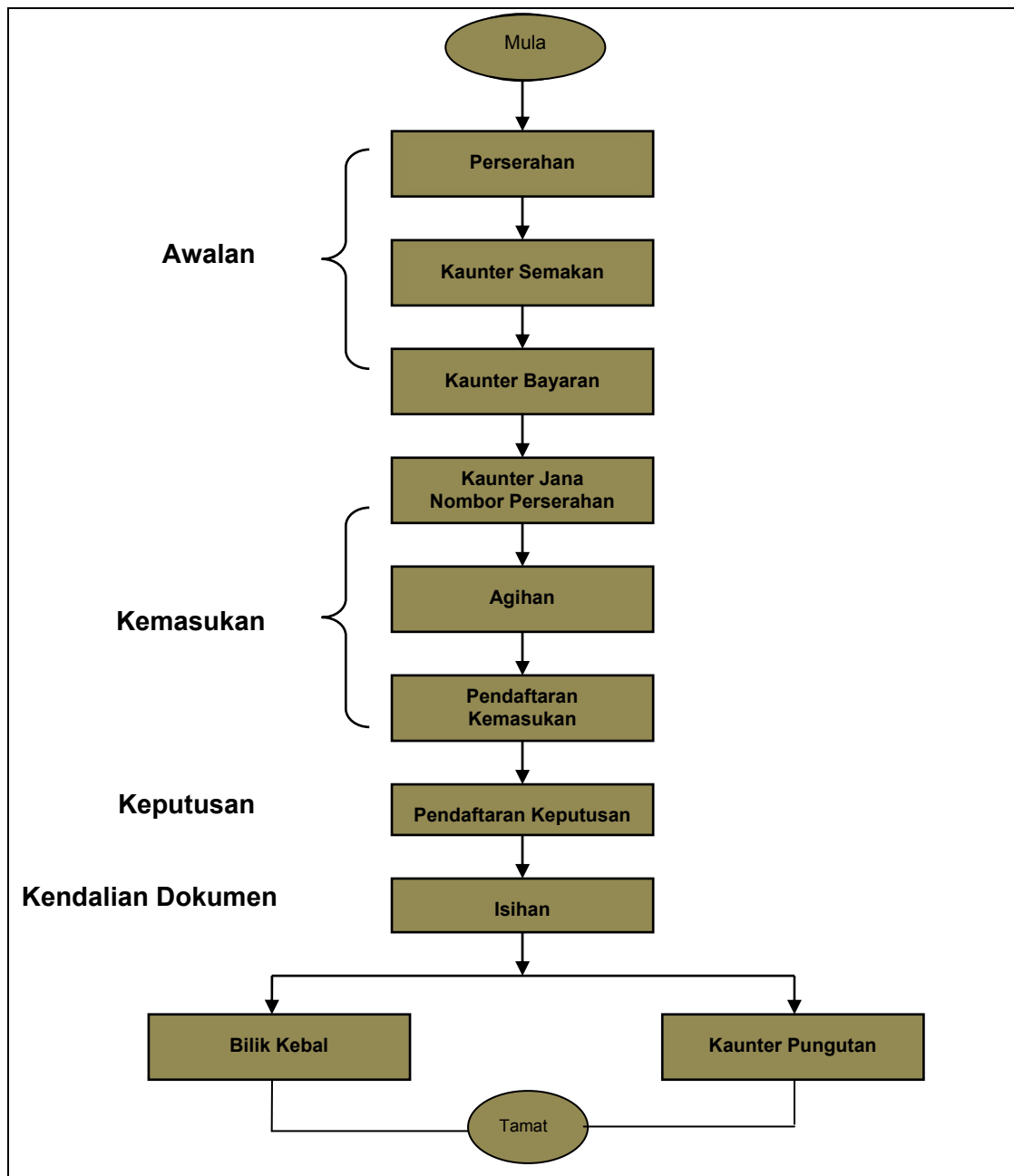
Sumber: Dokumen Kontrak

6.1.4 Kaedah Pelaksanaan

a) Proses Dan Prosedur Kerja

Proses pendaftaran urusan tanah dan pengendalian dokumen dilaksanakan secara komputer dan manual. Urusan yang dilaksanakan melalui SPTB adalah pendaftaran hak milik, urus niaga, bukan urus niaga, nota, carian, menfail surat kuasa wakil dan pelbagai bayaran urusan pendaftaran. Proses aliran kerja SPTB adalah seperti di **Carta 1**.

Carta 1
Aliran Kerja Unit Pendaftaran Hak Milik Melalui SPTB



Sumber: Dokumen Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer

Aliran kerja dalam SPTB adalah seperti berikut:

i) Awalan

Peringkat pertama adalah penerimaan perserahan dari perkhidmatan kaunter dan di belakang kaunter untuk urusan pendaftaran hak milik, urus niaga, bukan urus niaga, nota dan carian. Perserahan yang diterima dari pelanggan di kaunter akan dimasukkan maklumat perserahan dengan dikenakan bayaran. Perkhidmatan di belakang kaunter merupakan fail yang diterima dari unit lain

atau agensi kerajaan, menerima permohonan hak milik baru dan sambungan dari unit lain berkaitan pendaftaran hak milik dan permohonan carian.

ii) Kemasukan Butiran

Peringkat kedua merupakan permohonan perserahan dimasukkan dalam komputer melalui proses seperti berikut:

- Kerani Pendaftaran menerima dokumen dan membuat semakan secara manual.
- Kerani Pendaftaran memasukkan maklumat perserahan berdasarkan borang yang diterima.
- Komputer membantu membuat semakan bagi hak milik.
- Dokumen Verifikasi atau draf hak milik dicetak.
- Semua dokumen dihantar ke Pendaftar.

iii) Keputusan

Pendaftar akan membuat keputusan sama ada untuk mendaftar, menolak atau menggantung perserahan yang diterima.

- Pendaftar akan membuat semakan secara manual ke Dokumen Verifikasi, dokumen hak milik dan borang berkaitan.
- Komputer membantu pendaftar membuat semakan seperti halangan, kepentingan berdaftar, syer atas hak milik dan sebagainya.
- Pendaftar membuat keputusan sama ada mendaftar, menolak atau menggantung perserahan.
- Surat akan dicetak bagi keputusan menolak atau menggantung perserahan.
- DHDK untuk simpanan di bilik kebal dan DHKK untuk salinan pemilik tanah akan dicetak jika keputusan dibuat untuk mendaftarkannya.
- Pendaftar akan menandatangani dan cop mohor ke atas DHDK, DHKK dan dokumen berkaitan.
- DHDK dan DHKK versi lama akan dimusnahkan.

iv) Kendalian Dokumen

Peringkat terakhir ini merangkumi penyusunan dokumen seperti berikut:

- DHDK yang baru, borang dan Dokumen Verifikasi akan di fail dan disimpan dalam bilik kebal.
- DHKK yang baru diserahkan ke kaunter untuk diambil oleh pelanggan.
- Jika urusan diterima dari unit lain, fail berkaitan dikembalikan ke unit berkenaan.

b) Pembetulan Data SPTB

Pembetulan bagi kesilapan data hak milik boleh dilakukan selaras dengan Seksyen 380 Kanun Tanah Negara. **Pembetulan ini dibenarkan bagi kesilapan kecil seperti ejaan nama, salah huraian tanah dan kesalahan menaip.** Bagi menjaga integriti dan kesahihan data, sebarang pembetulan data terus dari pangkalan data

tidak dibenarkan. Pembetulan data hanya diluluskan kepada pemegang kata laluan di Unit Pendaftaran dengan kelulusan Pendaftar. Buku Log Pembetulan perlu di senggara bagi merekod aduan yang diterima di kaunter mengenai kesilapan DHDK.

Dalam kes yang menghendaki tindakan serta merta dan pembetulan data dibuat terus dari pangkalan data, pembetulan hanya boleh dibuat dengan kelulusan Pendaftar serta direkodkan dalam Buku Log Pembetulan. Pembetulan dari pangkalan data hanya boleh dilaksanakan oleh 2 Pegawai teknikal dari Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) yang ditempatkan di negeri Melaka oleh Kementerian dan kakitangan daripada Unit Teknologi Maklumat yang diberi kuasa.

c) Kertas Keselamatan Dan Peralatan Pejabat

Semua cetakan hak milik komputer dikehendaki menggunakan kertas keselamatan bagi menjamin keselamatan hak milik. Mengikut kontrak, vendor dikehendaki membekalkan kertas keselamatan dan peralatan pejabat dengan kos RM147,386 ke PTG dan RM124,834 ke PDMT seperti di **Jadual 4**.

Jadual 4
Bekalan Kertas Keselamatan Dan Peralatan Pejabat
Yang Perlu Dibekalkan Oleh Vendor Ke PTG Dan PDMT

Bil.	Item	Kuantiti (Keping/Bilangan)		Kos (RM)	
		PTG	PDMT	PTG	PDMT
1.	Kertas Keselamatan	347,700	288,800	62,586	51,984
2.	<i>Hard Cover Files</i>	1,500	1,246	52,500	52,500
3.	<i>Coloured Files</i>	1,045	868	5,225	4,340
4.	<i>2 Sheet Cards</i>	150,000	124,600	7,500	6,230
5.	<i>DDS Tapes</i>	30	25	1,200	1,000
6.	Kertas Komputer (1 ply 11" x15")	30	25	1,200	1,000
7.	Kertas A4	175	25	1,400	600
8.	Toner untuk <i>laser printer</i>	27	20	9,450	7,000
9.	Toner untuk <i>duplex laser printer</i>	5	-	3,750	-
10.	<i>Dot Matrix Printer Ribbon</i>	10	6	300	180
Jumlah				147,386	124,834

Sumber: Dokumen Kontrak

d) Kawalan Keselamatan SPTB

Garis panduan Keselamatan SPTB menetapkan 3 kaedah kawalan iaitu kawalan fizikal, kawalan akses dan kawalan aplikasi bagi menjamin keselamatan kepada aset teknologi maklumat dan komunikasi.

i) Kawalan Fizikal

Kawalan fizikal merangkumi perlindungan dan pencegahan daripada bencana yang berpotensi boleh berlaku terhadap kawasan terhad seperti bilik kebal, server, kaunter, ruang pendaftaran dan bilik pendaftar yang menempatkan

personel dan perkakasan teknologi maklumat dan komunikasi. Kawalan ini diberi penekanan bagi menghindari kebakaran, bencana dari air dan pencerobohan.

ii) Kawalan Akses

Kawalan akses mengehadkan sesuatu kawasan yang boleh dilepasi oleh seseorang bagi menjaga keselamatan dan kerahsiaan dokumen di kawasan terhad yang ditetapkan.

iii) Kawalan Sistem Aplikasi

Kawalan sistem aplikasi diwujudkan bagi mengawal sistem dan data dari dicerobohi dan memastikan hanya kakitangan yang diberi kebenaran sahaja boleh mengguna dan mengendalikannya melalui kaedah seperti berikut:

- Setiap pengguna diberi pencaman pengguna.
- Pengguna menyediakan kata laluan dan perlu ditukar sekurang-kurangnya pada setiap 30 hari.
- Mempertingkatkan keselamatan perisian dengan hanya membenarkan versi aplikasi terbaru berada dalam komputer, melindungi perisian daripada pindaan yang tidak dibenarkan, mengawal capaian kepada sistem komputer melalui penggunaan kata laluan dan pencaman pengguna, melindunginya daripada serangan virus serta menyediakan sistem *back-up*.

6.1.5 Keperluan Kewangan

Keperluan kewangan yang mencukupi adalah penting bagi membolehkan SPTB dilaksanakan dengan berkesan. Sebarang perubahan kepada sistem aplikasi memerlukan perkakasan yang menyeluruh untuk meningkatkan konfigurasi keupayaan komputer serta storannya. Pelaksanaan projek SPTB bagi negeri Melaka akan dibiayai di bawah perbelanjaan pembangunan Kementerian dengan kos dianggarkan berjumlah RM10.14 juta dan merangkumi perkara seperti berikut:

- a) Perkakasan
- b) Perisian
- c) Penyediaan tapak
- d) Penyenggaraan sistem selama 5 tahun
- e) Pengubahsuaian sistem
- f) Pelaksanaan dan operasi harian
- g) Pengumpulan dan migrasi data hak milik dari sistem manual kepada komputer

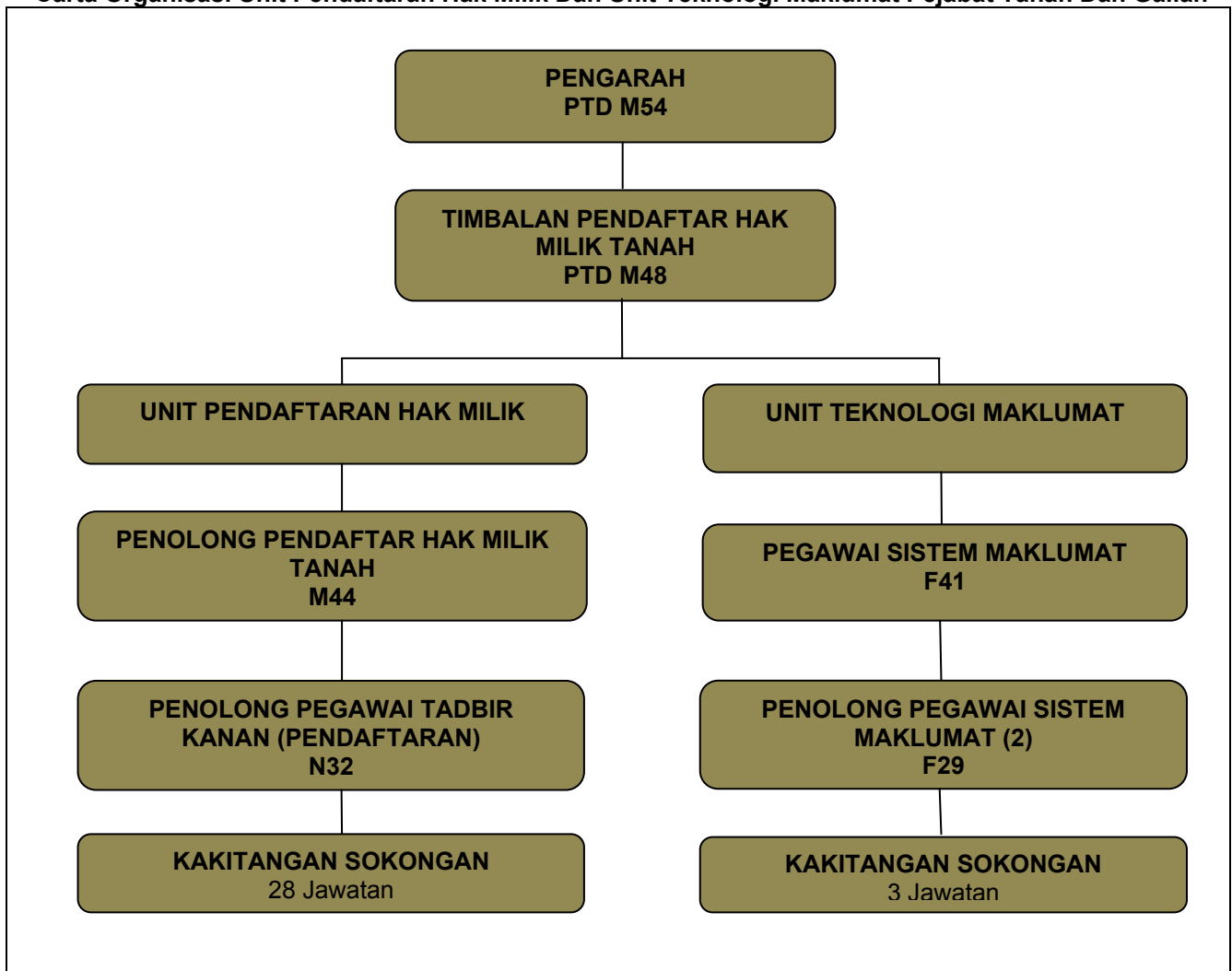
Kerajaan Negeri akan menyediakan peruntukan kewangan yang mencukupi bagi menanggung kos meningkatkan keupayaan perkakasan SPTB dengan menggantikan komputer yang mencapai penggunaan yang maksimum, kos operasi harian SPTB, kos tambahan yang tidak terkandung dalam kontrak dan penyenggaraan perkakasan SPTB selepas tamat tempoh kontrak selama 5 tahun.

6.1.6 Keperluan Modal Insan

a) Guna Tenaga

Keperluan guna tenaga yang mencukupi dan berkelayakan akan memberi perkhidmatan tanah yang berkesan. Struktur Organisasi PTG dibahagikan kepada 8 unit iaitu Unit Pembangunan Tanah, Penguat kuasa, Khidmat Pengurusan, Perundangan, Audit Pengurusan, Pendaftaran Hak Milik Tanah, Strata, Hasil dan Teknologi Maklumat. PTG diketuai oleh Pengarah Gred M54 dan dibantu oleh dua orang Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Gred M52 dan Timbalan Pendaftar Hak Milik Tanah Gred M48. Pengurusan SPTB diletakkan di bawah Unit Pendaftaran Hak Milik Tanah dan Unit Teknologi Maklumat yang bertanggung jawab bagi menyenggara dan memastikan sistem sentiasa berfungsi dengan baik. Permohonan penstrukturan semula organisasi untuk pewujudan perjawatan baru, menambah dan menggredkan semula jawatan diluluskan oleh Kementerian Kewangan Malaysia pada 9 November 2006 berkuat kuasa pada 1 Oktober 2006. Perjawatan yang diluluskan adalah seramai 121 kakitangan yang terdiri daripada 12 orang pegawai kumpulan pengurusan dan profesional dan dibantu oleh seramai 109 kakitangan kumpulan sokongan. Carta Organisasi bagi Unit Pendaftaran Hak Milik Tanah dan Unit Teknologi Maklumat adalah seperti di **Carta 2**.

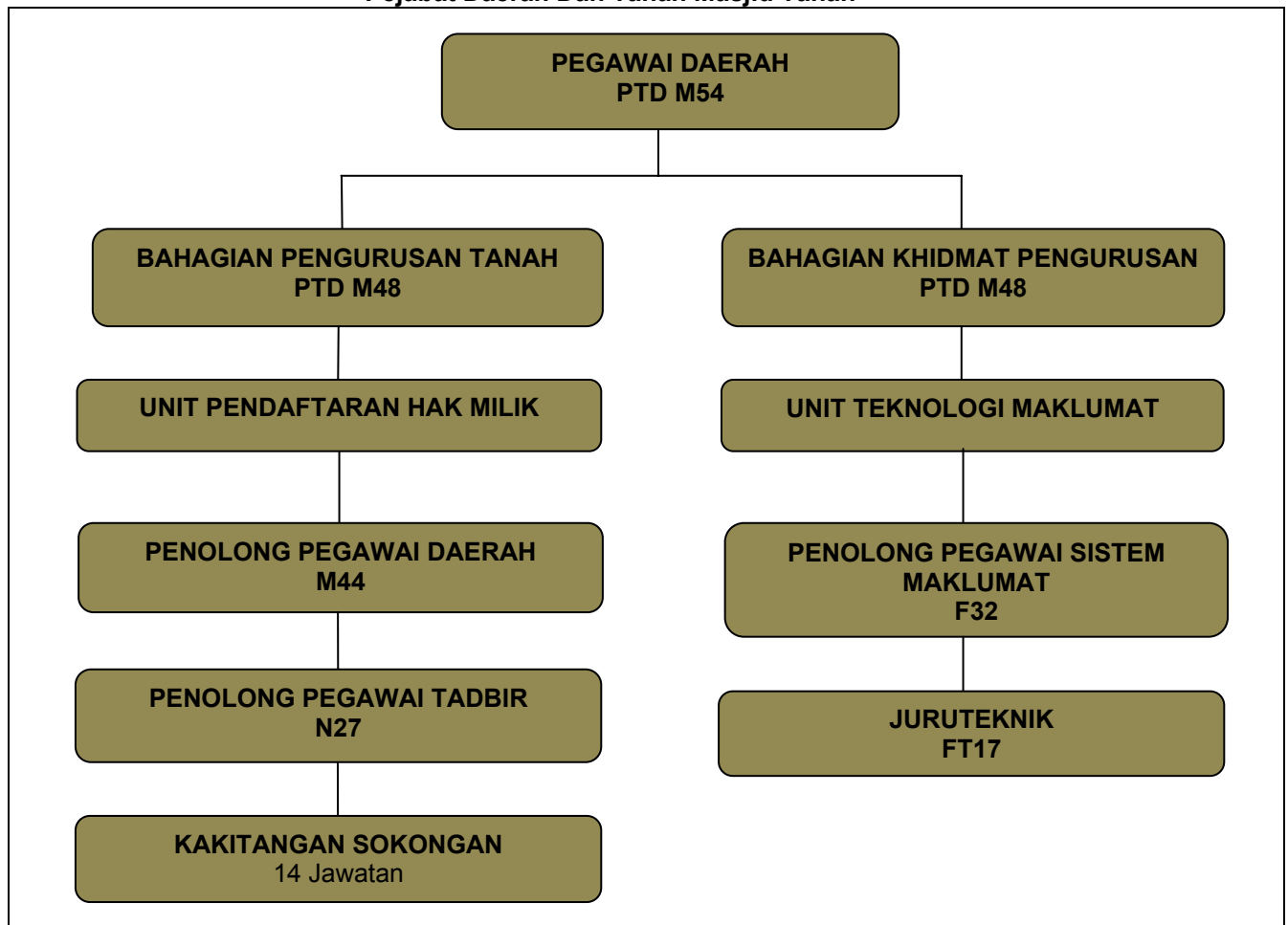
Carta 2
Carta Organisasi Unit Pendaftaran Hak Milik Dan Unit Teknologi Maklumat Pejabat Tanah Dan Galian



Sumber: Carta Organisasi PTG

Permohonan penstrukturan semula organisasi bagi PDMT diluluskan berkuat kuasa mulai 16 Ogos 2006. Perjawatan yang diluluskan adalah seramai 153 kakitangan yang terdiri daripada 10 orang pegawai kumpulan pengurusan profesional dan 143 kakitangan kumpulan sokongan. Urusan pendaftaran di PDMT dikendalikan oleh Unit Pendaftaran yang diketuai oleh seorang Penolong Pegawai Daerah Gred M44 serta dibantu 15 kakitangan sokongan seperti di **Carta 3**.

Carta 3
Carta Organisasi Unit Pendaftaran Hak Milik Dan Unit Teknologi Maklumat
Pejabat Daerah Dan Tanah Masjid Tanah



Sumber: Carta Organisasi Pejabat Daerah Dan Tanah Masjid Tanah

b) Latihan

Kakitangan merupakan aset yang bernilai bagi sesuatu organisasi. Latihan yang bersesuaian akan membantu memastikan keberkesanan dan kecukupan kakitangan dalam melaksanakan tugas. Penawaran pilihan kursus kepada kakitangan di Unit Pendaftaran akan dibuat melalui pengedaran pekeliling secara dalaman bagi program yang dianjurkan oleh Institut Latihan Tanah dan Ukur Negara (INSTUN). Mengikut perjanjian persefahaman yang ditandatangani antara Kementerian dan Kerajaan Negeri, vendor akan memberi latihan kepada pengguna SPTB.

6.1.7 Kaedah Pemantauan

Pemantauan yang rapi akan dibuat bagi memastikan pengurusan SPTB dapat berjalan dengan lancar dan mencapai sasaran seperti yang telah dirancang. Pemantauan akan diwujudkan di peringkat kementerian dan negeri bagi membincangkan mengenai laporan kemajuan, mengenal pasti masalah dan kaedah penyelesaiannya sepanjang pelaksanaan operasi harian SPTB.

a) Peringkat Kementerian

Pemantauan di peringkat kementerian dengan penubuhan Jawatankuasa Teknikal Pasukan Projek SPTB dan Pasukan Projek SPTB dengan keanggotaannya terdiri daripada wakil JKPTG dari Ibu Pejabat dan setiap negeri. Sasaran mesyuarat adalah sebanyak 6 kali setahun.

b) Peringkat PTG Dan PDMT

- i) Pemantauan di peringkat PTG dan PDMT adalah dengan penubuhan Pasukan Projek SPTB Fasa 2 Negeri Melaka dengan sasaran mengekalkan jadual mesyuarat pada setiap bulan. Keanggotaannya terdiri daripada kakitangan PTG dan kesemua 3 pejabat tanah, JKPTG Ibu Pejabat dan negeri, Jabatan Ukur dan Pemetaan Negeri Melaka dan vendor.
- ii) Pembentangan Minit Mesyuarat Pagi dan Mesyuarat Kualiti bagi membincang antaranya mengenai laporan prestasi kutipan hasil pendaftaran dan prestasi kemajuan pendaftaran SPTB di Unit Pendaftaran.

Pada pandangan Audit, pengurusan SPTB mempunyai perancangan yang baik di peringkat Kerajaan Persekutuan dan Negeri.

6.2 PELAKSANAAN

Pengurusan SPTB dilaksanakan berdasarkan pematuhan kepada undang-undang dan peraturan serta dasar yang ditetapkan oleh Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri.

6.2.1 Dasar Kerajaan

Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Melaka pada 27 Julai 1994 bersetuju Pihak Berkuasa Negeri melaksanakan SPTB yang dibangunkan oleh Kementerian dalam urusan pentadbiran tanah negeri mulai 1996 dalam tempoh Rancangan Malaysia Ketujuh. Persetujuan ini selari dengan perkembangan pesat dalam bidang pengkomputeran dan teknologi maklumat masa kini. Peruntukan yang mencukupi akan disediakan bagi membiayai penyenggaraan dan operasi SPTB. Pihak Berkuasa Negeri telahewartakan penguatkuasaan pelaksanaan SPTB mulai 1 April 2001.

Pada pendapat Audit, dasar yang ditetapkan oleh Kerajaan Persekutuan dan Negeri bagi melaksanakan pengurusan SPTB telah dipatuhi.

6.2.2 Perundangan Dan Peraturan

Undang-undang dan peraturan yang diguna pakai adalah Kanun Tanah Negara sebagai asas rujukan dan Kaedah Tanah Melaka 1966. Bersesuaian dengan rancangan pengkomputeran urusan pendaftaran hak milik, Kanun Tanah Negara dipinda dengan diwujudkan peruntukan khas bagi menetapkan kaedah pelaksanaan SPTB menggunakan komputer dan memberi status guaman kepada media dan output komputer. Dengan berkuat kuasanya SPTB untuk mengendalikan data tanah,

peruntukan undang-undang di bawah Jadual 14, Kanun Tanah Negara (dipinda) Akta 832 Tahun 1992 telah dikuatkuasakan. Selain itu, pekeliling serta prosedur yang dikeluarkan oleh Pengarah Tanah dan Galian dan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian juga dipatuhi untuk mengendalikan SPTB. Semakan Audit mendapati prosedur bagi pengurusan SPTB telah diterima pakai.

Pada pendapat Audit, undang-undang dan peraturan telah diterima pakai oleh Kerajaan Negeri Melaka.

6.2.3 Prestasi Pelaksanaan

Mengikut kontrak, pengurusan SPTB akan dilaksanakan secara berperingkat bagi negeri Melaka mulai April 2000 hingga Julai 2001. Pencapaian sebenar pelaksanaannya mengikut syarat yang ditetapkan dalam kontrak tidak dapat diukur disebabkan dokumen dan maklumat berkaitan tidak di senggara dari aspek berikut:

- a) Rekod penghantaran, penerimaan dan pemasangan perkakasan.
- b) Penyediaan tapak dan infrastruktur.
- c) Kutipan data dan tukar ganti hak milik.
- d) Pelaksanaan program latihan.

Pada pendapat Audit, pencapaian sebenar pelaksanaan SPTB tidak memuaskan memandangkan dokumen berkaitan tidak di selenggara.

a) Dokumen Kontrak

Perjanjian antara Kerajaan Malaysia dan Imatera Digital Services Sdn. Bhd. pada 16 Mei 2000 serta perjanjian antara Kerajaan Persekutuan dengan Kerajaan Negeri Melaka untuk melaksanakan SPTB adalah penting untuk disimpan dan dirujuk bagi menjaga kepentingan kerajaan. Bagaimana pun, PTG Negeri Melaka tidak mempunyai satu salinan dokumen kontrak berkenaan bagi memastikan yang vendor telah mematuhi kehendak dalam kontrak sebelum bayaran boleh dijelaskan oleh Kementerian kepada vendor. Dengan yang demikian, bilangan perkakasan dan perisian SPTB yang dibekalkan, migrasi data hak milik dari manual kepada komputer mengikut bilangan dan tempoh ditetapkan, latihan yang mencukupi kepada kakitangan, penyenggaraan pencegahan yang sempurna, bekalan kertas keselamatan dan alat tulis yang mencukupi mengikut kontrak tidak dapat dipantau dengan berkesan.

Pada pendapat Audit, pengurusan dokumen kontrak adalah tidak memuaskan kerana salinan dokumen kontrak tidak disimpan untuk rujukan bagi menjaga kepentingan Kerajaan.

b) Perkakasan Dan Perisian SPTB

Kos perkakasan, peralatan dan perisian yang telah dibekalkan oleh vendor ke PTG dan PDMT mengikut kontrak berjumlah RM1.24 juta. Semakan Audit mendapati perkakasan yang sepatutnya dibekalkan mulai 24 April hingga 28 April 2000.

Penghantarannya hanya selesai pada 30 April 2001 dengan kelewatan selama setahun. Mengikut kontrak, perkakasan yang dikehendaki dibekalkan ke negeri Melaka adalah seperti di **Jadual 5**.

Jadual 5
Perkakasan SPTB Yang Dikehendaki Dibekalkan Oleh Vendor Ke PTG Dan PDMT

Bil.	Item	Bilangan Dibekalkan		Keseluruhan Bilangan Dibekalkan	Harga Seunit (RM)	Kos (RM)
		PTG	PDMT			
Kos Perkakasan Dan Peralatan						
1.	Database Server Model 2 Sun 3501	1	-	1	355,934	355,934
2.	Database Server Model 3 Sun	-	1	1	265,021	265,021
3.	Network Management Server Model Compaq Proliant 800	1	-	1	21,256	21,257
4.	Multimedia PC Model Compaq Desk Pro EP 6500	8	4	12	6,938	83,256
5.	Non multimedia PC Model Compaq Desk Pro EP 6500	13	8	21	6,677	140,217
6.	PC Notebook Model Compaq Armada AR 1750	1	-	1	11,000	11,000
7.	Dot Matrix Printer Model 2180	1	1	2	2,397	4,794
8.	Simplex Laser Printer Model HP Laser Jet 4050N	6	5	11	5,874	64,614
9.	Duplex Laser Printer Model HP Laser Jet 8000N	1	-	1	12,625	12,625
10.	Laser Printer With Duplex Kit Model HP Laser Jet 4050N	1	1	2	7,413	14,826
11.	LCD Projector	1	-	1	19,667	19,667
12.	Shredder	2	1	3	3,004	9,012
13.	Hub (24 ports)	2	2	4	8,268	33,072
14.	Switching Hub Chassis (9000/7)	1	-	1	33,673	33,673
15.	Link Cascade Cable	-	1	1	457	457
Jumlah Kos Perkakasan Dan Peralatan						1,069,425
1.	UNIX Operating System	1	1	2	-	-
2.	NT Operating System	1	-	1	-	-
3.	Oracle 8i Enterprise Edition	20	11	31	4,973	154,163
4.	Network Software	1	-	1	12,963	12,963
5.	Internet Browser	1	1	2	-	-
6.	Windows 98	1	1	2	380	760
7.	MS Office 2000 Standard	1	1	2	2,078	4,156
8.	Norton Antivirus for PC	1	1	2	182	364
Jumlah Kos Perisian						172,406
Jumlah Kos Perkakasan, Peralatan Dan Perisian						1,241,831

Sumber: Dokumen kontrak

Pengauditan terhadap perkakasan dan perisian SPTB mendapati perkara seperti berikut:

- i) Daftar Inventori perkakasan tidak di senggara bagi merekodkan kesemua perkakasan yang dibekalkan oleh vendor berdasarkan Laporan penyenggaraan pencegahan yang disediakan oleh vendor, kesemua perkakasan telah diterima seperti ditetapkan dalam kontrak. Bagaimanapun, pembekalan 51 perkakasan oleh vendor tidak mengikut spesifikasi yang ditetapkan dalam kontrak di mana model *Compaq dan HP Laser* telah digantikan dengan *Gateway* seperti di **Jadual 6**. Tiada bukti yang menunjukkan Kementerian memberi kelulusan kepada vendor bagi membekalkan model yang tidak mengikut spesifikasi.

Jadual 6
Perkakasan Yang Dibekalkan Oleh Vendor Tidak Mengikut
Spesifikasi Yang Ditetapkan Dalam Kontrak

Bil.	Item	Model Mengikut Kontrak	Model Sebenar Dibekalkan	Bilangan Perkakasan		Keseluruhan Bilangan Bilangan Perkakasan
				PTG	PDMT	
1.	Network Management Server	Compaq Prolant 800	Gateway ALR 7210	1	-	1
2.	Multimedia Personal Computer	Compaq Desk Pro EP 6500	Gateway GP Series	8	4	12
3.	Non multimedia Personal Computer	Compaq Desk Pro EP 6500	Gateway GP Series	13	8	21
4.	PC Notebook	Compaq Armada AR 1750	Gateway GP Series	1	-	1
5.	Dot Matrix Printer	2180	Gateway GP Series	1	1	2
6.	Simplex Laser Printer	HP Laser Jet 4050N	Gateway GP Series	6	5	11
7.	Duplex Laser Printer	HP Laser Jet 8000N	Gateway GP Series	1	-	1
8.	Laser Printer With Duplex Kit	HP Laser Jet 4050N	Gateway GP Series	1	1	2
Jumlah						51

Sumber: Dokumen kontrak

- ii) Pemeriksaan fizikal terhadap perkakasan SPTB yang dibekalkan oleh vendor sejak tahun 2001 telah dijalankan oleh pihak Audit bersama dengan kakitangan daripada Unit Teknologi Maklumat PTG dan PDMT. Hasil semakan mendapati 16 perkakasan tidak dapat dikesan dan tidak diketahui status kewujudannya. Mengikut Laporan Penyenggaraan Pencegahan yang dijalankan oleh vendor kesemua perkakasan tersebut telah dibuat penyenggaraan dengan sempurna dan telah disahkan oleh wakil JKPTG. Status perkakasan yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 7**.

Jadual 7
Perkakasan SPTB Yang Tidak Dapat Dikesan Dan Status Kewujudannya Tidak Diketahui

Bil.	Item	Nombor Siri		Bilangan		Jumlah
		PTG	PDMT	PTG	PDMT	
1.	Personal Computer	01394110 01394113 01394111 01394107 01399581	01394121 01394119	5	2	7
2.	HP Laserjet 4050N(Duplex Kit)	SG7T113451	SG7T113434 SGTQ101266	1	2	3
3.	Epson LQ 2180	BE9Y073497	BEY078953	1	1	2
4.	UPS ETR-500/star 500	151000144 151000063	151000100 151000122	2	2	4
Jumlah				9	7	16

Sumber: Dokumen Kontrak Dan Pemeriksaan Fizikal

- iii) Peruntukan kewangan khusus tidak disediakan di PTG dan PDMT untuk meningkatkan keupayaan atau menggantikan perkakasan SPTB yang usang atau mengalami kerosakan selepas penggunaan optimum selama 7 tahun. Urusan

carian hak milik mengambil masa yang lama iaitu 2 minit di PTG untuk cetakan setiap lot tanah dengan penggunaan perkakasan SPTB yang sedia ada. Pejabat Kewangan Negeri Melaka tidak meluluskan peruntukan kewangan untuk perkakasan SPTB atas alasan pembangunan projek e-Tanah akan dilaksanakan ke seluruh negara tidak lama lagi.

Pada pendapat Audit, pengurusan perkakasan SPTB tidak memuaskan kerana Daftar Inventori tidak di selenggara, perkakasan diterima tidak mengikut spesifikasi dalam kontrak dan peruntukan kewangan khusus tidak disediakan untuk meningkatkan keupayaan atau menggantikan perkakasan yang usang.

c) Penyenggaraan Sistem

Mengikut kontrak, vendor dikehendaki menghantar Jurutera Sistem yang berkebolehan untuk operasi dan penyenggaraan perkakasan, perisian dan sistem aplikasi di negeri yang terlibat dengan SPTB. Penyenggaraan pencegahan sekali bagi setiap 3 bulan dikehendaki dijalankan oleh Syarikat Imatera Digital Image Services Sdn. Bhd. selama 5 tahun di PTG dan 3 pejabat tanah yang lain dengan keseluruhan kos berjumlah RM1.22 juta. Penyenggaraan yang dikendalikan oleh vendor telah tamat tempohnya pada bulan Mac 2007. Penyenggaraan yang dijalankan merangkumi peralatan server, komputer peribadi/notebook, pencetak, *uninterruptable power supply*, sistem pendingin udara, senarai semak penyenggaraan *Oracle Database*, peralatan rangkaian dan sistem pencegahan kebakaran. Laporan Penyenggaraan SPTB disediakan oleh vendor dengan pengesahan wakil JKPTG di Melaka yang bertindak sebagai Pengurus Teknikal Sistem Maklumat atau wakil dari PTG dan 3 pejabat tanah. Satu salinan laporan akan disimpan oleh pejabat manakala satu lagi dikemukakan kepada Kementerian. Pengauditan terhadap penyenggaraan pencegahan sistem di PTG dan PDMT mendapati perkara seperti berikut:

- i) Kerja-kerja penyenggaraan pencegahan terhadap peralatan SPTB tidak dilaksanakan secara berjadual setelah tempoh penyenggaraan dengan vendor tamat pada bulan Mac 2007. Pemantauan, pengujian dan pelaksanaan kerja baik pulih hanya dijalankan berdasarkan aduan kerosakan yang diterima dari pengguna ataupun apabila berlakunya masalah pada peralatan yang menjejaskan operasi harian SPTB. Mengikut Minit Mesyuarat Pasukan Projek SPTB Fasa 2 Negeri Melaka Bil. 1/2003, selepas tamat kontrak penyenggaraan dengan vendor, sebarang masalah akan terus dibawa ke peringkat Kementerian. Mengikut 2 wakil JKPTG yang memantau pelaksanaan SPTB di Negeri Melaka sejak tahun 2001, penyenggaraan peralatan di bilik server dituntut daripada Kementerian tertakluk kepada baki peruntukan penyenggaraan tahun 2007 yang disediakan oleh Kementerian. Penyenggaraan perkakasan SPTB di Unit Pendaftaran adalah di bawah tanggung jawab Kerajaan Negeri. Bagi kerja-kerja penyenggaraan yang dapat dilaksanakan sendiri, tuntutan perbelanjaan penyenggaraan terhadap peralatan di bilik server telah dituntut dengan

mengemukakan invoice oleh wakil JKPTG kepada Kementerian. Sebarang masalah penyenggaraan berkaitan SPTB yang tidak dapat diselesaikan akan dirujuk ke Kementerian untuk tindakan selanjutnya. Kerajaan Negeri tidak menyediakan peruntukan penyenggaraan perkakasan SPTB secara berjadual bagi memastikan operasi hariannya berjalan dengan lancar.

- ii) Daftar aduan kerosakan dan kaedah penyelesaian yang melibatkan operasi harian SPTB tidak disediakan bagi mengesan kekerapan dan tahap keseriusan kerosakan serta keupayaan untuk mengatasinya bagi menjamin keselesaan dan kelancaran operasi harian SPTB. Penyenggaraan yang tidak dijalankan secara berjadual dan ditangani dengan segera boleh menjejaskan keselesaan pengguna.
- iii) Komputer dan pencetak untuk kegunaan SPTB telah mencapai tahap maksimum penggunaannya selama hampir 7 tahun sejak diterima pada 30 April 2001 adalah seperti di **Foto 1** dan **Foto 2**. Dengan tahap dan tempoh penggunaan perkakasan di tahap sedemikian telah menjejaskan kelancaran proses kerja dan operasi harian SPTB. Selain itu, sepanjang tempoh pengauditan berlaku sistem tidak dapat berfungsi atau beroperasi dengan lancar mengakibatkan pelanggan tidak dapat berurusan di kaunter. Sistem tidak dapat berfungsi selama 3 hari pada bulan September 2007 dan urusan pendaftaran di kaunter tidak dapat beroperasi dengan lancar secara purata 4 kali sebulan. Masalah ini berpunca daripada gangguan elektrik di bangunan milik Kerajaan Negeri yang menempatkan sistem dan masalah rangkaian talian SPTB yang menggunakan talian Melaka Net Jabatan Ketua Menteri. Penggunaan rangkaian talian tersebut adalah bagi mengelak pembaziran talian dan perkongsian infrastruktur.

Foto 1
Foto 2
Perkakasan Komputer Dan Pencetak SPTB Di PTG



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 11 Disember 2007
Lokasi: Unit Pendaftaran PTG

Pada pendapat Audit, penyenggaraan perkakasan SPTB adalah tidak memuaskan kerana kerja penyenggaraan tidak dilaksanakan mengikut jadual, peruntukan kewangan yang khusus tidak disediakan dan rekod aduan kerosakan mengenai gangguan pada sistem tidak di selenggara.

d) Pencapaian Kutipan Dan Tukar Ganti Data Hak Milik

Mengikut kontrak, tempoh kutipan data dan tukar ganti hak milik di PTG dan PDMT dikehendaki dimulakan oleh vendor dari 17 Julai 2000 dan tamat pada 25 Julai 2001 selama 268 hari. Proses kutipan data untuk negeri Melaka melibatkan kerja-kerja penyemakan telah bermula pada awal November 2000 bagi semua peringkat seperti kerja fotostat, penyediaan hak milik, pengisian borang, penyediaan pelan hak milik dan kemasukan data. Kerja tukar ganti data dari manual ke komputer yang melibatkan Penyemak dan Pendaftar telah bermula sejak pewartaan SPTB iaitu pada 1 April 2001.

Mengikut Minit Mesyuarat Pasukan Projek SPTB Fasa 2 Negeri Melaka pada 5 Mac 2003, vendor berupaya mengutip 222,957 hak milik manakala 222,853 telah di tukar ganti bagi negeri Melaka. Bagaimana pun maklumat terperinci mengenai hak milik sebenar yang selesai dibuat kutipan data dan tukar ganti tidak diperolehi akibat data berkaitan tidak disediakan. Laporan Kemajuan Kutipan Data dan Tukar Ganti Hak Milik secara terperinci yang disediakan oleh vendor hanya diperolehi sehingga 12 Mac 2002. Berdasarkan Laporan Kemajuan Pelaksanaan SPTB sehingga 12 Mac 2002, berbanding anggaran hak milik sebenar, kemasukan data telah mencapai 100%, pengeluaran hak milik versi 0 untuk diperiksa oleh penyemak adalah 95% manakala versi 1 di peringkat Pendaftar adalah 87%. Perbezaan berlaku antara bilangan 126,371 hak milik dalam kontrak yang perlu ditukar ganti berbanding 135,730 hak milik sebenar yang dikutip oleh vendor. Pembayaran kepada vendor telah dibuat berdasarkan tukar ganti hak milik yang sebenar. Sehingga tempoh tersebut, kutipan dan tukar ganti data hak milik mengalami kelewatan selama 8 bulan daripada jadual dan pihak vendor telah diminta mengambil tindakan mengatasi 3 masalah utama kelewatan yang berpunca daripada perkara seperti berikut:

- i) Kualiti kutipan data hak milik yang lemah akibat kesilapan yang masih berlaku telah menjejaskan prestasi tukar ganti hak milik. Pengeluaran hak milik versi 1 bagi negeri Melaka hanya mencapai 20% walau pun selepas 4 bulan dikuatkuasakan SPTB pada 1 April 2001. Kelemahan dalam tatacara pengutipan data menyebabkan hak milik yang di tukar ganti kepada versi 1 masih mengeluarkan versi 0 pada hak milik semasa permohonan untuk carian rasmi dan versi 0 dibuat lebih dari sekali.
- ii) Sistem SPTB masih belum stabil.
- iii) Peralatan dan kakitangan yang disediakan oleh vendor untuk proses pengutipan data dan tukar ganti hak milik tidak mencukupi. Mesin fotostat kerap mengalami kerosakan dan masalah kekurangan pencetak.

Laporan kemajuan kutipan dan tukar ganti data ke hak milik berkomputer sehingga 12 Mac 2002 adalah seperti di **Jadual 8** dan **Jadual 9**.

Jadual 8
Laporan Kemajuan Kemasukan Data Hak Milik SPTB Sehingga 12 Mac 2002

Bil.	Pejabat	Bil. Hak Milik Dalam Kontrak	Anggaran Hak Milik Sebenar	Bil. Hak Milik Dibuat Kemasukan Data	Kemasukan Data Telah Selesai (%)
1.	PTG	69,030	76,117	76,117	100
2.	PDMT	57,341	59,613	59,613	100
Jumlah		126,371	135,730	135,730	

Sumber: Fail Laporan Kemajuan SPTB

Jadual 9
Laporan Kemajuan Kutipan Data Dan Tukar Ganti Hak Milik Dari Manual Ke Komputer Sehingga 12 Mac 2002

Bil.	Pejabat	Bilangan Hak Milik Dalam Kontrak	Anggaran Hak Milik Sebenar	Bilangan Kutipan Data (Versi 0)	Selesai Kutipan Data (%)	Bilangan Tukar Ganti Hak Milik (Versi 1)	Selesai Tukar Ganti (%)
1.	PTG	69,030	76,117	69,813	91	68,159	89
2.	PDMT	57,341	59,613	59,197	99	50,902	85
Jumlah		126,371	135,730	129,426	95	119,061	87

Sumber: Fail Laporan Kemajuan SPTB

Pada pendapat Audit, proses tukar ganti data hak milik adalah tidak memuaskan kerana berlaku kelewatan dan kesilapan yang menjejaskan integriti serta kesahihan data hak milik.

6.2.4 Proses Kerja Pembetulan SPTB

a) Seksyen 380 Kanun Tanah Negara

Semua urusan pembetulan data hak milik dalam SPTB yang tidak memudaratkan hak dan mengubah status hak milik boleh dilakukan selaras dengan Seksyen 380 Kanun Tanah Negara. Pembetulan yang dibenarkan melibatkan kesilapan kecil seperti ejaan nama, salah huraian tanah dan kesalahan menaip. Bagi menjaga integriti dan kesahihan data, sebarang pembetulan data terus dari pangkalan data tidak dibenarkan. Pembetulan data hanya diluluskan kepada pemegang kata laluan di Unit Pendaftaran dengan kelulusan Pendaftar. Buku Log Pembetulan perlu di selenggara bagi merekod aduan yang diterima yang dimajukan ke kaunter mengenai sebarang kesilapan di DHDK. Aduan yang diterima antaranya adalah nama pemegang gadaian tidak dimasukkan dalam hak milik, kesilapan berkaitan pindaan cukai tanah, keluasan tanah, syarat nyata tanah, nama pemilik, nombor lot dan sebagainya.

b) Pembetulan Secara *Back Door*

Mengikut Panduan Keselamatan SPTB, urusan 380 mengikut Seksyen Kanun Tanah Negara yang tidak dapat dilaksanakan hendaklah dilaporkan kepada Kementerian untuk membenarkan pembetulan atau pengubahsuaian aplikasi. Walau bagaimanapun pembetulan terus dari pangkalan data boleh dilaksanakan dengan arahan dan tanda tangan Pendaftar serta direkodkan dalam Buku Log Pembetulan oleh 2 pegawai teknikal dari JKPTG dan kakitangan daripada Unit Teknologi Maklumat PTG yang diberi kuasa. Kes yang tidak dapat diselesaikan di peringkat negeri perlu dimaklumkan ke peringkat Kementerian. Buku Log Pembetulan perlu di selenggara bagi merekod tarikh aduan diterima, nama pegawai yang menerima aduan, data hak milik yang memerlukan pembetulan, cadangan penyelesaian, kelulusan Pendaftar, tindakan penyelesaian dan tanda tangan pegawai yang membuat pembetulan. Pengauditan terhadap pembetulan data di PTG dan PDMT terus dari pangkalan data mendapati:

- i) Buku Log Pembetulan telah di selenggara di PTG dan PDMT bagi merekod aduan yang diterima mengenai kesilapan data hak milik. Penyelenggaraan dua daftar pada satu masa di PTG menyukarkan pemantauan kes pembetulan yang memerlukan penyelesaian segera.
- ii) Pada tahun 2007, sebanyak 168 kes aduan mengenai kesilapan hak milik diterima oleh PTG dan di rekod dalam daftar manakala di PDMT menerima sebanyak 271 kes. Kesilapan yang memerlukan tindakan pembetulan segera dari pangkalan data antaranya adalah:
 - urusan pindah milik tidak dapat dilakukan berikutan hak milik belum dibuat migrasi data.
 - gadaian masih wujud walau pun telah dibuat pelepasan.
 - nama pemilik lama masih wujud di dalam sistem walau pun telah di buat pindah milik.
 - kesilapan menarik balik kaveat persendirian.
 - kesilapan pada tempoh pajakan dan syer gadaian.
- iii) Sehingga akhir tahun 2007, terdapat 56 kes aduan di PTG dan 14 kes di PDMT yang masih belum diselesaikan sejak bulan Mei 2007. Pembetulan masih gagal dilaksanakan terus dari pangkalan data walau pun usaha telah dibuat oleh pegawai teknikal dari JKPTG. Kes yang tidak dapat diselesaikan dengan serta merta boleh menjejaskan imej pejabat tanah dalam melaksanakan SPTB.
- iv) Pembetulan segera tidak dapat dibuat memandangkan 2 pegawai teknikal JKPTG yang bertanggung jawab memantau pelaksanaan SPTB di Melaka juga memantau SPTB di 4 pejabat tanah di Johor Utara.

Pada pendapat Audit, proses pembetulan data hak milik sistem SPTB tidak memuaskan kerana kawalan rekod tidak dapat diuruskan dengan baik, pemantauan berterusan tidak dapat dilakukan dan pembetulan berkaitan masalah SPTB tidak dapat ditangani segera bagi menjaga integriti dan kesahihan data.

c) Pengurusan Kertas Keselamatan

Mengikut kriteria SPTB, kesemua hak milik cetakan komputer hendaklah dicetak pada kertas keselamatan untuk menjaga keselamatan dokumen hak milik. Mengikut syarat kontrak, vendor dikehendaki membekalkan kertas keselamatan kepada PTG yang akan mengagihkannya kepada 3 pejabat tanah yang lain. Vendor telah membekalkan sebanyak 636,500 helai kertas keselamatan bersiri ke PTG dan PDMT untuk kegunaan 137,300 bilangan cetakan hak milik berkomputer dengan kos RM0.18 sekeping berjumlah RM114,570. Pengagihan kertas keselamatan yang perlu dilaksanakan oleh vendor kepada PTG dan pejabat tanah adalah seperti di **Jadual 10**.

Jadual 10
Pengagihan Kertas Keselamatan Oleh Vendor Untuk PTG Dan PDMT

Bil.	Pejabat	Bilangan Hak Milik	Bilangan Kertas Keselamatan	Kos (RM)
1.	PTG	75,000	347,700	62,586
2.	PDMT	62,300	288,800	51,984
Jumlah		137,300	636,500	114,570

Sumber: Dokumen Kontrak

Pengauditan terhadap pengurusan kertas keselamatan dan peralatan pejabat mendapati perkara seperti berikut:

- i) Mengikut rekod di Buku Log bagi kertas keselamatan, PTG telah menerima sebanyak 757,500 helai kertas keselamatan daripada vendor berkenaan untuk kegunaannya sejak bulan Mac 2001 hingga Mei 2007, manakala PDMT menerima sebanyak 30,000 helai kertas keselamatan. Mengikut pihak PTG, sebanyak 82,500 helai kertas berkenaan telah dibeli daripada vendor pada bulan Mei 2007 dengan harga RM0.60 sehelai berjumlah RM49,500. Mengikut Minit Mesyuarat Pasukan Projek SPTB Fasa II Negeri Melaka pada 25 Julai 2001, peruntukan tambahan kertas keselamatan yang diterima dari kementerian untuk agihan ke pejabat tanah yang lain telah ditempatkan di PTG. Kertas keselamatan yang diterima oleh PTG dan PDMT daripada vendor adalah seperti di **Jadual 11**.

Jadual 11
Stok Kertas Keselamatan Yang Diterima Oleh PTG Dan PDMT Daripada Vendor

Pejabat	Tarikh Diterima	Bilangan Helai/(Kotak) Diterima	Nombor Siri	Terimaan/ Pembelian	Baki Stok Pada 24 Oktober 2007
PTG	15.3.2001	300,000 (100 kotak)	0060001-360000	Dibekalkan oleh vendor	0
	24.4.2001	300,000 (100 kotak)	0609001-909000	Dibekalkan oleh vendor	114,000 (38 kotak)
	28.6.2001	75,000 (25 kotak)	1440001-516424	Dibekalkan oleh vendor	36,000 (12 kotak)
	14.5.2007	82,500 (27 kotak)	000001-082500	Pembelian dengan vendor	82,500 (27 kotak)
Jumlah		757,500 (252 kotak)			232,500 (77 kotak)
PDMT	Tiada catatan	30,000 (30 kotak)	Tiada catatan	Dibekalkan oleh vendor	10,200 (3 kotak)
Jumlah		787,500 (282 kotak)			242,700 (80 kotak)

Sumber:Daftar Stok Kertas Keselamatan

- Mengikut tatacara penggunaan kertas keselamatan yang ditetapkan, kertas keselamatan yang belum digunakan hendaklah disimpan di bilik khas dan kuncinya hendaklah disimpan oleh pegawai yang diberi kuasa. Semakan Audit di PTG mendapati kertas keselamatan tersebut telah disimpan di bilik stor Bahagian Pendaftaran yang menempatkan bekalan peralatan alat tulis. Ciri-ciri keselamatan tidak diberi keutamaan memandangkan stor ini hanya dikunci selepas waktu pejabat. Kertas keselamatan di PDMT pula hanya disimpan di bilik kebal di Bahagian Pendaftaran. Kertas keselamatan yang disimpan di PTG adalah seperti di **Foto 3**.

Foto 3
Kertas Keselamatan Yang Disimpan
Di Bilik Stor PTG Tiada Kawalan Sempurna



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 11 Disember 2007
Lokasi: Bilik Stor PTG

- d) Buku Log bagi merekod dan mengawal penerimaan dan pengeluaran kertas keselamatan yang disenggarakan di PTG dan PDMT tidak dikawal dengan teratur dari segi pengeluaran stok. Pengeluaran kertas didapati ada yang tidak di rekod dalam daftar, tiada nama dan tanda tangan pegawai yang menerimanya, tiada catatan kuantiti pengeluaran yang konsisten dan tiada baki stok. Selain itu, pengeluaran kertas keselamatan dibuat tidak mengikut turutan nombor siri bagi memudahkan kawalan yang sempurna. Pengeluaran kertas keselamatan yang tidak direkodkan dan tidak mengikut turutan siri antaranya adalah seperti di **Jadual 12**.

Jadual 12
Pengeluaran Kertas Keselamatan Di PTG Dan PDMT
Tidak Direkodkan Dan Tidak Mengikut Turutan Nombor Siri

Pejabat	Tarikh Diterima	Nombor Siri	Bilangan Helai Kertas	Tarikh Pengeluaran
PTG	15.3.2001	090001- 093000	3,000	Tidak direkodkan
		093001- 096000	3,000	Tidak direkodkan
		096001- 099000	3,000	Tidak direkodkan
	24.4.2001	609001 - 612000	3,000	Stok dalam tangan
		612001 - 615000	3,000	Stok dalam tangan
		615001- 618000	3,000	Tidak direkodkan
		618001 - 621000	3,000	Tidak direkodkan
		621001 - 624000	3,000	Tidak direkodkan
		624001 - 627000	3,000	Tidak direkodkan
		627001 - 630000	3,000	Tidak direkodkan
		630001 - 633000	3,000	Tidak direkodkan
		633001 - 636000	3,000	Tidak direkodkan
		636001 - 639000	3,000	31.9.2004
		639001 - 642000	3,000	Tidak direkodkan
		642001 - 645000	3,000	Tidak direkodkan
		645001 - 648000	3,000	Stok dalam tangan
		648001 - 651000	3,000	16.8.2004
		651001 - 654000	3,000	23.9.2002
		654001 - 657000	3,000	Stok dalam tangan
		657001 - 660000	3,000	20.1.2002
		660001 - 663000	3,000	11.2.2002
PDMT	Tiada catatan	1395001-1398000	3,000	Tidak direkodkan
		1419001-1422000	3,000	Tidak direkodkan
		1404001-1407000	3,000	Tidak direkodkan
		1351801-1352100	300	Tidak direkodkan
		1351501-1351800	300	Tidak direkodkan
		1351201-1351500	300	Tidak direkodkan
		1350001-1350300	300	Tidak direkodkan

Sumber: Daftar Stok dan Pemeriksaan Fizikal

- i) Versi SPTB bagi semua DHDK yang melibatkan pindaan cukai tanah baru berkuat kuasa mulai 1 Januari 2006 yang digazet melalui Warta Kerajaan Negeri bertarikh 1 September 2005 tidak menggunakan kertas keselamatan sebaliknya hanya menggunakan kertas putih saiz A4. Mengikut kriteria SPTB, DHDK versi baru hendaklah dicetak setiap kali urusan pendaftaran bagi menjamin keselamatan dokumen hak milik. Pihak pengurusan berpendapat penggunaan sehelai kertas putih untuk setiap DHDK bagi 97,250 pegangan hak

milik PTG dan 75,942 hak milik PDMT yang didaftarkan sehingga 4 September 2007 dianggarkan dapat menjimatkan kos sejumlah RM103,915.

- ii) Peralatan pejabat selain daripada kertas keselamatan yang diterima daripada vendor untuk melaksanakan SPTB tidak direkodkan dalam Daftar Stok di PTG dan PDMT.

Pada pendapat Audit, pengurusan kertas keselamatan kurang memuaskan dari segi penyimpanan serta pengeluarannya tidak dikawal dan ciri-ciri keselamatan pada dokumen hak milik tidak diutamakan bagi mengelak penyalahgunaan kertas keselamatan.

e) Kawalan Keselamatan SPTB

Kawalan terhadap keselamatan SPTB adalah penting bagi menjaga keselamatan aset teknologi maklumat dan komunikasi. Garis panduan kawalan keselamatan SPTB adalah untuk memastikan kelancaran operasi harian SPTB di pejabat tanah dilaksanakan secara berterusan. Kawalan fizikal, akses dan sistem komputer diberi penekanan bagi menjamin keselamatan kepada aset teknologi maklumat. Pegawai Keselamatan SPTB didapati masih belum dilantik di PTG dan PDMT yang fungsinya antaranya bagi memastikan peraturan keselamatan dipatuhi sepanjang masa dan menguatkuasakan keberkesanan kawalan keselamatan. Kawalan yang dimaksudkan adalah seperti berikut:

i) Kawalan Fizikal Dan Akses

Kawalan fizikal merupakan kawalan perlindungan dan pencegahan daripada bencana yang berpotensi boleh berlaku terhadap kawasan terhad yang menempatkan kakitangan dan perkakasan SPTB. Kawalan ini termasuk kawalan kebakaran, kawalan daripada air dan persekitaran di bilik server dan bilik kebal. Kawalan akses pula merupakan had kawasan yang boleh dilepasi oleh seseorang bagi menjaga keselamatan dan kerahsiaan dokumen hak milik tanah.

- **Bilik Server**

Pada keseluruhannya kawalan bilik server di PTG dan PDMT adalah baik dan mematuhi standard manual kawalan keselamatan yang ditetapkan kecuali:

- Peralatan sistem pencegahan kebakaran tidak diuji secara berjadual bagi memastikan ianya berfungsi dengan baik dan dapat digunakan semasa bencana kebakaran. Pemeriksaan susulan tidak dijalankan selepas kontrak penyenggaraan dengan vendor tamat pada bulan Mac 2007. Penyenggaraan tersebut sepatutnya dijalankan semula pada 16 Julai 2007 seperti di **Foto 4**.

Foto 4
Alat Pemadam Kebakaran Dalam Bilik Server
PTG Yang Tiada Penyelenggaraan



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 11 November 2007
Lokasi: Bilik Kebal PTG

- Pegawai yang bertanggung jawab terhadap keselamatan bilik kebal belum diberikan latihan bersesuaian supaya boleh menjaga, mengawasi, dan bertindak jika berlaku kes kecemasan.
 - Penggunaan Buku Log bagi mengawal pergerakan ke bilik server belum disediakan untuk menjamin keselamatan dan kerahsiaan data. Dengan penggunaan buku tersebut memudahkan pengesanan pihak yang membuat urusan di bilik tersebut.
 - Pemasangan peti *switch* elektrik di bilik server adalah tidak sesuai kerana memberi ruang kepada pihak tertentu berurusan masuk di bilik server apabila berlaku kerosakan elektrik.
- **Bilik Kebal**
- Pada keseluruhannya kawalan di dalam bilik kebal PTG dan PDMT adalah memuaskan. Pengauditan yang dijalankan di bilik kebal mendapati:
- Dokumen hak milik seperti Fail JOPA, hak milik manual, borang pindah milik, kaveat dan sebagainya mudah diperolehi di PTG kerana telah disusun dengan kemas mengikut kelas dan jenis dokumen seperti di **Foto 5** dan **Foto 6**. Dokumen hak milik manual di PDMT pula sukar diperolehi dengan sistem fail sedia ada yang diselenggara. Ruang di bilik kebal yang sempit tidak kondusif untuk kakitangan PDMT bekerja dengan selesa dan sihat dalam tempoh yang lama melebihi satu jam seperti di **Foto 7**.

Foto 5
Dokumen Di Bilik Kebal PTG Disusun Dengan Teratur



Sumber:

*Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 11 Disember 2007
Lokasi: Bilik Kebal PTG*

Foto 6
Dokumen Hak Milik Manual Disimpan Mengikut Kelas Dan Jenis Dokumen Di Bilik Kebal PTG



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 11 Disember 2007
Lokasi: Bilik Kebal PTG*

Foto 7
Keadaan Bilik Kebal PDMT Yang Tidak Selesa



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 11.12.2007
Lokasi: Bilik Kebal PDMT

- Dua alat pemadam api bagi pencegahan kebakaran di PTG telah ditempatkan bersebelahan di luar bilik kebal. Peralatan tidak diuji secara berjadual dan sepatutnya diuji semula pada 3 September 2006 seperti di **Foto 8**.

Foto 8
Peralatan Sistem Kebakaran Tidak Diuji Secara Berjadual



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 11 Disember 2007
Lokasi: Di luar Bilik Kebal PTG

- Pegawai yang bertanggung jawab terhadap keselamatan bilik kebal belum diberi latihan bersesuaian supaya boleh menjaga, mengawasi dan bertindak dengan betul jika berlaku kes kecemasan.
- **Kaunter Pendaftaran**
 Pada keseluruhannya kawalan di kaunter pendaftaran adalah baik kecuali bagi perkara seperti berikut:
 - Peralatan sistem pencegahan kebakaran tidak disediakan di bilik kaunter bagi PTG dan PDMT.
 - Keselesaian pelanggan terjejas berikutan ruang menunggu di bilik kaunter pendaftaran PTG adalah tidak mesra pelanggan dengan ruang yang sempit, susun atur tidak menarik, kadar bayaran tidak dipamerkan, kesesakan di kaunter dengan tiada kemudahan sistem penggunaan angka giliran. Kaunter pendaftaran di PDMT adalah mesra pelanggan dengan memiliki kemudahan yang lengkap untuk keselesaian pelanggan. Ruang pendaftaran di PTG yang kurang selesa adalah seperti di **Foto 9** dan **Foto 10**.

Foto 9
Kaunter Yang Tidak Mempunyai Sistem Nombor Giliran



*Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
 Tarikh: 11 Disember 2007
 Lokasi: Kaunter Pendaftaran PTG*

Foto 10
Ruang Pendaftaran Yang Sempit Dan Kurang Kemudahan



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 11.12.2007
Lokasi: Kaunter Pendaftaran PTG

ii) Kawalan Sistem Aplikasi

Pengawalan sistem dan data dari dicero bohi adalah penting bagi memastikan ianya hanya dapat dicapai oleh kakitangan yang diberi kebenaran untuk mengguna dan mengendalikannya. Kawalan sistem aplikasi meliputi pencaman pengguna dan kata laluan yang dibekalkan oleh Unit Teknologi Maklumat kepada kakitangan Unit Pendaftaran, perisian dan sistem *backup*.

- **Pencaman Pengguna Dan Kata laluan**

Semua pengguna SPTB di PTG dan PDMT telah dibekalkan oleh Unit Teknologi Maklumat dengan pencaman pengguna dan kata laluan ditentukan sendiri oleh pengguna. Tahap kebenaran untuk akses menu sistem diberi kepada pengguna mengikut peranan dan tugas yang diarahkan untuk melaksanakan SPTB. Semakan Audit mendapati sistem berupaya mengingatkan pengguna bagi menukar kata laluan secara automatik setiap 30 hari.

- **Perisian**

Versi aplikasi 2.7.4 masih dibenarkan oleh kementerian berada dalam komputer kerana keupayaan komputer di PTG dan PDMT yang terhad. Versi aplikasi tersebut masih dikekalkan memandangkan peningkatan ke versi aplikasi 2.8.3 memerlukan peruntukan kewangan daripada Kementerian dan e-tanah akan dilaksanakan di seluruh negara.

- **Sistem *Back-up***

Sistem *back-up* dilakukan bagi pemulihan data sekiranya terdapat kerosakan pada sistem SPTB. Mengikut Minit Mesyuarat Pasukan Projek SPTB Fasa 2 Negeri Melaka pada 7 November 2001 memutuskan salinan pita akan disimpan di bangunan yang berasingan iaitu di Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri bagi memastikan keadaan data sentiasa dalam keadaan selamat. Semakan Audit mendapati sistem *back-up* PTG telah dibuat secara harian, mingguan dan bulanan dan salinan pita disimpan di peti besi Unit Pendaftaran dalam keadaan selamat seperti di **Foto 11**. Semakan Audit pula mendapati PDMT menyimpan data di peti besi dalam bilik kebal yang kalis dari bencana kebakaran. Bagaimanapun kawalan keselamatan tidak mencukupi kerana peti besi berkenaan tidak dikunci seperti di **Foto 12**.

Foto 11
Salinan Pita *Back-up* Di PTG
Disimpan Dalam Peti Besi Yang Berkunci



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 11 Disember 2007
Lokasi: Unit Pendaftaran PTG

Foto 12
Salinan Pita *Back-up* Di
Peti Besi PDMT Yang Tidak Berkunci



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 11 Disember 2007
Lokasi: Bilik Kebal PDMT

Pada pendapat Audit, kawalan keselamatan adalah kurang memuaskan kerana panduan keselamatan SPTB tidak dipatuhi sepenuhnya.

6.2.5 Analisis Data SPTB

Perlaksanaan muat turun data SPTB bagi PTG dan PDMT telah dijalankan pada 4 September 2007 dengan menggunakan *Audit Command Language* (ACL). PTG memiliki bilangan rekod hak milik sebanyak 97,250 dengan cukai tanah yang dikenakan berjumlah RM58.55 juta manakala PDMT memiliki 75,942 hak milik dengan cukai dikenakan berjumlah RM8.20 juta. Butiran mengenai hak milik dan cukai tanah dikenakan bagi PTG dan PDMT adalah seperti di **Jadual 13** dan **Jadual 14**.

Jadual 13
Bilangan Hak Milik Dan Cukai Tanah Bagi PTG Dan PDMT Sehingga 4 September 2007

Pejabat	Bil.	Jenis Hak Milik	Bilangan Hak Milik	Hak Milik (%)	Jumlah Hasil Cukai Tanah (RM)
PTG	1	<i>Advance Certificate of Title</i>	1	0	0
	2	Geran	41,274	42.44	14,854,632
	3	Hak Milik Sementara Daftar	16,855	17.33	19,960,653
	4	Hak Milik Sementara Mukim	1	0	0
	5	Daftar Sementara	168	0.17	115,090
	6	Pajakan Negeri	38,951	40.05	23,615,560
Jumlah			97,250	100	58,545,935
PDMT	1	<i>Entry Mukim Register (EMR)</i>	1	0	10
	2	<i>Grant Infee Simple (GIS)</i>	1	0	0
	3	Geran Mukim (GM)	9,625	12.67	1,119,615
	4	Geran Mukim MCL (GMM)	30,155	39.71	601,434
	5	Hak Milik Mukim MCL (HMM)	4,445	5.85	157,335
	6	Hak Milik Sementara Mukim (HSM)	14,294	18.82	3,309,837
	8	Pajakan Mukim (PM)	17,417	22.93	3,012,737
	9	Pajakan Negeri (PM)	4	0.02	183
Jumlah			75,942	100	8,201,151

Sumber: Rekod SPTB PTG Dan PTD

Jadual 14
Analisis Data Hak Milik SPTB Menggunakan ACL Bagi PTG Dan PDMT

Bilangan Data Hak Milik Yang Di Analisa		Bilangan Rekod Hak Milik	
		PTG	PDMT
1.	Tarikh daftar hak milik kosong	10	6
2.	Tarikh hak milik luput	19	42
3.	Tanah wakaf	24	7
4.	Tanah Persekutuan	174	131
5.	Keluasan tanah melebihi 50,000 meter persegi	201	10
6.	Keluasan tanah kosong	12	6
7.	Syarikat	17,830	5,293
8.	Syarikat pegangan Melayu	5	11
9.	Semua kod syarat salah	19	14
10.	Sekatan tidak diisi	27	12
11.	Semua kod sekatan salah	49	90
12.	Sekatan 000000	8,096	16,997
13.	Pindah milik tanah	4,660	4,601
14.	Pegawai <i>convert</i> kosong	131	53
15.	Pajakan kurang 30 tahun	15	26
16.	Pajakan melebihi 30 tahun dan kurang 60 tahun	217	6
17.	Pajakan melebihi 99 tahun	5	0
18.	Orang Melayu	9,966	12,243
19.	Orang Cina	17,831	5,300
20.	Syarat tidak diisi	12	8
21.	Syarat 9999999	3,588	613
22.	Syarat 0000000	4,970	90
23.	Kad Pengenalan kosong	213	59
24.	Alamat kosong	47,912	46,503
25.	Tanah milik Ketua Pengarah Tanah dan Galian	47	6
26.	Kod urusan tidak sah	30	96
27.	Kod kepentingan tidak sah	31,791	38,904
28.	Kategori tanah tidak dinyatakan	229	60
29.	Kategori tanah tiada	22,494	2,425
30.	Kategori tanah di bawah Perusahaan	4,297	1,997
31.	Jenis Perserahan untuk nota betul	319	242

Bilangan Data Hak Milik Yang Di Analisa		Bilangan Rekod Hak Milik	
		PTG	PDMT
32.	Hak milik yang dibatalkan	23	2
33.	Hak milik tiada urusan	1,299	3,644
34.	Cukai tanah kosong	29	19
35.	Jenis hak milik di bawah Geran	34,740	0
36.	Tanah milik Pihak Berkuasa Tempatan	332	0
37.	Taraf hak milik tidak diketahui	60	0

Sumber: Rekod SPTB, PTG Dan PTD

a) Cukai Tanah

Seksyen 101 Kanun Tanah Negara memperuntukkan Pihak Berkuasa Negeri boleh membuat semakan cukai tanah tidak kurang dari 10 tahun sekali. Pihak Berkuasa Negeri telah menguatkuasakan semakan cukai baru mulai 1 Januari 2006 dan digazet dalam Warta Kerajaan pada September 2005. Cukai tanah yang baru hendaklah dicatatkan dalam DHDK dan ditandatangani oleh pendaftar. Sebarang perubahan maklumat dan kepentingan pada hak milik dalam SPTB perlu selari dan dikemaskinikan dalam Sistem Maklumat Hasil Tanah Negeri Melaka (LaRIS). Sistem LaRIS telah dibangunkan oleh Kerajaan Negeri pada tahun 1997 bagi mewujudkan sistem pentadbiran tanah yang cekap dalam pengurusan pengebilan cukai tanah dan semua kutipan hasil tanah. Pengemaskinian data SPTB ke sistem LaRIS dibuat secara manual oleh kakitangan di Unit Pendaftaran. Mengikut data yang dimuat turun, terdapat 29 hak milik bagi PTG dan 19 hak milik bagi PDMT yang berstatus daftar dalam sistem tidak dikenakan cukai tanah. Pengauditan terhadap kesemua hak milik tersebut mendapati perkara seperti berikut:

i) Pejabat Tanah Dan Galian Melaka

- Tujuh hak milik yang didaftarkan dalam sistem tidak dapat dikenal pasti status hak milik. Sistem komputer hanya mengesan nombor pegangan hak milik, daerah, mukim, jenis hak milik dan kategori tanah sahaja. Maklumat tambahan seperti nama pemilik, nombor PT/lot, keluasan tanah, cukai tanah yang dikenakan, versi dokumen cetakan berkomputer, tarikh dan nama pegawai yang meluluskan migrasi data hak milik dari manual ke komputer tiada dalam sistem berkenaan. Semakan ke hak milik manual atau pun komputer tidak dapat dijalankan oleh pihak Audit memandangkan pegangan hak milik tersebut tidak disenaraikan dalam simpanan di bilik kebal. Tindakan perlu dijalankan bagi mengesan status sebenar pegangan hak milik tersebut. Hak milik yang kesemua lokasinya di daerah Melaka Tengah adalah seperti di **Jadual 15**.

Jadual 15
Status Hak Milik Yang Didaftarkan Dalam SPTB Belum Dikenal Pasti

Bil.	Nombor Hak Milik	Mukim/ Bandar	Keluasan Tanah	Jenis Hak Milik	Kategori Tanah
1.	040106 HSD 00099999	Mukim Bertam	Tiada catatan	Hak Milik Sementara Daftar	Tiada
2.	040109 HSM 0000096A	Mukim Bukit Lintang	Tiada catatan	Hak Milik Sementara Mukim	Pertanian
3.	040159 PN 00059784	Kawasan Bandar XXV	Tiada catatan	Pajakan Negeri	Tiada
4.	040108 HSD 0000009A	Mukim Bukit Katil	Tiada catatan	Hak Milik Sementara Daftar	Pertanian
5.	040126 HSD 00009587	Mukim Tangga Batu	Tiada catatan	Hak Milik Sementara Daftar	Pertanian
6.	040105 HSD 00059788	Mukim Batu Berendam	Tiada catatan	Hak Milik Sementara Daftar	Bangunan
7.	040132 IR 00002296	Bandar Bukit Baru Seksyen III	4.6387 hektar	Daftar Sementara	Tiada

Sumber: Rekod SPTB

- Dua pegangan hak milik yang masih berstatus daftar mempunyai nombor hak milik yang sama dengan mukim yang berlainan. Hak milik bagi 040112 HSD 00009587 dan 040118 HSD 00059788 telah dibatalkan dan diganti dengan hak milik sambungan kepada geran dan pajakan negeri. Tindakan hendaklah diambil oleh Unit Pendaftaran untuk mengenal pasti status sebenar kedua Hak Milik Sementara Daftar (HSD) berkenaan. Hak milik yang mempunyai nombor hak milik yang sama dengan mukim yang berlainan adalah seperti di **Jadual 16**.

Jadual 16
Hak Milik Yang Memiliki Nombor Hak Milik Yang Sama Dengan Mukim Yang Berlainan

Bil.	No. Hak Milik	Status Hak Milik	Hak Milik Disambung	No. PT	Mukim	Luas Tanah (m.p)	Kategori Tanah
1(a)	040126 HSD 00009587	Daftar	-	Tiada catatan	Tangga Batu	Tiada catatan	Pertanian
(b)	040112 HSD 00009587	Batal	040112 GRN 00033866	76	Cheng	130	Bangunan
2(a)	040105 HSD 00059788	Daftar	-	Tiada catatan	Batu Berendam	Tiada catatan	Bangunan
(b)	040118 HSD 00059788	Batal	040118 PN 00030866	3691	Krubong	121	Bangunan

Sumber: Rekod SPTB

- Pemilik tanah bagi 5 pegangan hak milik belum dikenakan cukai tanah yang baru berkuat kuasa mulai 1 Januari 2006. Perubahan pada cukai tanah yang baru masih belum dikemaskinikan di DHDK. Mengikut rekod dalam sistem LaRIS, pemilik tanah masih dikenakan cukai tanah yang lama. Cukai tanah mengikut kadar baru hendaklah dikenakan kepada pemilik tanah dan dikemaskinikan dalam DHDK. Cukai tanah mengikut kadar baru yang masih belum dikenakan adalah seperti di **Jadual 17**.

Jadual 17
Cukai Tanah Yang Baru Belum Dikenakan Mulai 1 Januari 2006

Bil.	Nombor Hak Milik	Nama Pemilik	Kategori Tanah	Cukai Mengikut SPTB (RM)	Cukai Mengikut LaRIS (RM)	Cukai Baru Belum Dikenakan (RM)
1.	040107 HSD 54801	Kayangan Heights Sdn Bhd	Bangunan	0	56	68
2.	040105 HSD 38212	Goh Yen Eng	Bangunan	0	14	17
3.	040164 GRN 21505	Lim Sian Soon	Tiada	0	600	720
4.	040105 PN 4410	Baharum Saleh	Bangunan	0	21	25
5.	040205 ACT 00002441	Kempas Edible Oil Sdn. Bhd.	Tiada	0	41	49

Sumber: Rekod SPTB Dan LaRIS

- Pemilik bagi hak milik 040164 GRN 21505 yang dimiliki oleh Lim Sian Soon mempunyai tunggakan sejumlah RM27,279 sejak tahun 1979 hingga 2007.
- Hak milik bagi 040205 ACT 00002441 milik Majlis Agama Islam Negeri Melaka dengan keluasan tanah 0.7568 hektar masih belum dibuat migrasi data dari sistem manual ke cetakan hak milik berkomputer.
- Hak milik 040120 HSD 47086 milik Perbadanan Kemajuan Tanah Adat Melaka yang didaftarkan dalam SPTB pada 24 Oktober 2001 telah dibatalkan pada 25 September 2007 dan disambung kepada PN 41945. Mengikut rekod LaRIS, cukai tanah berjumlah RM2,048 masih belum dikenakan kepada pemilik tanah dari tahun 2002 hingga 2007.

ii) Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah

Pengauditan terhadap 19 hak milik yang cukai tanah tidak dikenakan mengikut DHDK mendapati:

- Cukai tanah bagi 15 hak milik yang berstatuskan daftar dalam SPTB masih belum dikemaskinikan dalam DHDK. Mengikut SPTB, cukai tanah tidak dikenakan kepada pemilik tanah manakala di sistem LaRIS cukai tanah yang dikenakan berjumlah RM1,345 seperti di **Jadual 18**.

Jadual 18
Cukai Tanah Belum Dikemaskinikan Dalam SPTB

Bil.	Nombor Hak Milik	Mukim	Kategori Tanah	Cukai Dalam SPTB (RM)	Cukai Dalam LaRIS (RM)
1.	040108 GM 39	Bukit Katil	Pertanian	0	10
2.	040115 PM 1	Kandang	Bangunan	0	96
3.	040114 GM 609	Ujong Pasir	Bangunan	0	360
4.	040127 HSM 44	Tanjong Kling	Tiada	0	30
5.	040127 HSM 305	Tanjong Kling	Bangunan	0	624
6.	040124 GMM 447	Semabok	Pertanian	0	6
7.	040106 GMM 146	Bertam	Pertanian	0	10
8.	040101 GMM 1182	Alai	Pertanian	0	6
9.	040114 GM 639	Ujong Pasir	Tiada	0	12
10.	040105 GM 733	Batu Berendam	Bangunan	0	48
11.	040127 GMM 1572	Tanjong Kling	Pertanian	0	5
12.	040104 GMM 1471	Balai Panjang	Perusahaan	0	90
13.	040109 PM 59	Bukit Lintang	Bangunan	0	17
14.	040108 PM 2707	Bukit Katil	Bangunan	0	17
15.	040112 PM 1001	Cheng	Bangunan	0	14
Jumlah				0	1,345

Sumber: Rekod SPTB Dan LaRIS

- Lima pemilik tanah belum dikenakan cukai tanah yang baru berkuat kuasa pada 1 Januari 2006. Perubahan cukai tanah yang baru masih belum dikemas kini di DHDK. Mengikut rekod LaRIS, pemilik tanah masih dikenakan cukai tanah yang lama. Cukai tanah mengikut kadar baru hendaklah dikenakan kepada pemilik tanah dan dikemaskinikan dalam DHDK. Cukai tanah mengikut kadar baru yang masih belum dikenakan adalah seperti di **Jadual 19**. Satu hak milik sebelum Kanun Tanah Negara iaitu *Grant Infee Simple* 040122 GFS 861 milik Pan See Kuah yang didaftarkan pada tahun 1965 berstatuskan daftar dengan keluasan tanah 0.3177 hektar belum di tukar ganti dari sistem manual ke komputer dan pemilik tanah belum dikenakan cukai tanah. Dalam sistem LaRIS belum diwujudkan akaun bagi membolehkan cukai tanah dikenakan kepada pemilik tanah berkenaan. Cukai tanah yang sepatutnya dikenakan kepada pemilik tanah mengikut kadar baru mulai tahun 2006 adalah sejumlah RM2,880 setahun.

Jadual 19
Cukai Tanah Yang Baru Belum Dikenakan

Bil.	Nombor Hak Milik	Nama Pemilik	Kategori Tanah	Cukai Mengikut SPTB (RM)	Cukai Mengikut LaRIS (RM)	Cukai Baru Belum Dikenakan (RM)
1.	040108 GM 39	Sapiah bte Maidin	Pertanian	0	10	12
2.	040127 HSM 44	Biran bin Mohideen	Bangunan (Hak Milik Manual)	0	30	59
3.	040122 GFS 861	Pan See Kuah	Tiada	0	0	2,880
4.	040112 PM 1001	Hamzah bin Amat	Bangunan	0	14	17
5.	040104 GMM 1471	Tenaga Nasional Berhad	Perusahaan	0	90	114

Sumber: Rekod SPTB Dan LaRIS

- Mengikut hak milik manual, satu hak milik 040127 HSM 44 yang kategori tanahnya adalah bangunan dengan syarat nyata untuk rumah kediaman telah silap dipindahkan ke sistem komputer dengan tiada kategori tanah dan syarat nyata.

Pada pendapat Audit, maklumat cukai tanah yang tidak dikemas kini dalam DHDK menjejaskan pungutan hasil Kerajaan Negeri dan tanah telah didaftarkan di bawah SPTB walau pun tidak memiliki hak milik manual serta DHDK.

b) Nama Dan Tarikh Pegawai Tukar Ganti

Mengikut kriteria SPTB, hak milik sistem manual perlu terlebih dahulu di tukar ganti kepada cetakan hak milik berkomputer. Semua kemasukan, catatan atau pindaan hanya boleh dibuat dengan penggunaan sistem komputer SPTB. Perpindahan kepada SPTB melibatkan kesemua hak milik didaftar selepas dan sebelum Kanun Tanah Negara yang belum disambung kepada hak milik Kanun Tanah Negara seperti Daftar Sementara dan EMR. Semua pegangan di dalam Daftar Sementara dan EMR merupakan lot yang telah diukur muktamad. Arahan KPTG Bil. 2 Tahun 1997 menetapkan hak milik sebelum Kanun Tanah Negara perlu dibuat hak milik sambungan kepada hak milik cetakan berkomputer sebelum dapat dilaksanakan migrasi data dari manual ke komputer. Hak milik yang tiada maklumat nama pegawai dan tarikh tukar ganti dari manual kepada komputer mempunyai bilangan rekod sebanyak 130 hak milik bagi PTG dan 53 hak milik bagi PDMT.

i) Pejabat Tanah Dan Galian Melaka PTG

Pengauditan terhadap 20 sampel hak milik di PTG mendapati:

- Dua belas hak milik di dalam pegangan Daftar Sementara, Pajakan Negeri dan *Advance Certificate of Title* masih belum dibuat migrasi data dari manual ke komputer. Pemilik tanah tidak boleh melakukan urusan seperti pindah milik dan sebagainya selagi hak milik belum ditukarkan kepada hak milik berkomputer. Tiga hak milik telah dikategorikan sebagai bermasalah berikutan hak milik tidak terang mengenai status tanah sejak tahun 1975

manakala 9 hak milik manual tidak dapat diserahkan untuk pengauditan. Urusan berkaitan kesemua hak milik berkenaan masih merujuk kepada hak milik manual kerana belum dibuat hak milik sambungan kepada hak milik Kanun Tanah Negara seperti di **Jadual 20**.

Jadual 20
Kedudukan Hak Milik Yang Belum Dibuat Migrasi Data Dari Manual Kepada Komputer

Bil.	Nombor Hak Milik	Tarikh Daftar	Jenis Hak Milik	Mukim/Pekan /Bandar	Status Hak Milik
1.	040213 IR 00002339	1.1.1966	Daftar Sementara	Mukim Sebatu	Hak milik manual tidak diserahkan untuk auditan
2.	040132 IR 00002296	31.3.1964	Daftar Sementara	Bandar Bukit Baru Seksyen III	Hak milik manual tidak diserahkan untuk auditan
3.	040112 IR 00000229	1.1.1928	Daftar Sementara	Mukim Cheng	Hak milik manual tidak diserahkan untuk auditan
4.	040205 ACT 00002441	Tiada	<i>Advance Certificate of Title</i>	Mukim Chinchin	Hak milik manual tidak diserahkan untuk auditan
5.	040305 IR 00002601	1.1.1966	Daftar Sementara	Mukim Durian Tunggal	Hak milik manual tidak diserahkan untuk auditan
6.	040213 IR 00005231	1.1.1966	Daftar Sementara	Mukim Sebatu	Hak milik manual tidak diserahkan untuk auditan
7.	040318 IR 00001449	1.1.1966	Daftar Sementara	Mukim Pegoh	Hak milik manual tidak diserahkan untuk auditan
8.	040318 IR 00001450	1.1.1966	Daftar Sementara	Mukim Pegoh	Hak milik manual tidak diserahkan untuk auditan
9.	040329 IR 00000239	1.1.1966	Daftar Sementara	Taboh Naning	Hak milik tidak terang sejak 2.7.1980
10.	040308 IR 00000467	24.8.1936	Daftar Sementara	Mukim Kemuning	Hak milik tidak terang sejak 13.8.1975
11.	040316 IR 00000491	1.1.1966	Daftar Sementara	Mukim Padang Sebang	Hak milik tidak terang sejak 10 11.1979
12.	040108 PN 00001801	31.10.1981	Pajakan Negeri	Mukim Bukit Katil	Hak milik manual tidak diserahkan untuk auditan

Sumber: Dokumen Hak Milik Manual

- Tiga hak milik pegangan Daftar Sementara yang berstatuskan daftar masih belum dibatalkan dalam sistem walau pun telah disambung kepada 1 hak milik geran pendaftar di PTG dan 2 geran mukim di Pejabat Tanah Melaka Tengah dan Alor Gajah. Tindakan tidak membatalkan hak milik pegangan Daftar Sementara dalam sistem telah mengakibatkan tanah dan pemilik tanah yang sama mempunyai dua jenis pegangan hak milik pada satu masa dalam SPTB. Mengikut rekod dalam LaRIS, pengebilan kepada pemilik tanah hanya dibuat untuk hak milik sambungan sementara hak milik terdahulu telah dibatalkan. Hak milik yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 21**.

Jadual 21
Hak Milik Daftar Sementara Yang Belum Dibatalkan

Bil.	No. Hak Milik Daftar Sementara	Tarikh Daftar	No. Hak Milik Sambungan	Tarikh Daftar	Jenis Hak Milik	Tarikh Tukar Ganti
1.	040338 IR 00000022	1.1.1966	040338 GRN 00023763	11.8.2003	Geran	11.8.2003
2.	040313 IR 00002142	1.1.1966	040313 GRN 176	28.1.1993	Geran Mukim	Data tidak dimuat turun untuk Pejabat Tanah Alor Gajah
3.	040109 IR 00002617	1.1.1966	040109 GM 00000304	26.9.2002	Geran Mukim	26.9.2002

Sumber: Rekod SPTB

- Lima hak milik yang berstatuskan daftar dalam sistem telah ditukar ganti daripada sistem manual kepada pengkomputeran berdasarkan DHDK versi antara 1 hingga 3. Namun mengikut rekod SPTB, tiada nama pegawai yang diluluskan untuk tukar ganti 5 hak milik dan tiada tarikh tukar ganti bagi 3 hak milik. Sehubungan dengan itu, pihak Audit tidak dapat menentukan sama ada Pendaftar yang meluluskan tukar ganti merupakan pegawai yang telah diberi kuasa seperti yang telah diwartakan. Hak milik yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 22**.

Jadual 22
Tiada Nama Pegawai Dan Tarikh Tukar Ganti Bagi Hak Milik Yang Ditukar Ganti

Bil.	Nombor Hak Milik	Tarikh Daftar	Nombor Versi DHDK	Nama Pegawai Tukar Ganti	Tarikh Tukar Ganti
1.	040305 GRN 00022651	17.8.2002	1	Tiada	17.8.2002
2.	040305 GRN 00022653	17.8.2002	3	Tiada	17.8.2002
3.	040217 GRN 00042650	31.7.2007	2	Tiada	Tiada
4.	040101 PN 00012191	25.7.2002	3	Tiada	Tiada
5.	040111 GRN 00003890	17.1.1983	1	Tiada	Tiada

Sumber: Rekod SPTB

ii) Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah

Pengauditan terhadap 17 sampel hak milik tersebut mendapati:

- Sepuluh hak milik masih belum dibuat migrasi data dari sistem manual ke komputer. Pemilik tanah tidak boleh melakukan urusan seperti pindah milik dan sebagainya selagi hak milik belum ditukarkan kepada hak milik berkomputer. Urusan berkaitan kesemua hak milik berkenaan masih merujuk kepada hak milik manual seperti di **Jadual 23**.

Jadual 23
Hak Milik Belum Dibuat Migrasi Data Dari Manual Kepada Komputer

Bil.	Nombor Hak Milik	Tarikh Daftar	Jenis Hak Milik	Mukim/Pekan /Bandar	Catatan Hak Milik
1.	0401 86 EMR 21	1.1.1966	Entry Mukim Register	Pekan Paya Rumpit	-
2.	040108 PN 1799	31.10.1981	Pajakan Negeri	Mukim Bukit Katil	-
3.	040108 PN 1802	31.10.1981	Pajakan Negeri	Mukim Bukit Katil	-
4.	040108 PN 1800	31.10.1981	Pajakan Negeri	Mukim Bukit Katil	-
5.	040120 HSM 15/78	4.10.1978	Hak Milik Sementara Mukim	Mukim Padang Temu	-
6.	040107 HSM 225/78	27.10.1978	Hak Milik Sementara Mukim	Mukim Bukit Baru	-
7.	040127 HSM 305	1.4.1996	Hak Milik Sementara Mukim	Mukim Tanjung Kling	PT 647 dan keluasan tanah 1216 meter persegi tidak dipindahkan dari hak milik manual ke sistem
8.	040110 GMM 218	9.8.1977	Geran Mukim MCL	Mukim Bukit Piatu	Hak milik belum dibuat migrasi data. DHDK Versi 0 disediakan pada 17.2.2006
9.	040139 HMM 45/82	23.8.1982	Hak Milik Mukim MCL	Kawasan Bandar V	-
10.	040107 HSM 275/78	27.10.1978	Hak Milik Sementara Mukim	Mukim Bukit Baru	-

Sumber: Dokumen Hak Milik Manual

- Satu hak milik Pajakan Mukim 040108 PM 90 yang berstatuskan daftar masih belum dibatalkan dalam sistem walau pun telah disambung kepada 040108 HSM 2111 dan 040108 HSM 2112. Tindakan tidak membatalkan hak milik pegangan Pajakan Mukim dalam sistem telah mengakibatkan tanah dan pemilik tanah yang sama mempunyai dua jenis pegangan hak milik pada satu masa dalam SPTB. Mengikut rekod dalam LaRIS, pengebilan kepada pemilik tanah hanya dibuat untuk hak milik sambungan sementara hak milik terdahulu telah dibatalkan. Hak milik yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 24**.

Jadual 24
Hak Milik Daftar Sementara Belum Dibatalkan

Bil.	No. Hak Milik	Tarikh Daftar	No. Hak Milik Disambung	Tarikh Daftar	Jenis Hak Milik	Tarikh Tukar Ganti
1.	040108 PM 90	18.8.1989	040108 HSM 2111	28.8.2000	Hak Milik Sementara MCL	3.6.2002
			040108 HSM 2112	28.8.2000	Hak Milik Sementara MCL	28.8.2000

Sumber: Rekod SPTB

- Enam hak milik yang berstatuskan daftar dalam sistem telah ditukar ganti daripada sistem manual kepada pengkomputeran berdasarkan DHDK versi antara 1 hingga 2. Namun mengikut rekod SPTB, tiada nama pegawai yang diluluskan untuk tukar ganti dan tiada tarikh tukar ganti bagi 6 hak milik berkenaan. Sehubungan dengan itu, pihak Audit tidak dapat menentukan sama ada pendaftar yang meluluskan tukar ganti merupakan pegawai yang telah diberi kuasa seperti yang telah diwartakan. Hak milik yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 25**.

Jadual 25
Tiada Nama Pegawai Dan Tarikh Tukar Ganti Bagi Hak Milik Yang Ditukar Ganti

Bil.	No. Hak Milik	Tarikh Daftar	No. Versi DHDK	Nama Pegawai Tukar Ganti	Tarikh Tukar Ganti	Status Hak Milik
1.	040103 PM 2608	19.4.2007	2	Tiada	Tiada	DHDK tiada dalam Fail JOPA
2.	040113 GMM 1393	12.7.2007	1	Tiada	Tiada	DHDK tiada dalam Fail JOPA
3.	040103 PM 3434	17.8.2007	1	Tiada	Tiada	DHDK tiada dalam Fail JOPA
4.	040103 PM 2870	5.5.2007	2	Tiada	Tiada	-
5.	040124 GM 73	21.8.2006	1	Tiada	Tiada	-
6.	040103 PM 2608	19.4.2007	2	Tiada	Tiada	-

Sumber: Rekod SPTB

Pada Pendapat Audit, pelaksanaan migrasi data hak milik adalah tidak memuaskan khususnya bagi hak milik yang dikeluarkan sebelum Kanun Tanah Negara. Urusan pendaftaran hak milik tidak boleh dilaksanakan sehingga proses migrasi data diselesaikan.

c) Tanah Melebihi 50,000 Meter Persegi

Hak milik dengan keluasan tanah yang melebihi 50,000 meter persegi di PTG didaftarkan dalam SPTB sebanyak 220 pegangan hak milik manakala di PDMT sebanyak 10 hak milik. Pengauditan terhadap 19 sampel hak milik PTG dan 10 hak milik PDMT yang keluasan tanah melebihi 50,000 meter persegi mendapati:

i) Pejabat Tanah Dan Galian Melaka PTG

- Denda lewat akan dikenakan kepada pemilik tanah yang gagal menjelaskan cukai tanah sebelum atau pada 31 Mei pada setiap tahun. Mengikut rekod LaRIS, 8 hak milik belum dikenakan denda lewat sejumlah RM55,228 walaupun gagal menjelaskan cukai tanah sebelum tempoh ditetapkan. Hak milik yang tidak dikenakan cukai denda lewat adalah seperti di **Jadual 26**.

Jadual 26
Denda Lewat Tidak Dikenakan Bagi Cukai Tahun 2007

Bil.	Nombor Hak Milik	Jumlah Cukai Belum Dijelaskan (RM)	Jumlah Denda Lewat (RM)
1.	040201 HSD 2993	57,984	5,798
2.	040201 HSD 2992	59,760	5,976
3.	040201 HSD 2991	27,158	2,715
4.	040220 HSD 2994	29,184	2,918
5.	040201 HSD 2987	169,080	16,908
6.	040201 HSD 2988	167,640	16,764
7.	040201 HSD 2990	14,507	1,450
8.	040201 HSD 2989	26,990	2,699
Jumlah			55,228

Sumber: Sistem LaRIS

- Tunggakan cukai tanah berserta denda lewat berjumlah RM297,393 bagi tempoh 2004 hingga 2007 untuk 3 hak milik masih belum dijelaskan oleh pemilik tanah sehingga akhir tahun 2007 seperti di **Jadual 27**.

Jadual 27
Tunggakan Cukai Tanah Yang Belum Dijelaskan Sehingga 31 Disember 2007

Bil.	Nombor Hak milik	Nama Pemilik	Nombor PT/Lot	Mukim	Jumlah Tunggakan (RM)	Tempoh Tunggakan
1.	040201 HSD 2985	Golden Valley Golf Resort Bhd	PT 1618	Ayer Panas	152,577	2004-2007
2.	040201 HSD 2984	Golden Valley Golf Resort Bhd	PT 1617	Ayer Panas	88,489	2004-2007
3.	040201 HSD 2986	Golden Valley Golf Resort Bhd	PT 1619	Ayer Panas	56,327	2004-2007
Jumlah					297,393	

Sumber: Sistem LARIS

- Mengikut Seksyen 11 Kanun Tanah Negara, Pihak Berkuasa Negeri boleh melalui pemberitahuan di warta kerajaan untuk mengubah atau menaik taraf sesuatu kawasan melalui persempadanan semula untuk perubahan cukai tanah yang dibuat sekali dalam tempoh 10 tahun. Pada 19 Januari 2006, Pihak Berkuasa Negeri telahewartakan kenaikan taraf sebahagian mukim ke kawasan Hang Tuah Jaya (HTJ) dalam perubahan cukai yang berkuat kuasa mulai 1 Januari 2006. Tujuan persempadanan kawasan HTJ merupakan usaha Kerajaan Negeri untuk meningkatkan pembangunan tanah di kawasan tersebut. Sehubungan dengan itu, kadar cukai tanah di kawasan HTJ ditetapkan berdasarkan kategori tanah dan syarat nyata dengan hak milik diberi pengurangan 50% antara perbezaan kenaikan cukai baru dan lama. Unit Teknologi Maklumat telah mewujudkan satu menu dalam komputer yang membolehkan Unit Pendaftaran mengenal pasti tanah yang dikategorikan di bawah HTJ. Kaedah pengesanan kawasan HTJ diperolehi dari *soft copy* yang diterima dari Jabatan Perancang Bandar dan Desa. Hak milik berkenaan akan dimaklumkan oleh Unit Pendaftaran kepada Unit Hasil untuk pengiraan cukai tanah. Hak milik di DHDK akan di cop dengan perkataan kawasan HTJ oleh kakitangan di Unit Pendaftaran.

Pengauditan mendapati 5 hak milik di Mukim Ayer Panas di kawasan HTJ tidak dikenakan kadar cukai yang ditetapkan mengakibatkan cukai tanah kurang dikenakan sebanyak RM199,266 bagi tahun 2006 dan 2007 seperti di **Jadual 28**.

Jadual 28
Hak Milik HTJ Tidak Dikenakan Mengikut Kadar Yang Ditetapkan

Bil.	No. Hak Milik	Nama Pemilik	No. PT	Cukai Dikenakan Setahun (RM)	Cukai Mengikut HTJ (RM)	Cukai Patut Dikenakan Selepas Remisyen (RM)	Cukai Kurang Dikenakan Bagi Tahun 2006 Dan 2007 (RM)
1.	040201 HSD 2993	Bakat Muhibah Sdn. Bhd.	1459	57,984	108,630	78,455	40,942
2.	040201 HSD 2992	Bakat Muhibah Sdn. Bhd	1459	59,760	112,050	80,925	42,330
3.	040201 HSD 2991	Bakat Muhibah Sdn. Bhd	1457	27,158	77,592	50,112	45,908
4.	040201 HSD 2990	Bakat Muhibah Sdn. Bhd	1456	14,507	41,400	26,738	24,462
5.	040201 HSD 2989	Bakat Muhibah Sdn. Bhd	1455	26,990	77,112	49,802	45,624
Jumlah							199,266

Sumber: Fail JOPA

Dua hak milik bukan di kawasan HTJ pula dikenakan cukai tanah mengikut kadar HTJ. Cukai tanah yang terlebih dikenakan bagi tahun 2006 dan 2007 adalah berjumlah RM468,882 seperti di **Jadual 29**.

Jadual 29
Cukai Tanah Yang Lebih Dikenakan Mengikut Kadar HTJ Bagi Tahun 2006 Dan 2007

Bil.	No. Hak Milik	No. PT	Mukim	Cukai Dikenakan Setahun (RM)	Cukai Sepatutnya (RM)	Cukai Terlebih Dikenakan (RM)
1.	040201 HSD 2968	1441	Ayer Panas	156,050	115,104	81,892
2.	040201 HSD 33842	1447	Ayer Panas	469,975	276,480	386,990
Jumlah				626,025	391,584	468,882

Sumber: Fail JOPA

- PTG belum mewujudkan satu mekanisme bagi menentukan kawasan HTJ bagi memastikan cukai tanah dikenakan kepada pemilik tanah mengikut kadar yang ditetapkan. Ini berdasarkan kepada perbezaan maklumat yang diakses dari menu HTJ, rekod LaRIS, DHDK dan Perbadanan Hang Tuah Jaya (Perbadanan). Mekanisme yang ditentukan bagi mengesan hak milik di bawah HTJ adalah dengan di cop pada DHDK. Mengikut Perbadanan,

kawasan HTJ hanya boleh ditentukan melalui hak milik yang mempunyai nombor lot. Hak milik yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 30**.

Jadual 30
Perbezaan Maklumat Antara Menu HTJ, DHDK, Rekod LaRIS
Dan Perbadanan Bagi Penentuan Kawasan Hang Tuah Jaya

Bil.	No. PT/Lot	Mukim	Menu HTJ	DHDK	Rekod LaRIS	Perbadanan Hang Tuah Jaya
1.	Lot 4678	Ayer Panas	/	x	x	X
2.	Lot 4677	Ayer Panas	/	x	x	X
3.	Lot 4676	Ayer Panas	/	x	x	X
4.	Lot 4674	Ayer Panas	/	x	x	X
5.	Lot 4675	Ayer Panas	/	x	x	X
6.	Lot 4667	Ayer Panas	X	/	/	X
7.	PT 1447	Ayer Molek	X	x	/	Tidak dapat ditentukan
8.	Lot 4663	Ayer Panas	X	/	/	X
9.	Lot 268	Bachang	X	x	/	X
10.	Lot 5214	Bukit Katil	/	/	x	/
11.	Lot 557	Durian Tunggal	/	x	/	/
12.	Lot 7324	Bukit Katil	/	x	/	/
13.	Lot 4531	Ayer Panas	X	/ (versi 1) x (versi 2)	/	X
14.	Lot 4666	Ayer Panas	X	x	/	X
15.	Lot 4664	Ayer Panas	X	/	/	X
16.	Lot 4661	Ayer Panas	X	/	/	X

Sumber: Rekod PTG Dan Perbadanan

Nota: x – Bukan Hang Tuah Jaya

/ _ Hang Tuah Jaya

- Kadar cukai tanah yang baru bagi padang golf yang ditetapkan pada RM6.60 setiap 100 meter persegi atau sebahagian daripadanya tidak digazet dalam warta kerajaan. Kadar cukai tanah yang lama iaitu RM5.50 ditetapkan berasaskan keputusan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri pada tahun 2004. Penetapan kadar baru sebanyak RM6.60 berasaskan kenaikan 20% daripada kadar cukai tanah yang lama.
- Kaedah pengesanan bagi menentukan kawasan HTJ yang diamalkan oleh PTG mengakibatkan pengiraan cukai tanah tidak mengikut kadar yang ditetapkan. Sehubungan dengan itu, pembetulan 380 terpaksa dilakukan di DHDK bagi meminda kesilapan dalam pengiraan cukai tanah yang melibatkan kawasan HTJ. Hak milik yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 31**.

Jadual 31
Kesilapan Pengiraan Cukai Tanah Bagi Kawasan HTJ

Bil.	Nombor Hak Milik	Nombor PT	Mukim	Cukai Dikenakan (RM)	Pembetulan Cukai Sebelum Remisyen (RM)	Nombor Penerimaan
1.	040201 HSD 2963	1436	Ayer Panas	1,900,080	356,310	261/2007
2.	040201 HSD 2969	1442	Ayer Panas	306,240	574,200	269/2007
3.	040201 HSD 2969	1439	Ayer Panas	218,448	409,590	265/2007
4.	040201 HSD 2968	1441	Ayer Panas	115,104	215,820	266/2007

Sumber: Fail JOPA

ii) **Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah**

- Perbezaan keluasan tanah sebanyak 5,828 meter persegi bagi 5 hak milik berlaku antara sistem SPTB dan LaRIS mengakibatkan perbezaan cukai tanah sejumlah RM849 seperti di **Jadual 32**.

Jadual 32
Perbezaan Keluasan Tanah Antara Sistem SPTB Dan LaRIS

Bil.	No. Hak Milik	No. Lot	Keluasan Tanah (Meter Persegi)		Cukai Tanah (RM)		Perbezaan Cukai (RM)
			SPTB	LaRIS	SPTB	LaRIS	
1.	040108 PM 2711	9942	67,000	66,080	32,160	31,728	432
2.	040108 PM 2900	16665	75,630	72,961	6,358	6,132	226
3.	040108 PM 2902	16667	69,460	68,362	5,838	5,746	92
4.	040108 PM 2905	16670	64,150	65,144	5,392	5,477	(85)
5.	040108 PM 2906	16671	61,330	59,195	5,157	4,973	184
Jumlah			337,570	331,742	54,905	54,056	849

Sumber: Rekod SPTB Dan LaRIS

- Pemilik tanah memiliki 2 jenis hak milik iaitu Hak Milik Sementara Mukim dan Pajakan Mukim untuk lot tanah yang sama berikutan 4 hak milik sementara tidak dibatalkan walaupun hak milik sambungan telah dikeluarkan seperti di **Jadual 33**.

Jadual 33
Pemilik Tanah Memiliki 2 Hak Milik Bagi Lot Tanah Yang Sama

Bil.	No. Hak Milik	No. Versi	Tarikh Versi	No. Hak Milik Sambungan	No. Lot	Tarikh Daftar
1.	040108 HSM 2096	2 3	13.10.2003 31.10.2005	040108 PM 2900	16665	28.8.2007
2.	040108 HSM 2095	2 3	13.10.2003 31.10.2005	040108 PM 2902	16667	28.8.2007
3.	040108 HSM 2094	1 2	20.6.2001 31.10.2005	040108 PM 2905	16660	28.8.2007
4.	040108 HSM 2091	1 2	20.6.2001 31.10.2005	040108 PM 2906	16671	28.8.2007

Sumber: Rekod SPTB

- Dua pemilik tanah tidak dikenakan cukai tanah sejumlah RM231,338 bagi tahun 2006 dan 2007 berikutan cukai yang dikenakan tidak mengikut kadar yang ditetapkan. Bagi hak milik 040107 GM 533, pemilik tanah iaitu Lee Won Fah masih belum dikenakan cukai tanah baru sebanyak RM90,805 setahun mulai tahun 2006 kerana akaun LaRIS belum diwujudkan. Cukai tanah yang dikenakan juga adalah berbeza antara sistem SPTB dan LaRIS seperti di **Jadual 34**.

Jadual 34
Perbezaan Cukai Dikenakan Antara Sistem SPTB Dan LaRIS

Bil.	No. Hak Milik	Luas Tanah (Meter - Persegi)	No. PT/Lot	Cukai Tanah Setahun		
				SPTB (RM)	LaRIS (RM)	Sepatut Dikenakan (RM)
1.	040107 GM 533	139,617	Lot 360	754	Belum wujud	90,805 (selepas remisyen)
2.	040108 HSM 2352	51,800	PT 28	260	241	24,864
Jumlah				1,014	241	115,669

Sumber: Rekod SPTB Dan LaRIS

Pada pendapat Audit, pengurusan pungutan data hak milik dalam SPTB tidak memuaskan dari segi pemilik tanah mempunyai dua hak milik bagi lot tanah yang sama, cukai tanah kurang dikenakan dan data dalam SPTB belum dikemas kini. Satu mekanisme bagi menentukan hak milik di kawasan Hang Tuah Jaya dalam DHDK masih belum dapat dilaksanakan dengan berkesan supaya kadar cukai yang dikenakan adalah tepat.

d) Perusahaan

Berdasarkan muat turun data, hak milik yang dikategorikan tanah jenis perusahaan di PTG mempunyai bilangan rekod sebanyak 4,297 iaitu 4.42% daripada keseluruhan hak milik dengan pungutan cukai tanah yang dikenakan berjumlah RM16.01 juta manakala di PDMT sebanyak 1,997 dengan cukai dikenakan berjumlah RM3.53 juta. Pengauditan terhadap 36 hak milik PTG dan 15 hak milik di PDMT yang dipilih sebagai sampel Audit mendapati:

i) Pejabat Tanah Dan Galian Melaka

- Dua hak milik mempunyai tunggakan cukai tanah termasuk denda lewat berjumlah RM635,419 sejak tahun 1998 hingga 2007 seperti di **Jadual 35**.

Jadual 35
Tunggakan Cukai Tanah Sehingga 31 Disember 2007

Bil.	Nombor Hak Milik	Nama Pemilik	Nombor PT	Mukim	Jumlah Tunggakan (RM)	Tempoh Tunggakan (RM)
1.	040103 HSD 30578	Maxbiz Corporation Sdn. Bhd.	4943	Bachang	179,286	2005 - 2007
2.	040105 HSD 34512	Bold Fusion (M) Sdn. Bhd.	6514	Batu Berendam	456,133	1998 - 2007
Jumlah					635,419	

Sumber: Rekod SPTB Dan LaRIS

- Mengikut kriteria SPTB, apabila DHDK versi terkini dicetak setiap kali suatu urusan baru didaftarkan, DHDK versi terdahulu hendaklah dimusnahkan. Maklumat terkini dan berkuat kuasa sahaja yang dicetak pada hak milik cetakan komputer. Bagaimana pun, versi DHDK yang terdahulu sejak tahun

2001 didapati masih disimpan dan belum dimusnahkan. Versi terdahulu yang masih belum dimusnahkan antaranya adalah seperti di **Jadual 36**.

Jadual 36
Versi Terdahulu Belum Dimusnahkan

Bil.	Nombor Hak Milik	No. Versi Terkini	Tarikh Versi Terkini	No. Versi Terdahulu Belum Dimusnahkan	Tarikh Versi Terdahulu
1.	040103 HSD 30578	3	14.12.2005	2	28.9.2004
2.	040105 HSD 34512	2	14.12.2005	1	26.10.2001
3.	040125 PN 6996	2	20.9.2005	1	10.1.2002
4.	040126 GRN 10230	5	16.5.2007	2	21.5.2005
5.	040101 GRN 8100	10	10.10.2007	7	8.9.2005
6.	040125 PN 42190	4	16.5.2006	2	25.4.2003
7.	040125 PN 4804	4	16.5.2006	3 2	16.5.2006 25.4.2003
8.	040125 PN 2541	4	25.5.2006	2	25.4.2003
9.	040125 HSD 27931	3	16.5.2006	2 1	16.5.2006 10.8.2001
10.	040102 HSD 33174	2	13.12.2005	1	12.7.2001
11.	040125 PN 2539	4	25.5.2005	2	25.4.2003
12.	040125 PN 2542	5	18.9.2005	4	22.6.2004
13.	040111 PN 3000	3	23.9.2005	2	18.9.2002
14.	040125 PN 6991	3	20.9.2005	2	25.4.2003
15.	040125 PN 6995	3	20.9.2005	2	25.4.2003
16.	040125 PN 7006	3	13.9.2005	2	25.4.2003
17.	040214 GRN 9550	2	4.10.2005	1	16.2.2002
18.	040305 GRN 9582	2	19.10.2005	1	10.1.2002

Sumber: Fail JOPA

- Cukai tanah sejumlah RM77,584 bagi tahun 2006 dan 2007 telah kurang dikenakan kepada Ornasteel Enterprise Corporation Sdn. Bhd. Hak milik 040108 PN 7009 di Mukim Bukit Katil ini telah dikenakan cukai sejumlah RM17,904 mulai 1 Januari 2006 melalui DHDK Versi 3 pada 19 Oktober 2005. Cukai yang dikenakan sebelum tahun 2006 adalah sejumlah RM37,300. Cukai baru yang dikenakan atas kadar RM24 bagi setiap 100 meter persegi atau sebahagiannya tidak mengikut kadar yang ditetapkan bagi tanah di bawah kategori perusahaan. Memandangkan kawasan ini telah digazet sebagai kawasan Hang Tuah Jaya, kadar cukainya adalah RM102 dan cukai sepatutnya dikenakan berjumlah RM56,696 setahun setelah ditolak remisyen.
- Cukai tanah yang dikenakan bagi 6 pegangan hak milik berbeza antara rekod SPTB dan LaRIS. Maklumat cukai tanah dalam rekod SPTB masih mengikut kadar yang lama yang belum dipinda kepada kadar yang baru. Perbezaan yang berlaku berpunca dari cukai tanah yang baru tidak dikemas kini dalam SPTB dan pengiraan cukai yang tidak tepat dikenakan kepada pemilik tanah seperti di **Jadual 37**.

Jadual 37
Perbezaan Cukai Tanah Antara Sistem SPTB Dan LaRIS

Bil.	No. Hak Milik	Cukai Di SPTB (RM)	No. Versi DHDK	Tarikh Pindaan DHDK	Cukai Di LaRIS (RM)	Punca Perbezaan
1.	040102 GRN 10616	65,050	4	29.10.2004	78,060	Cukai tidak dikemas kini dalam SPTB
2.	040125 PN 2542	570,000	5	18.9.2005	565,500	Perkiraan cukai dalam SPTB adalah tidak tepat
3.	040101 GRN 8100	29,550	10	10.10.2007	35,460	Cukai tidak dikemas kini dalam SPTB
4.	040305 GRN 416	11,000	2	18.10.2005	13,200	Perkiraan cukai dalam SPTB adalah tidak tepat. Cukai sebenar adalah RM14,460
5.	040125 PN 7006	35,814	3	13.9.2005	35,820	Cukai dalam SPTB adalah tidak tepat
6.	040331 PN 38789	29,835	1	4.5.2007	45,840	Cukai tidak dikemas kini dalam SPTB

Sumber: Rekod SPTB Dan LaRIS

- Dua hak milik iaitu 040201 PN 40438 dan 040108 PN 36268 yang dikategorikan sebagai kawasan di bawah HTJ tidak di cop dengan perkataan HTJ di DHDK untuk memudahkan pengesanan dan pengiraan cukai tanah. Hak milik 040108 PN 36268 milik Pakatan Mawar (M) Sdn. Bhd di lot 7324 Mukim Bukit Katil telah dikenakan cukai tanah yang baru atas kadar HTJ sebanyak RM283,254 setahun mulai 1 Januari 2006. Remisyen sebanyak RM144,404 bagi tahun 2006 dan 2007 belum diberi kepada syarikat berkenaan.

ii) Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah

- Satu hak milik iaitu 040108 PM 243 milik Pacific Food Products Sdn. Bhd. yang mempunyai keluasan tanah seluas 3.420 hektar di hak milik manual silap direkodkan seluas 3420 hektar dalam SPTB. Selain itu, tempoh pajakan tanah mengikut hak milik manual selama 99 tahun sehingga 24 Mei 2091 silap direkodkan kepada 24 Ogos 2091 seperti dalam DHDK.
- Hak milik yang dikategorikan sebagai kawasan Hang Tuah Jaya belum dicop dengan perkataan HTJ bagi memudahkan pengesanan dan pengenalan cukai tanah.
- Kesemua hak milik manual yang ditukar ganti dari sistem manual ke komputer tidak merekodkan tarikh migrasi data dan tanda tangan ringkas serta cop Pendaftar di hak milik manual. Tindakan ini adalah bagi memastikan migrasi data telah diluluskan oleh Pendaftar.

Pada pendapat Audit, data hak milik di bawah perusahaan adalah tidak memuaskan kerana versi DHDK terdahulu belum dimusnahkan, cukai tanah tidak dikenakan dengan tepat dan perbezaan rekod SPTB dan LaRIS yang menjejaskan hasil kutipan tanah negeri.

e) Tanah Persekutuan

Tanah yang dimiliki oleh Kerajaan Persekutuan yang didaftarkan adalah sebanyak 174 hak milik bagi PTG manakala bagi PDMT adalah 131 hak milik. Pengauditan terhadap 13 sampel hak milik di PTG dan 6 hak milik di PDMT mendapati:

i) Pejabat Tanah Dan Galian

- Mengikut rekod SPTB, cukai tanah baru bagi 3 hak milik untuk tahun 2006 hingga 2007 adalah berjumlah RM677,742 berbanding cukai yang dikenakan sejumlah RM526,048 mengikut rekod LaRIS. Cukai tanah yang kurang dikenakan kepada pemilik tanah untuk 2 tahun adalah sejumlah RM151,694. Perbezaan tersebut adalah disebabkan data maklumat mengenai pemilik tanah di SPTB tidak dikemaskinikan ke dalam sistem LaRIS. Bagi hak milik 040310 GRN 3805 keseluruhan tanah seluas 5.305 hektar di Kuala Sungai Baru telah dipajak kepada Malaysian Maritime Academy Sdn. Bhd. mulai tahun 1997 hingga 2016 dan kadar cukai dikenakan berdasarkan kepada bantuan sekolah kerajaan. Cukai tanah yang kurang dikenakan kepada pemilik tanah bagi tahun 2006 dan 2007 adalah seperti di **Jadual 38**.

Jadual 38
Cukai Tanah Kurang Dikenakan Dalam Sistem LaRIS Bagi Tahun 2006 Hingga 2007

Bil.	No. Hak Milik	Kategori Tanah	Syarat Nyata	Cukai Setahun SPTB (RM)	Kadar Cukai SPTB (RM)	Cukai Setahun Dikenakan LaRIS (RM)	Kadar Cukai LaRIS (RM)	Cukai Kurang Dikenakan Bagi Tahun 2006 Dan 2007 (RM)
1.	040310 GRN 3805	Bangunan	Tidak dihadkan kegunaan	25,488	48	1,912	3	47,152
2.	040102 GRN 36289	Tiada	Bangunan Kerajaan Persekutuan	286,080	48	238,360	40	95,440
3.	040207 HSD 7651	Bangunan	Tiada	27,303	3.60	22,752	3	9,102
Jumlah				338,871		263,024		151,694

Sumber: Rekod SPTB Dan LaRIS

- Mengikut rekod SPTB dan LaRIS, cukai tanah baru yang dikenakan kepada pemilik tanah bagi tahun 2006 hingga 2007 berjumlah RM313,344 manakala cukai yang sepatutnya dikenakan berjumlah RM3,186,180. Perbezaan cukai tanah yang kurang dikenakan berjumlah RM2,872,836. Kadar cukai bagi hak milik 040175 HSD 61532 yang lokasinya terletak di Melaka Tengah Kawasan Bandar XII seluas 60,000 meter persegi tidak terdapat dalam kadar yang digazet dalam warta kerajaan. Kadar cukai yang tidak tepat adalah berpunca daripada penyemakan menyeluruh terhadap pengenaan cukai tanah belum dapat dijalankan dengan rapi. Bagi 3 hak milik telah dikenakan kadar cukai untuk sekolah bantuan kerajaan tetapi syarat nyata tidak mengenakan syarat sedemikian dalam DHDK seperti di **Jadual 39**.

Jadual 39
Pengiraan Cukai Tanah Sejak
Tahun 2006 Dan 2007 Yang Tidak Tepat

Bil.	Nombor Hak Milik	Kategori Tanah	Syarat Nyata	Cukai Setahun SPTB Dan LARIS (RM)	Kadar Cukai SPTB (RM)	Cukai Setahun Patut Kena (RM)	Kadar Cukai Patut Kena (RM)	Cukai Kurang Kena Tahun 2006 Hingga 2007 (RM)
1.	040230 GRN 30722	Tiada	Tiada	3	3	450	90	894
2.	040324 HSD 14346	Tiada	Tiada	85,666	3.60	1,142,208	48	2,113,084
3.	040175 HSD 61532	Tiada	Tiada	43,200	72	86,400	144	86,400
4.	040207 HSD 7651	Bangunan	Tiada	27,303	3.60	364,032	48	673,458
Jumlah				156,172		1,593,090		2,873,836

Sumber: Fail JOPA

ii) Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah

Data cukai tanah yang dikenakan kepada 2 pemilik tanah bagi tahun 2006 dan 2007 adalah berbeza sejumlah RM36,748 antara sistem LaRIS dan SPTB seperti di **Jadual 40**. Mengikut sistem LaRIS, cukai tanah yang dikenakan setahun mulai 2006 berjumlah RM25,016 berbanding SPTB berjumlah RM6,642. Data cukai tanah dalam SPTB dan DHDK tidak dikemaskinikan dan tidak mengikut kadar baru yang ditetapkan.

Jadual 40
Perbezaan Cukai Tanah Antara Sistem LaRIS Dan SPTB

Bil.	No. Hak Milik	No. Lot / PT	Cukai Tanah Setahun		
			LaRIS (RM)	SPTB (RM)	Perbezaan (RM)
1.	040127 GM 23	Lot 2562	7,620	4,290	3,330
2.	040126 HSM 183	PT 26	17,396	2,352	15,044
Jumlah			25,016	6,642	18,374

Sumber: Fail JOPA

Pada pendapat Audit, data hak milik di bawah kategori tanah persekutuan tidak memuaskan kerana data tidak dikemas kini dalam SPTB mengakibatkan perbezaan cukai tanah yang dikenakan antara sistem SPTB dan LaRIS.

f) Pajak Kurang 30 Tahun

Kanun Tanah Negara memperuntukkan pemberimilikan tanah sama ada secara pajakan mengikut tempoh ditetapkan atau kekal untuk selamanya. Tanah yang tamat tempoh pajakannya akan menjadi tanah Kerajaan dan permohonan boleh dibuat oleh pemilik tanah bagi memiliki semula tanah berkenaan. Permohonan akan dipertimbang dan diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dengan mengenakan bayaran premium tanah. Satu mekanisme perlu diwujudkan bagi PTG mengesan tanah yang akan luput tempoh pajakan.

i) Pejabat Tanah Dan Galian Melaka

Pengauditan terhadap tempoh pajakan kurang dari 30 tahun mendapati:

- Hak milik bagi 040312HSD 555 dalam SPTB masih berstatuskan daftar walau pun hak milik telah tamat tempoh pajakan pada 8 Julai 2003.

Mengikut SPTB, cukai tanah setahun yang dikenakan berjumlah RM1,821 belum dikemaskinikan manakala rekod LaRIS berjumlah RM2,670. Mengikut rekod LaRIS, akaun pemilik tanah telah dibatalkan pada 6 Julai 2006 dan tunggakan cukai tanah berjumlah RM5,482 bagi tempoh tahun 2004 hingga 2006. Tanah yang tamat tempoh pajakannya akan menjadi tanah Kerajaan dan permohonan boleh dibuat oleh pemilik tanah bagi memiliki semula tanah berkenaan. Permohonan akan dipertimbang dan diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dengan mengenakan bayaran premium tanah. Satu mekanisme perlu diwujudkan bagi mengesan tanah yang akan luput tempoh pajakan.

- Pajakan bagi hak milik 040318PN 34350 telah ditetapkan selama 99 tahun dan tamat tempoh pada 18 Disember 2094. Mengikut DHDK, pajakan telah silap direkodkan selama 9 tahun.

ii) Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah

Pengauditan terhadap 7 sampel hak milik mendapati:

- Empat hak milik masih berstatuskan daftar telah tamat tempoh pajakan antara tahun 1992 hingga 2007. Selain itu, dua hak milik yang tempoh pajakannya selama 99 tahun dalam hak milik manual telah direkodkan selama 9 tahun dalam SPTB seperti di **Jadual 41**. Satu hak milik belum dikenakan cukai tanah disebabkan akaun LaRIS bagi hak milik berkenaan belum diwujudkan.

Jadual 41
Hak Milik Yang Tamat Tempoh Pajakan

Bil.	Nombor Hak Milik	Tempoh Pajakan (Tahun)	Pajakan Berakhir	Jumlah Tunggakan (RM)	Tempoh Tunggakan	Catatan
1.	040103 HSM 2417	5	1.8.2007	0	Cukai tahun 2007 dijelaskan	Tamat tempoh pajakan
2.	040102 PM 206	9	8.3.2092	82	2004-2007	Tempoh pajakan sepatutnya 99 tahun
3.	040107 PM 40	26	11.4.1992	0	Cukai tahun 2007 dijelaskan	Tamat tempoh pajakan
4.	040108 HSM 336	5	12.5.1997	7,176	1995-2007	Tamat tempoh pajakan
5.	040126 PM 481	9	7.5.2099	Cukai tidak dikenakan	Cukai tidak dikenakan	Tempoh pajakan sepatutnya 99 tahun
6.	040103 HSM 1769	5	4.11.2006	297	2007	Tamat tempoh pajakan

Sumber: Rekod SPTB

g) Keluasan Tanah

Keluasan tanah merupakan antara elemen penting dalam menentukan pengiraan cukai tanah yang akan dikenakan kepada pemilik tanah. Tiga belas sampel dokumen hak milik berstatuskan daftar yang tiada keluasan tanah dalam sistem adalah seperti di **Jadual 42**.

Jadual 42
Hak Milik Yang Tidak Mempunyai Keluasan Tanah Dalam Sistem

Bil.	Nombor Hak Milik	Nombor Lot	Mukim/Pekan / Bandar	Cukai Dikenakan (RM)	Status Hak Milik
1.	040155 IR 00000039	39	Kawasan Bandar XXI	600	Keluasan tanah di hak milik manual adalah 1,171.2 meter persegi dicatat dengan pensel
2.	040755 GRN 00016424	7306	Mukim Bukit Baru	48	Keluasan tanah di hak milik manual adalah 111 meter persegi
3.	040304 GRN 00001451	1122	Mukim Brisu	44	Keluasan tanah di hak milik manual adalah 2.0014 ekar
4.	040147 GRN 00020631	75	Kawasan Bandar XIII	480	Keluasan tanah di hak milik berkomputer adalah 3.444 kaki persegi manakala di pelan tanah adalah 3,444 kaki persegi
5.	040319 HSD 00007762	Tiada	Mukim Pulau Sebang	0	Tiada cop dan tanda tangan pendaftar di hak milik komputer
6.	040106 HSD 00099999	Tiada	Mukim Bertam	0	Hak milik manual dan komputer tiada dalam simpanan di bilik kebal
7.	040109 HSM 0000096A	Tiada	Mukim Bukit Lintang	0	Hak milik manual dan komputer tiada dalam simpanan di bilik kebal
8.	040159 PN 00059784	Tiada	Kawasan Bandar XXXVIII	0	Hak milik manual dan komputer tiada dalam simpanan di bilik kebal
9.	040108 HSD 0000009A	Tiada	Mukim Bukit Katil	0	Hak milik manual dan komputer tiada dalam simpanan di bilik kebal
10.	040126 HSD 00009587	Tiada	Mukim Tangga Batu	0	Hak milik manual dan komputer tiada dalam simpanan di bilik kebal
11.	040105 HSD 00059788	Tiada	Mukim Batu Berendam	0	Hak milik manual dan komputer tiada dalam simpanan di bilik kebal
12.	040105 HSD 00059788	Tiada	Bandar Bukit Baru	0	Hak milik manual dan komputer tiada dalam simpanan di bilik kebal
13.	040132 IR 00002296	Tiada	Bandar Bukit Baru Seksyen III	0	Hak milik manual dan komputer tiada dalam simpanan di bilik kebal

Sumber: Rekod SPTB

i) Pejabat Tanah Dan Galian Melaka

Pengauditan terhadap 13 hak milik yang tiada keluasan tanah dalam sistem mendapati:

- Tiga hak milik iaitu 040155 IR 00000039, 040755 GRN 00016424 dan 040304 GRN 00001451 yang mempunyai keluasan tanah dalam sistem manual tidak dipindah data tersebut ke DHDK.
- Satu hak milik yang ditukar ganti dari sistem manual ke komputer pada 30 Mac 2001 mempunyai keluasan tanah di dokumen hak milik komputer seluas 3.444 kaki persegi manakala di pelan tanah seluas 3444 kaki

persegi. Keluasan tanah dalam kaki persegi ini tidak di tukar kepada meter persegi semasa proses tukar ganti tersebut bagi pengiraan cukai tanah.

- Pegangan hak milik bagi 040319 HSD 00007762 yang didaftarkan di DHDK tidak mempunyai cop dan tanda tangan pendaftar.

ii) Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah

Lima sampel dokumen hak milik berkomputer berstatuskan daftar yang tiada keluasan tanah dalam sistem adalah seperti di **Jadual 43**.

Jadual 43
Hak Milik Yang Tidak Mempunyai Keluasan Tanah Dalam Sistem

Bil.	Nombor Hak Milik	Nombor Lot	Mukim	Cukai Dikenakan (RM)	Status Hak Milik
1.	040111 GM 545	891	Bukit Rambai	164	Keluasan tanah di hak milik manual adalah 3.0225 hektar
2.	040127 HSM 305	Tiada	Tanjong Kling	0	Hak milik belum dibuat migrasi data dari manual ke komputer. Keluasan tanah di hak milik manual adalah 1216 meter persegi
3.	040116 PM 260	1271	Klebang Besar	12	Keluasan tanah mengikut LaRIS adalah 0.0084 hektar
4.	040112 GMM 111	690	Cheng	25	Keluasan tanah di hak milik manual adalah 2a 3r 00p manakala di LaRIS adalah 1.1129 hektar
5.	040120 HSM 15/78	Tiada	Padang Temu	0	Hak milik belum dibuat migrasi data dari manual ke komputer. Keluasan tanah di hak milik manual adalah 2986 kaki persegi

Sumber: Rekod SPTB

Pengauditan terhadap 5 hak milik yang tiada keluasan tanah dalam sistem mendapati:

- Tiga hak milik yang mempunyai keluasan tanah dalam sistem manual tidak dipindah data tersebut ke DHDK.
- Dua hak milik iaitu 040127 HSM 305 dan 040120 HSM 15/78 belum ditukar ganti dari sistem manual ke komputer.
- Pegangan hak milik bagi 040112 GMM 111 yang didaftarkan di DHDK tidak mempunyai cop dan tanda tangan Pendaftar.

Pada pendapat Audit, migrasi data dari sistem hak milik manual ke komputer tidak memuaskan memandangkan data keluasan tanah dari hak milik manual tidak dipindahkan data ke DHDK.

h) Taraf Milik

Taraf milik perlu ditentukan bagi sesuatu hak milik sama ada pajakan negeri atau pun kekal selamanya. Dalam sistem terdapat 3 kod taraf milik iaitu p untuk pajakan, s untuk kekal selamanya dan o untuk taraf milik yang tidak diketahui. Data yang dimuat turun mendapati sebanyak 60 pegangan hak milik yang mempunyai taraf

milik yang tidak diketahui. Pengauditan yang dijalankan terhadap 5 hak milik manual mendapati kesemua hak milik berkenaan berstatuskan hak milik jenis geran dan taraf miliknya kekal selamanya. Hak milik yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 44**.

Jadual 44
Hak Milik Yang Mempunyai Taraf Milik Tidak Diketahui (Kod O)

Bil.	Nombor Hak Milik	Jenis Hak Milik	Tarikh Didaftarkan	Nombor Hak Milik Asal	Tarikh Didaftar
1.	040156 GRN 00013001	Geran	18.11.1993	HSD 20503	19.1.1991
2.	040156 GRN 00013003	Geran	18.11.1993	HSD 20507	19.1.1991
3.	040156 GRN 00013002	Geran	18.11.1993	HSD 20506	19.1.1991
4.	040156 GRN 00013005	Geran	18.11.1993	HSD 20509	19.1.1991
5.	040325 GRN 00016936	Geran	9.1.1998	HSD 3579	20.2.1995

Sumber: Dokumen Hak Milik Manual

i) Syarat Nyata Tanah

Syarat nyata tanah adalah antara elemen yang penting bagi perkiraan cukai tanah yang akan dikenakan kepada pemilik tanah. Pemindahan data syarat tanah yang salah dari dokumen hak milik manual kepada sistem berkomputer boleh menjejaskan pungutan hasil cukai tanah. Arahan Pengarah Tanah dan Galian Bil. 1 Tahun 2002 menetapkan garis panduan penyeragaman syarat nyata dan sekatan kepentingan dan pelaksanaan perpindahan hak milik kepada SPTB yang berkuat kuasa mulai 1 April 2001. Tujuan garis panduan ini adalah bagi menyeragamkan syarat nyata dan sekatan kepentingan kepada bentuk yang ringkas, tepat, seragam dan mudah untuk diuruskan. Pengauditan yang dijalankan terhadap 15 daripada 8570 hak milik syarat nyata tanah, tidak diisi 9999999 dan 0000000 untuk PTG dan 711 hak milik untuk PDMT mendapati:

- Kod syarat nyata tanah tidak diisi untuk 3 pegangan hak milik berkomputer di PTG sebaliknya telah dicatat sebagai tiada. Mengikut hak milik manual 2 hak milik sememangnya tiada catatan syarat nyata, manakala satu hak milik adalah untuk perusahaan sahaja. Hak milik yang dimaksudkan adalah seperti di **Jadual 45**.

Jadual 45
Kod Syarat Nyata Tanah Tidak Diisi Di PTG

Bil.	Nombor Hak Milik	Tarikh Daftar	Kod Syarat Nyata Mengikut Hak Milik Berkomputer	Nombor Hak Milik Asal	Syarat Nyata Mengikut Hak Milik Manual	Kod Syarat Nyata Sepatutnya
1.	040338 GRN 00023763	11.8.2003	Tidak diisi	05 IR 907	Tiada	000002
2.	040106 PN 00020285	6.4.2005	Tidak diisi	06 HSD 34806	Perusahaan	4030014
3.	040319 GRN 00030697	20.9.2005	Tidak diisi	19 GRN 2673	Tiada	000002

Sumber: Dokumen Hak Milik Manual

- Lima hak milik berkomputer di PTG yang merupakan hak milik sambungan daripada hak milik sebelum Kanun Tanah Negara mempunyai kod syarat 0000000. Mengikut dokumen hak milik manual yang asal, kesemua hak milik berkenaan sememangnya tiada syarat seperti di **Jadual 46**.

Jadual 46
Kod Syarat Tanah 0000000 Di PTG

Bil.	Nombor Hak Milik	Kod Syarat Tanah Mengikut Hak Milik Berkomputer	Syarat Tanah Mengikut Hak Milik Manual	Kod Syarat Tanah Sepatutnya
1.	040102 GRN 00011012	0000000	Tiada catatan	0000000
2.	040171 GRN 00009735	0000000	Tiada catatan	0000000
3.	040317 GRN 00012690	0000000	Tiada catatan	0000000
4.	040326 GRN 00003605	0000000	Tiada catatan	0000000
5.	040326 GRN 00017400	0000000	Tiada catatan	0000000

Sumber: Dokumen Hak Milik Manual

- Lima hak milik berkomputer di PTG mempunyai kod syarat tanah yang salah iaitu 0003 kerana tidak lengkap. Kod syarat sepatutnya adalah 0000003 dan tidak menjejaskan kadar cukai tanah. Satu hak milik manual di PDMT yang kegunaan tanah adalah bangunan, syarat nyata tanah untuk bangunan kediaman dan sekatan kepentingan menyatakan tanah tidak dibenarkan untuk dipindah milik, dipajak atau disewa kecuali mendapat kebenaran bertulis dari Pihak Berkuasa Negeri telah tidak dipindah dan diisikan dengan maklumat penting tersebut ke DHDK semasa migrasi data. Hak milik yang mempunyai kod syarat tanah yang salah di PTG dan PDMT adalah seperti di **Jadual 47**.

Jadual 47
Kod Syarat Tanah Salah Di PTG Dan PDMT

Pejabat	Nombor Hak Milik	Kod Syarat Tanah Mengikut DHDK	Syarat Tanah Mengikut Hak Milik Manual	Kod Syarat Tanah Sepatutnya
PTG	040230 GRN 00030722	0003	Tiada dihadkan kegunaannya	0000003
	040310 GRN 00027025	0003	Tiada dihadkan kegunaannya	0000003
	040237 GRN 00035142	0003	Tiada dihadkan kegunaannya	0000003
	040152 GRN 00041834	0003	Tiada dihadkan kegunaannya	0000003
	040332 GRN 00042130	0003	Kegunaan Kerajaan Persekutuan	0000003
PDMT	040127 HSM 44	Tiada	Bangunan Kediaman	Bangunan Kediaman

Sumber: Dokumen Hak Milik Manual

Pada pendapat Audit, pemindahan data hak milik dari sistem manual ke SPTB adalah tidak memuaskan kerana berlaku kesilapan kemasukan maklumat data syarat tanah dalam SPTB yang menjejaskan integriti data.

6.2.6 Soal Selidik Keberkesanan Pelaksanaan SPTB

Soal selidik telah dijalankan oleh pihak Audit terhadap pihak pengurusan, pengguna dan pelanggan bagi mendapatkan pandangan mengenai keberkesanan pelaksanaan SPTB di PTG dan PDMT. Maklum balas yang diterima daripada responden terhadap pelaksanaan SPTB adalah seperti di **Jadual 48**.

Jadual 48
Soal Selidik Mengenai Pengurusan SPTB Di PTG Dan PDMT

Bil.	Pejabat	Responden	Bil. Responden	Kepuasan Hati					
				Baik	(%)	Memuaskan	(%)	Tidak Memuaskan	(%)
1.	PTG	Pihak Pengurusan	4	0	0	4	100	0	0
		Pengguna	30	0	0	9	30	21	70
		Pelanggan	40	0	0	9	22	31	78
2.	PDMT	Pihak Pengurusan	4	0	0	4	100	0	0
		Pengguna	25	0	0	8	32	17	68
		Pelanggan	30	0	0	25	83	5	17
Jumlah			133	0	0	59	44	74	56

Sumber: Soal selidik Jabatan Audit Negara

Berdasarkan maklum balas yang diterima daripada responden mendapati matlamat pelaksanaan SPTB di PTG dan PDMT dapat membantu mempercepat dan memudahkan urusan pendaftaran hak milik tanah berbanding sistem manual. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan yang boleh menjejaskan prestasi kerja pihak pengurusan dan pengguna manakala pelanggan mengambil masa lama untuk menyelesaikan urusan berkaitan pendaftaran tanah seperti berikut:

- a) Pihak pengurusan di PTG dan PDMT berpuas hati dengan pelaksanaan SPTB dari aspek dapat memudahkan kerja tetapi menekankan tentang tahap keselamatan sistem yang perlu dipertingkatkan dan dipatuhi mengikut prosedur yang ditetapkan dalam Garis Panduan Keselamatan SPTB. Pembersihan data perlu dilaksanakan bagi memastikan kesahihan dan ketepatan data. Selain itu, perkakasan SPTB yang dibekalkan sejak tahun 2001 masih digunakan tetapi telah usang dan tidak mencukupi serta terkini.
- b) Pengguna tidak berpuas hati mengenai perkakasan SPTB di PTG dan PDMT yang telah mencapai penggunaan optimum selama 7 tahun sejak perolehan pada tahun 2001 di mana ianya menjejaskan prestasi dan mutu kerja kesemua kakitangan. Kakitangan sukar menghubungi segera pegawai teknikal dari JKPTG bagi menyelesaikan masalah berkaitan pendaftaran hak milik memandangkan bebanan tugas melaksanakan pemantauan SPTB di 7 cawangan pejabat tanah negeri

Melaka dan utara Johor. Selain itu, sistem tidak dapat berfungsi dengan lancar antara 3 atau 4 hari dalam sebulan yang menjejaskan kelancaran operasi harian. Kakitangan baru juga tidak diberi latihan yang mencukupi bagi melaksanakan tugas dengan berkesan.

- c) Kesemua pelanggan terutamanya dari pejabat guaman berpuas hati dengan perkhidmatan kakitangan di kaunter pendaftaran PTG dan PDMT yang mesra pelanggan. Bagaimana pun, responden yang berurusan di PTG tidak berpuas hati dan mengadu mengenai sistem tidak dapat berfungsi dengan lancar dan kelewatan dalam urusan cetakan carian hak milik tanah. Mengikut Laporan Kemajuan Bulanan SPTB yang disediakan oleh Unit Pendaftaran PTG, sebanyak 998 permohonan carian yang diterima di kaunter pendaftaran sepanjang bulan Disember 2007. Punca utama kelewatan urusan carian yang mengambil masa 2 minit bagi setiap lot tanah adalah disebabkan perkakasan SPTB yang telah usang dan merupakan antara penyumbang pada kelewatan memproses urusan pendaftaran. Selain itu, ruang pendaftaran yang disediakan oleh PTG tidak mesra pelanggan, sempit, kurang kemudahan dan tidak selesa kepada pelanggan. Responden +berpuas hati dengan ruang pendaftaran di PDMT yang sangat mesra pelanggan dengan kemudahan yang selesa kepada pelanggan.

Pihak Audit berpendapat keberkesanan pelaksanaan SPTB kurang memuaskan kerana garis panduan keselamatan tidak dipatuhi sepenuhnya, pegawai teknikal sukar dihubungi untuk menyelesaikan masalah dengan segera. Tindakan segera bagi menangani masalah berkenaan yang dibangkitkan oleh responden adalah penting memandangkan Unit Pendaftaran PTG berupaya menjana hasil sejumlah RM5.38 juta bagi tahun 2007 berbanding RM 4.81 juta bagi tahun 2006.

6.2.7 Prestasi Kewangan

Mengikut kontrak, kos yang ditanggung oleh Kementerian untuk melaksanakan projek pembangunan SPTB bagi negeri Melaka berjumlah RM9.93 juta berbanding kos yang dianggarkan berjumlah RM10.14 juta. Kos sebenar tidak termasuk *Application Conversion and Customization*, latihan teknikal dan perkhidmatan pengurus projek. Kos sebenar pelaksanaan SPTB tidak dapat ditentukan oleh Kerajaan Negeri memandangkan ianya ditanggung sepenuhnya oleh Kementerian. Pihak Audit tidak dapat memastikan sama ada pembayaran kepada vendor telah dibuat dengan teratur di peringkat Kementerian memandangkan PTG dan PDMT tidak menyenggara rekod penerimaan dan pengesahan perkakasan, perisian, penyediaan tapak, latihan kepada pengguna, kutipan data dan tukar ganti hak milik, bekalan kertas keselamatan dan sebagainya bagi memastikan vendor telah melaksanakan SPTB mengikut kontrak. Taburan kos mengikut kontrak adalah seperti di **Jadual 49**.

Jadual 49
Kos Pelaksanaan SPTB Bagi Negeri Melaka Mengikut Kontrak

Bil.	Perkara	Kos (RM)
1.	Perkakasan	1,881,737
2.	Perisian	297,038
3.	Penyediaan Tapak	770,350
4.	Latihan Kepada Pengguna	34,942
5.	<i>System Support and Services</i>	314,400
6.	Kutipan Data / Tukar Ganti Hak Milik	4,932,595
7.	<i>Start up Stationery</i>	43,060
8.	Kertas Keselamatan	212,976
9.	<i>Hard Cover Files With Plastics Pocket</i>	178,640
10.	<i>Traffic Lights Coloured Files</i>	17,775
11.	<i>Two Sheet Cards</i>	25,520
12.	Penyelenggaraan	1,223,427
Jumlah		9,932,460

Sumber: Dokumen Kontrak

Pada pendapat Audit, kos sebenar pelaksanaan SPTB tidak dapat ditentukan oleh negeri memandangkan ianya ditanggung sepenuhnya oleh Kementerian. Pihak Audit tidak dapat memastikan pembayaran kepada vendor telah dibuat mengikut kontrak memandangkan rekod pengesahan pelaksanaan SPTB tidak di selenggara di peringkat PTG dan PDMT.

6.2.8 Prestasi Modal Insan

a) Guna Tenaga

Permohonan penyusunan semula organisasi di PTG telah diluluskan oleh Jabatan Perkhidmatan Awam pada 9 November 2006 berkuat kuasa 1 Oktober 2006. Perjawatan yang diluluskan adalah seramai 121 kakitangan yang terdiri daripada 80 kakitangan yang telah diisi manakala 41 jawatan masih belum diisi. Selain itu, terdapat khidmat 3 kakitangan kontrak dan 13 kakitangan secara sambilan. Unit Pendaftaran Hak Milik Geran Tanah diketuai oleh Timbalan Hak Milik Tanah Gred M48 dengan 22 kakitangan tetap diisi dengan 9 kekosongan perjawatan. Selain itu unit ini dibantu oleh 32 kakitangan *flying squad* yang dilantik secara kontrak untuk membantu menyelesaikan tunggakan pendaftaran hak milik tanah. Unit Teknologi Maklumat pula diketuai oleh seorang Pegawai Sistem Maklumat Gred F41 dengan 5 kakitangan tetap dan 1 kekosongan.

Permohonan penstrukturan semula organisasi di PDMT dikuatkuasakan pada 16 Ogos 2006. Perjawatan yang diluluskan adalah seramai 153 kakitangan yang terdiri daripada 114 jawatan telah diisi manakala 39 jawatan masih kosong. Selain itu terdapat khidmat 7 kakitangan kontrak dan sambilan. Unit Pendaftaran dibantu oleh Penolong Pegawai Daerah Gred M44 dengan 14 kakitangan tetap dan 2 kekosongan. Unit Teknologi Maklumat pula diketuai oleh seorang Penolong Pegawai Sistem Maklumat Gred F32 dan seorang juruteknik Gred F17. Taburan

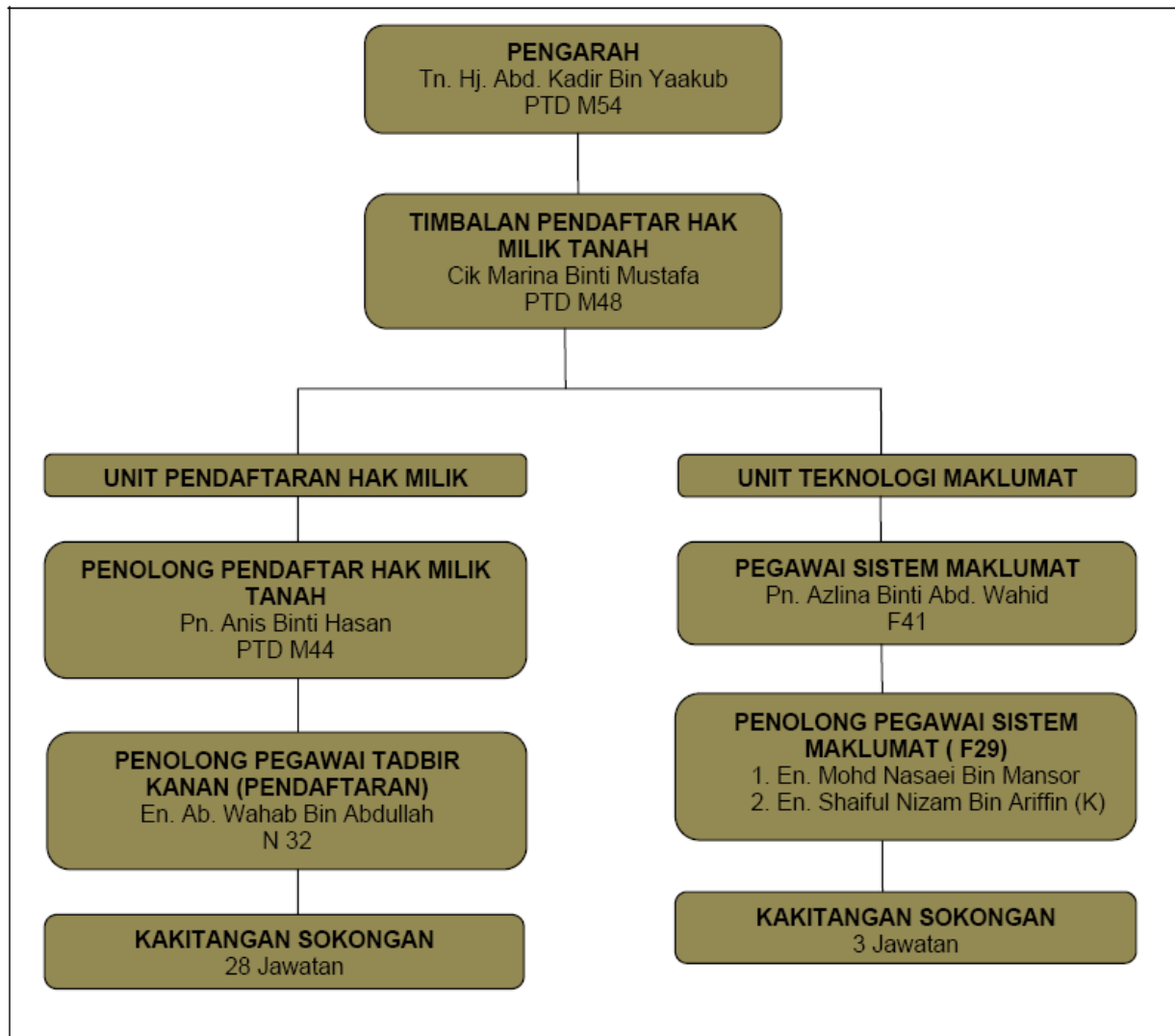
perjawatan mengikut unit yang telah diluluskan, diisi dan kekosongan perjawatan di Unit Pendaftaran dan Unit Teknologi Maklumat PTG dan PDMT adalah seperti di **Jadual 50**. Kedudukan carta organisasi PTG dan PDMT adalah seperti di **Carta 4** dan **Carta 5**.

Jadual 50
Kedudukan Perjawatan Yang Dilulus, Diisi Dan Kekosongan
Di Unit Pendaftaran Dan Unit Teknologi Maklumat PTG Dan PDMT

Unit		Jawatan			Perjawatan		
		Nama		Gred	Lulus	Isi	Kosong
PTG	Pendaftaran	1	Timbalan Pendaftar Hak Milik Tanah	M 48	1	1	0
		2	Penolong Pengarah I	M 44	1	1	0
		3	Penolong Pegawai Tadbir	N 32	1	1	0
		4	Pembantu Tadbir	N 22	2	1	1
		5	Pembantu Tadbir Kewangan	W 22	1	1	0
		6	Pembantu Tadbir	N 17	13	9	4
		7	Pembantu Tadbir Kewangan	W 17	3	2	1
		8	Pegawai Tadbir Rendah	N 11	1	1	0
		9	Penjilid Buku	N 11	1	1	0
		10	Penghantar Notis	N 3	2	2	0
		11	Pembantu Am Pejabat	N 1	5	2	3
			Jumlah		31	22	9
	Teknologi Maklumat						
		1	Pegawai Sistem Maklumat	F 41	1	1	0
		2	Penolong Pegawai Sistem Maklumat	F 29	2	1	1
		3	Juruteknik Komputer	FT 17	1	1	0
		4	Operator Mesin Prosesan Data	F 11	2	2	0
			Jumlah		6	5	1
Jumlah Keseluruhan					37	27	10
PDMT	Pendaftaran	1	Timbalan Pendaftar Hak Milik Tanah	M 44	1	1	0
		2	Penolong Pegawai Tadbir	N 27	1	1	0
		3	Pembantu Tadbir	N 22	1	1	0
		4	Pembantu Tadbir	N 17	7	5	2
		5	Pembantu Tadbir Kewangan	W 17	2	2	0
		6	Penghantar Notis	N 3	2	2	0
		7	Pembantu Am Pejabat	N 1	2	2	0
			Jumlah		16	14	2
	Teknologi Maklumat						
		2	Penolong Pegawai Sistem Maklumat	F 32	1	1	0
		3	Juruteknik Komputer	FT 17	2	1	1
			Jumlah		3	2	1
Jumlah Keseluruhan					19	16	3

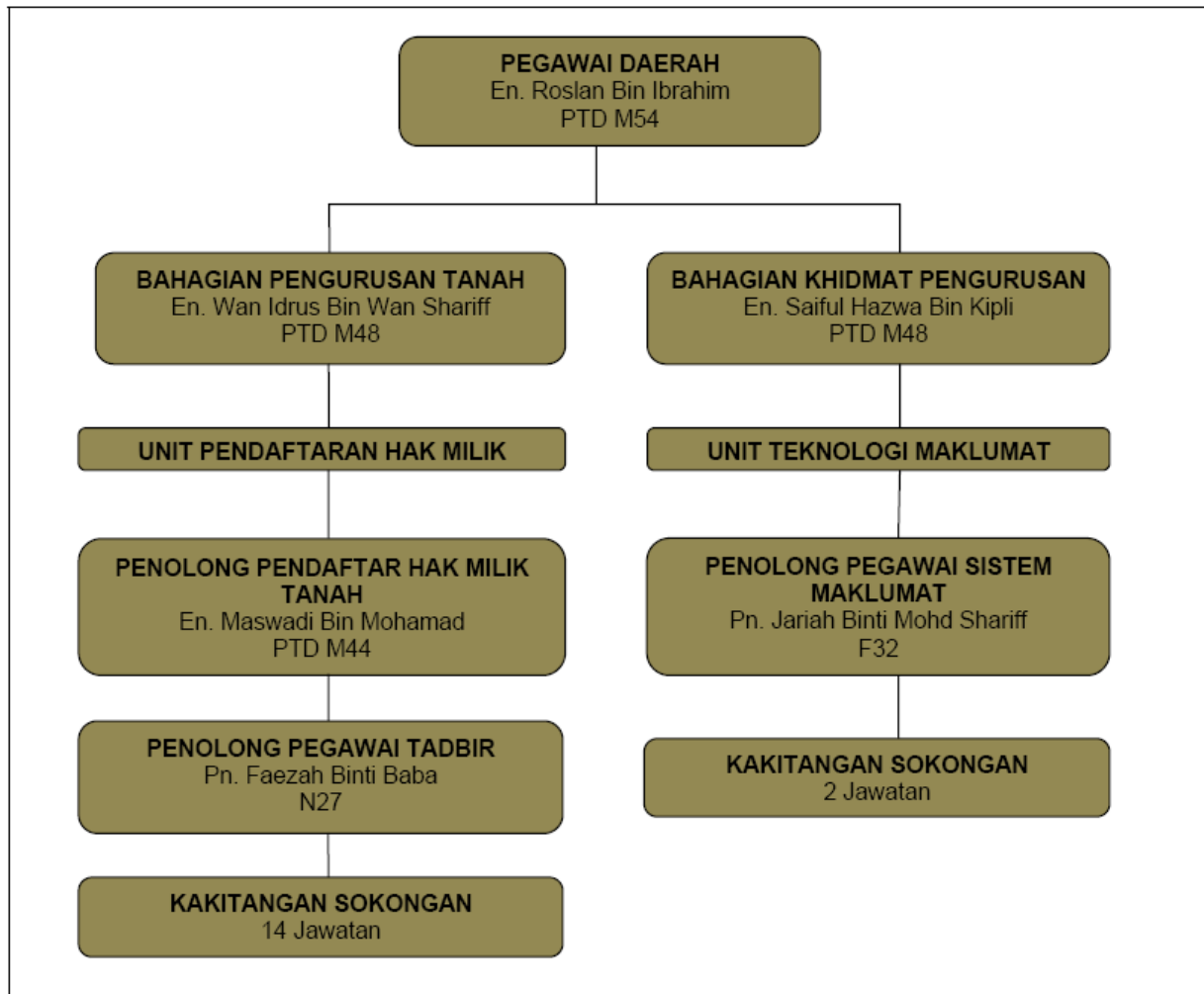
Sumber: Fail Perjawatan

Carta 4
Carta Organisasi Unit Pendaftaran Hak Milik Dan Unit Teknologi Maklumat PTG



Sumber: Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Melaka

Carta 5
Carta Organisasi Unit Pendaftaran Hak Milik Dan Unit Teknologi Maklumat
Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah



Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah Melaka Tengah

b) Latihan

Mengikut kontrak, pengguna di Unit Pendaftaran yang melaksanakan SPTB akan diberi latihan yang mencukupi oleh vendor bagi melancarkan operasi harian SPTB. Pihak Audit tidak dapat menentukan sama ada latihan yang diberi oleh vendor kepada kakitangan di PTG dan PDMT adalah mencukupi memandangkan rekod mengenai kursus pelaksanaan SPTB tidak diselenggara untuk semakan Audit. Kakitangan baru di Unit Pendaftaran PTG dan PDMT belum menghadiri latihan yang formal berkaitan dengan pelaksanaan SPTB dan kerja dilaksanakan mengikut manual pengguna dan menerima bimbingan daripada kakitangan lain.

Pada pendapat Audit, pelaksanaan keperluan modal insan adalah tidak memuaskan kerana kekosongan jawatan tidak diisi sepenuhnya dan latihan yang tidak mencukupi khususnya bagi kakitangan baru menjejaskan kelancaran operasi harian SPTB.

Pada keseluruhannya, pelaksanaan SPTB masih tidak memuaskan kerana terdapat hak milik manual yang masih belum ditukar ganti dan banyak kesilapan semasa pemindahan data hak milik dari sistem manual ke komputer yang menjejaskan integriti dan keselamatan data. Perkakasan SPTB yang usang, kertas keselamatan tidak dikawal dengan teratur, penyenggaraan tidak mengikut jadual, gangguan kepada sistem, pembetulan data yang kurang dipantau untuk menyelesaikan segera hak milik bermasalah merupakan antara faktor yang menjejaskan kualiti kerja kakitangan serta kelancaran operasi harian di samping kurang memberi kepuasan kepada pelanggan.

6.3 PEMANTAUAN

Bagi memastikan pengurusan SPTB dapat dilaksanakan di PTG dan PDMT dengan teratur dan sempurna, pemantauan yang berterusan perlu dijalankan. Pemantauan yang dijalankan adalah seperti berikut:

a) Peringkat Kementerian

Mesyuarat Teknikal Pasukan Projek SPTB dan Mesyuarat Pasukan Projek SPTB diadakan bagi membantu ke arah peningkatan berterusan pengurusan dan operasi harian SPTB di peringkat negeri melalui bantuan teknikal. Mengikut ketetapan, mesyuarat bagi tahun 2005 akan diadakan sebanyak 4 kali setahun tapi hanya 3 mesyuarat diadakan. Mulai tahun 2006, Mesyuarat Pasukan Projek SPTB di sasar untuk diadakan 5 kali setahun manakala Mesyuarat Teknikal Pasukan Projek SPTB adalah 6 kali setahun. Kekerapan jadual mesyuarat mengikut ketetapan bagi tahun 2006 dan 2007 tidak dapat dipastikan memandangkan tidak kesemua minit mesyuarat dikemukakan kepada oleh pihak Audit. Minit mesyuarat belum dapat disusun dengan teratur berikutan bebanan tugas oleh pegawai teknikal sistem maklumat.

b) Peringkat Negeri

Mesyuarat Projek SPTB Negeri Melaka telah bermesyuarat pada peringkat awal pelaksanaan SPTB bagi memantau secara berterusan operasi pelaksanaan SPTB. Mesyuarat Pagi diadakan pada setiap minggu bagi memantau mengenai laporan kemajuan kerja di Unit Pendaftaran PTG dan hasil yang dipungut. Mesyuarat Kualiti pada setiap bulan menekankan antaranya laporan kemajuan prestasi Unit Pendaftaran di PTG dan 3 pejabat tanah yang lain. Laporan mengenai tunggakan pendaftaran sejak pelaksanaan SPTB yang masih belum dapat diselesaikan belum di sedia dan dibuat pemantauan oleh Unit Pendaftaran.

Pada pendapat Audit, mekanisme pemantauan yang dijalankan oleh Kementerian dan PTG adalah memuaskan. Tindakan pemantauan secara berkesan perlu dipertingkatkan dengan penyenggaraan minit mesyuarat yang teratur serta mengambil tindakan terhadap kelemahan pengurusan SPTB.

7. RUMUSAN DAN SYOR

Pada keseluruhannya pelaksanaan SPTB dapat mempercepat tempoh memproses urusan pendaftaran hak milik tanah dan memendekkan masa menunggu pelanggan. Bagaimana pun, pelaksanaan SPTB masih kurang berkesan ke arah mencapai matlamat memodenkan kaedah pendaftaran hak milik dan urusan tanah serta memastikan integriti dan kesahihan data hak milik supaya prosedur pendaftaran lebih kos efektif dengan tidak mengabaikan keselamatan dan meningkatkan kemudahan memperolehi maklumat tanah. Sehubungan dengan itu, pihak Audit ingin mengesyorkan beberapa tindakan seperti berikut:

- a) PTG dan PTD hendaklah menyemak semula maklumat dalam pangkalan data dengan maklumat dalam hak milik asal supaya daftar hak milik berkomputer menjadi lengkap dan tepat.
- b) Ciri-ciri keselamatan perlu dititik beratkan bagi menjamin keselamatan dokumen dari dicerobohi.
- c) PTG dan PTD hendaklah menyelenggara dokumen kertas keselamatan dengan lengkap dan kemas kini serta disimpan dengan teratur.
- d) Latihan perlu diberi secara berterusan kepada kakitangan terutama kakitangan baru.
- e) *Deadline* perlu ditetapkan bagi tindakan pembersihan data oleh PTG/PTD dengan segera sebelum pelaksanaan e-Tanah.
- f) Pelaksanaan pembetulan data secara *back door* hendaklah diberhentikan.
- g) PTG perlu menjalankan naziran terhadap PTD bagi membantu kawalan dalaman terjamin dan memastikan pembetulan data dibuat dengan sempurna.
- h) Pembelian perisian komputer bagi tujuan mengesan kelemahan data dan membantu pembersihan data serta mengemas kini maklumat yang lebih tepat dan efisien hendaklah dibuat.

LEMBAGA PERUMAHAN MELAKA, JABATAN KETUA MENTERI MELAKA

PROJEK PERUMAHAN AWAM KOS RENDAH

8. LATAR BELAKANG

8.1 Pembinaan projek Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) adalah bertujuan untuk menyediakan kemudahan perumahan yang berkualiti dan mampu dimiliki oleh golongan berpendapatan rendah di luar bandar dan pinggir bandar di samping memberi kemudahan asas dan sosial. Jenis rumah awam kos rendah yang dibina ialah rumah teres/pangsa yang ditetapkan pada harga antara RM35,000 dan RM42,000 satu unit mengikut daerah serta kawasan dengan mengambil kira kos tanah. Unit Perumahan, Jabatan Ketua Menteri (UPJKM) telah dipertanggungjawabkan untuk merancang, membangun, menyelaras, memantau dan mengagihkan rumah awam. Melalui Enakmen Lembaga Perumahan Melaka 2002, Lembaga Perumahan Melaka (LPM) telah ditubuhkan untuk mengambil alih tugas dan tanggungjawab UPJKM. Antara fungsi dan misi LPM adalah untuk membangunkan projek perumahan awam kos rendah yang mencukupi dan selesa didiami dengan harga mampu dimiliki bagi mencapai matlamat satu keluarga sebuah rumah yang merupakan matlamat Kerajaan Negeri Melaka. Pelaksanaan projek PAKR melibatkan Jabatan Perumahan Negara (JPN) yang berperanan sebagai agensi pelaksana yang memberi khidmat teknikal serta memantau dan menyelia projek sehingga projek siap. Tanggungjawab JPN merangkumi menyediakan kajian kemungkinan teknikal, ukur topografi dan sempadan tapak, uji kaji tanah, reka bentuk, penyediaan pelan tataatur, lukisan, spesifikasi seni bina, kejuruteraan struktur, urusan perolehan, pentadbiran dan pengurusan kontrak, penyeliaan kerja pembinaan di tapak dan memberi nasihat teknikal.

8.2 Bagi tempoh tahun 2001 hingga 2005 di bawah Rancangan Malaysia Ke Lapan (RMK-8), sebanyak 9 projek telah dibina. Lapan daripada 9 projek ini merupakan projek sambungan RMK-7 yang dilaksanakan di bawah RMK-8 dan satu lagi merupakan projek terbengkalai di bawah RMK-7 yang telah ditamatkan pada 3 September 2002. Bagaimanapun projek tersebut telah dipulihkan semula pada bulan Mac 2003. Keseluruhan kos pembinaan bagi 9 projek berjumlah RM119.50 juta. Butiran projek yang berkenaan adalah seperti di **Jadual 51**.

Jadual 51
Projek PAKR Yang Dilaksanakan Di Bawah RMK-8

Bil.	Nama Projek	Kos (RM Juta)	Keluasan (Ekar)	Bil. Rumah (Unit)	Tarikh Sijil Kesempurnaan Menduduki
1.	PAKR Bukit Larang, Melaka Tengah*	12.75	27.41	400	02.01.2004
2.	PAKR Pulai, Jasin	13.09	29.25	402	26.05.2004
3.	PAKR Beringin, Alor Gajah	10.57	19.60	305	21.05.2004
4.	PAKR Padang Sebang	11.85	26.00	365	24.12.2004
5.	PAKR Kuala Sungai Baru IV, Alor Gajah	10.37	30.00	328	15.07.2004
6.	PAKR Kelubi, Jasin	10.87	23.41	308	28.12.2004
7.	PAKR Chinchin II, Jasin	13.48	27.00	420	24.04.2005
8.	PAKR Paya Datuk III, Alor Gajah	17.61	36.00	494	06.02.2006
9.	PAKR Tanjung Dahan II, Alor Gajah	18.90	39.00	542	22.02.2006
Jumlah		119.49	257.67	3,564	

Sumber: Fail dan rekod Lembaga Perumahan Melaka

*Nota: * - Projek RMK-7 yang terbengkalai dan dipulihkan semula pada RMK-8*

Kos projek adalah termasuk kos pembinaan bagi kontrak asal dan kontrak kedua

9. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menentukan sama ada pembinaan Projek Perumahan Awam Kos Rendah dirancang dan dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi mencapai matlamat yang ditetapkan.

10. SKOP PENGAUDITAN

Kajian Audit terhadap 3 daripada 9 projek PAKR telah dijalankan. Projek yang diaudit ialah PAKR Bukit Larang, Telok Mas, Melaka Tengah, PAKR Tanjung Dahan II, Alor Gajah dan PAKR Chinchin II, Jasin bagi tempoh 1996 (tahun Projek PAKR Bukit Larang mula dilaksanakan) hingga 2007. Bagi pengagihan rumah awam 2 projek iaitu PAKR Tanjung Dahan II dan PAKR Chinchin II telah dipilih.

11. KAEDAH PENGAUDITAN

Semakan dilakukan terhadap rekod kewangan, fail projek dan bayaran, laporan, minit mesyuarat, dokumen kontrak dan rekod penjualan rumah yang berkaitan di Lembaga Perumahan Melaka, Jabatan Perumahan Negara, Wilayah Barat dan Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Kuala Lumpur, Jabatan Kewangan Dan Perbendaharaan Negeri, Unit Perancang Ekonomi (UPEN) dan Bahagian Kewangan, Jabatan Ketua Menteri. Selain itu, temu bual dengan pegawai juga diadakan untuk mendapatkan maklumat atau penjelasan lanjut. Lawatan ke tapak projek yang dipilih

turut diadakan. Soal selidik telah diedarkan kepada pembeli untuk mendapatkan maklum balas mengenai pembinaan rumah serta kemudahan asas yang disediakan bagi mengkaji kepuasan pembeli.

12. PENEMUAN AUDIT

12.1 PERANCANGAN

Perancangan merupakan aspek yang penting bagi memastikan projek yang akan dilaksanakan berjalan dengan lancar, mengikut spesifikasi yang ditetapkan dan siap pada tarikh yang ditetapkan. Antara aspek perancangan yang dibuat oleh UPJKM adalah seperti berikut:

12.1.1 Dasar Perumahan Kerajaan Negeri

Dasar Perumahan Negara mengenai pembangunan perumahan kos rendah adalah untuk menyediakan rumah yang berkualiti, selamat dan selesa untuk diduduki serta dilengkapi dengan kemudahan awam. Selaras dengan Dasar Perumahan Negara, Kerajaan Negeri telah menggubal dasar dengan memperuntukkan sebanyak 30% daripada projek perumahan yang akan dibangunkan adalah merupakan projek perumahan awam kos rendah. Bagi menguatkuasakan dasar ini, Kerajaan Negeri menetapkan bahawa pembangunan melebihi 8 ekar disyaratkan membina 30% rumah kos rendah berharga RM30,000 satu unit berdasarkan spesifikasi Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Bagi pembinaan bangunan perniagaan, bangunan bertingkat dan lot banglo yang berkeluasan tanah melebihi 8 ekar dikecualikan dari membina rumah kos rendah tetapi perlu memberi sumbangan kepada Kerajaan Negeri mengikut kadar yang ditetapkan. Pembangunan yang dikecualikan adalah pembangunan yang melibatkan campuran rumah kos rendah dan kos sederhana rendah serta projek pelancongan dan perindustrian. Adalah menjadi hasrat Kerajaan Negeri untuk membangunkan projek perumahan awam kos rendah yang mencukupi dan selesa didiami dengan harga mampu milik bagi mencapai misi satu keluarga sebuah rumah. Selain mewajibkan pemaju swasta membina rumah awam mengikut nisbah 30% daripada jumlah rumah yang dibina, Kerajaan Negeri juga terlibat dalam pembangunan dan pelaksanaan projek rumah awam kos rendah demi mencapai matlamat Dasar Perumahan Kerajaan Negeri Melaka.

12.1.2 Undang-Undang Dan Garis Panduan

Perancangan pelaksanaan projek PAKR akan melibatkan beberapa undang-undang, peraturan kewangan dan garis panduan yang perlu dipatuhi dan diterima pakai seperti berikut:

a) Undang-Undang

Pelaksanaan projek PAKR akan melibatkan pematuhan kepada undang-undang yang berkuat kuasa. Bagi permohonan pengambilan balik tanah, Akta Pengambilan Tanah 1960 adalah terpakai. Akta ini memperuntukkan supaya permohonan pengambilan balik tanah disertakan dengan cadangan projek, pelan susun atur, pelan pengambilan balik tanah, laporan nilai awal daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, bayaran permohonan dan deposit. Untuk memastikan reka bentuk rumah awam diluluskan, UPJKM akan memastikan semua kehendak Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 dipatuhi. Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 juga diguna pakai bagi mengesahkan sesuatu bangunan perumahan awam kos rendah yang siap dibina selamat dan selesa diduduki. UPJKM juga perlu mendapatkan Sijil Layak Menduduki terlebih dahulu daripada Pihak Berkuasa Tempatan sebelum bangunan rumah dibenarkan diduduki.

b) Garis Panduan Perancangan Dan Reka Bentuk Perumahan Kos Rendah

Dua garis panduan reka bentuk akan digunakan iaitu Garis Panduan Perancangan Dan Reka Bentuk Perumahan Kos Rendah (Bagi Semua Jenis Rumah Kecuali Rumah Pangsa)(Terbitan 1996) dan Standard Perumahan Kebangsaan Bagi Perumahan Kos Rendah Satu dan Dua Tingkat - CIS:1998. Garis panduan yang pertama adalah disediakan oleh Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Garis panduan ini telah menggariskan piawaian minima yang perlu dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat di dalam pembangunan projek perumahan kos rendah sama ada di sektor awam atau pun sektor swasta. Penekanan adalah diberi kepada keperluan perancangan seperti saiz lot unit kediaman, anjak undur bangunan, kemudahan letak kereta, kemudahan sosial dan kemasyarakatan serta keperluan-keperluan reka bentuk bangunan dan infrastruktur seperti keluasan lantai, pemasangan elektrik, rizab jalan, sistem saliran dan sistem pembetulan. Garis panduan ini akan dapat mempercepatkan proses perancangan dan penyediaan pelan serta mempercepatkan proses kelulusan pelan bangunan oleh Pihak Berkuasa

Tempatan. Kedua-dua garis panduan dan standard telah diluluskan dan diterima pakai oleh Kerajaan Negeri Melaka.

i) Garis Panduan Perancangan Dan Reka Bentuk Perumahan Kos Rendah (Bagi Semua Jenis Rumah Kecuali Rumah Pangsa) Tahun 1996

Garis panduan ini disediakan oleh Jabatan Perumahan Negara untuk menyeragamkan pelaksanaan perumahan kos rendah di sektor awam dan swasta. Garis panduan ini dibahagi kepada dua bahagian iaitu garis panduan perancangan perumahan kos rendah dan garis panduan reka bentuk rumah. Garis panduan perancangan mengandungi piawaian-piawaian yang perlu dipatuhi untuk perancangan kawasan perumahan bagi menghasilkan susun atur tapak yang sempurna, selesa dan selamat demi kesejahteraan penghuninya. Sebagai asas penentuan piawaian, empat parameter telah diambil kira iaitu keselamatan individu dan harta, kemudahan infrastruktur yang lengkap, kesihatan mental serta fizikal dan kesihatan masyarakat. Prinsip perancangan yang menjadi kriteria penyediaan piawaian adalah seperti keluasan lantai yang mencukupi untuk unit kediaman, saiz lot unit kediaman yang mencukupi untuk keselesaan ruang dalaman, anjak undur bangunan yang bersesuaian, lorong belakang yang bersesuaian, laluan utama yang mencukupi ke lot kediaman, sistem rangkaian jalan yang cekap serta rizab jalan yang mencukupi, sistem pembetungan yang cekap, keperluan pencegahan kebakaran yang mencukupi untuk keselamatan penghuni dan harta benda, ruang letak kereta yang mencukupi dan kemudahan sosial dan kemasyarakatan yang mencukupi mengikut keperluan penduduk. Garis panduan reka bentuk perumahan kos rendah adalah untuk diguna pakai bagi penyediaan reka bentuk semua projek pembangunan perumahan kos rendah termasuk projek sektor awam dan swasta. Piawaian reka bentuk perumahan kos rendah meliputi susun atur tapak, kerja-kerja tanah, bangunan, pemasangan elektrik, pencawang elektrik, jalan dan lorong belakang, bekalan air, sistem pembetungan dan sistem saliran. Semua reka bentuk dikehendaki mematuhi semua kehendak Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 serta Undang-undang Kecil Bangunan Seragam, 1984.

ii) Standard Perumahan Kebangsaan Bagi Perumahan Kos Rendah Satu Dan Dua Tingkat - CIS 1: 1998

Standard ini adalah disediakan oleh Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB) sebagai Standard Industri Pembinaan. Standard ini mempunyai 2 bahagian iaitu Standard Perancangan dan Standard Reka

Bentuk. Skop Standard Perancangan mempunyai piawaian mengenai kerja-kerja tanah, keluasan lantai, saiz lot unit kediaman, anjak undur bangunan, lorong belakang, laluan utama, sistem rangkaian jalan, sistem retikulasi, sistem pembetulan, keperluan pencegahan kebakaran, ruang letak kereta, kemudahan sosial dan kemasyarakatan, kemudahan elektrik dan landskap. Manakala skop Standard Reka Bentuk adalah susun atur dan reka bentuk bangunan, kemasan dan kelengkapan, pencahayaan dan pengudaraan semula jadi, ketinggian bilik, dinding pemisah, elemen struktur lain, anggapan tempoh ketahanan api, tangga, jeriji keselamatan tingkap, *railing* dan adang-adang keselamatan, sistem bekalan air dalaman, pemasangan elektrik, pendawaian dalaman bagi telefon, sistem rangkaian jalan, sistem saliran dan sistem pembetulan. Semua reka bentuk juga dikehendaki mematuhi kehendak Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam, 1984.

iii) Garis Panduan Pelaksanaan Harga Baru Rumah Kos Rendah (Pindaan) 2002

Garis panduan ini bertujuan untuk memaklumkan keputusan Kerajaan mengenai harga baru rumah kos rendah serta penetapan dan pelaksanaan penjualannya. Harga jualan rumah kos rendah telah dikaji dan dinilai semula. Semenjak tahun 1982, harga rumah kos rendah ditetapkan RM25,000 seunit. Harga ini didapati tidak lagi sesuai kerana kos pembinaan meningkat terlalu tinggi. Oleh yang demikian, harga baru yang sesuai dengan keadaan semasa perlu diwujudkan. Harga baru rumah kos rendah telah diluluskan oleh Jemaah Menteri pada 10 Jun 1998. Penetapan harga baru rumah kos rendah adalah berdasarkan kepada harga tanah, golongan sasaran dan jenis rumah yang sesuai dibina. Harga yang ditetapkan adalah antara RM25,000 hingga RM42,000 seunit seperti di **Jadual 52**.

Jadual 52
Harga Baru Rumah Kos Rendah Yang Ditetapkan
Berdasarkan Lokasi, Golongan Sasaran Dan Jenis Rumah

Lokasi /Kawasan *(Harga Tanah Meter Persegi)	Harga Jualan Rumah Seunit (RM)	Pendapatan Golongan Sasaran (RM)	Jenis Rumah Yang Sesuai Dibina**
A Bandaraya dan Bandar-Bandar Besar (RM45 ke atas)	42,000	1,200 hingga 1,500	Pangsa Melebihi 5 Tingkat
B Bandar-Bandar Besar Dan Pinggir Bandar Besar (RM15 hingga RM44)	35,000	1,000 hingga 1,350	Pangsa 5 Tingkat
C Pekan Kecil Dan Pinggir Bandar (RM10 hingga RM14)	30,000	850 hingga 1,200	Teres & Kelompok
D Luar Bandar (Di bawah RM10)	25,000	750 hingga 1,000	Teres & Kelompok

Sumber: Buku Garis Panduan Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan

Nota:

- * - Penentuan Lokasi/Kawasan Ditetapkan Berasaskan Nilai Tanah Semasa Bagi Kegunaan Rumah Kediaman.
- ** - Cadangan Jenis Rumah Yang Sesuai Dibina Secara Kos Efektif. Ini Tidak Menghalang Jenis Berbeza Dibina Tetapi Harga Jualan Tertakluk Kepada Lokasi/Kawasan Dan Harga Rumah Yang Dicapai.

Penetapan harga baru rumah kos rendah adalah tertakluk kepada kelulusan Pihak Berkuasa Negeri. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) melalui Risalat MMKN15A/26/2000 telah meluluskan penetapan harga untuk diguna pakai seperti di **Jadual 53**.

Jadual 53
Harga Baru Yang Ditetapkan Bagi Rumah Kos Rendah Di Negeri Melaka

Jenis Rumah Kos Rendah	Keluasan Lantai (k.p.)	Harga Rumah Kos Rendah		Potongan Harga Untuk Pembangunan Bercampur
		Luar Bandar (RM)	Kawasan Bandar (RM)	
Teres/Landed	700	35,000	42,000	Kurang 5%
Rumah Bandar/Cluster	700	34,000	42,000	Kurang 5%
Rumah Pangsa	700	33,000	42,000	Kurang 5%

Sumber: Fail Dan Rekod Lembaga Perumahan Melaka

iv) Garis Panduan Pemilihan Pembeli Rumah Kos Rendah Secara Sistem Pendaftaran Terbuka

Garis panduan pemilihan pembeli rumah kos rendah secara Sistem Pendaftaran Terbuka bertujuan memastikan pemilihan dan pengagihan rumah kos rendah dilaksanakan dengan adil serta menepati kumpulan sasarannya. Garis panduan ini disediakan khusus untuk menyeragamkan dasar dan kriteria

pemilihan pembeli rumah kos rendah di sektor awam dan sektor swasta serta meningkatkan keberkesanan pelaksanaannya bagi manfaat kumpulan yang disasarkan. Garis panduan ini, antara lain menetapkan sistem pemberian markah bagi pemprosesan permohonan membeli rumah kos rendah akan dilulus dan diterima pakai oleh Kerajaan Negeri Melaka.

12.1.3 Sasaran Dan Jadual Pelaksanaan Projek

Sasaran bilangan rumah yang akan dibina bagi 3 daripada 9 projek yang dilaksanakan dalam tempoh RMK-8 adalah sebanyak 1,362 unit. Maklumat terperinci mengenai bilangan rumah dan pelaksanaan projek berkenaan adalah seperti di **Jadual 54**.

Jadual 54
Sasaran Bilangan Rumah Dibina Dan Pelaksanaan Projek

Bil.	Nama Projek	Bilangan Rumah	Pelaksanaan	
			Dimulakan	Dijangka Siap
1.	PAKR Bukit Larang, Melaka Tengah a)Kontrak pertama b)Kontrak kedua	400	01.09.1998 01.03.2003	22.05.2000 31.08.2003
2.	PAKR Chinchin II, Jasin	420	17.09.2001	12.08.2003
3.	PAKR Tg. Dahan II, Alor Gajah	542	12.09.2001	15.07.2003
Jumlah		1,362		

Sumber: Fail Dan Rekod Lembaga Perumahan Melaka

12.1.4 Pembiayaan Projek

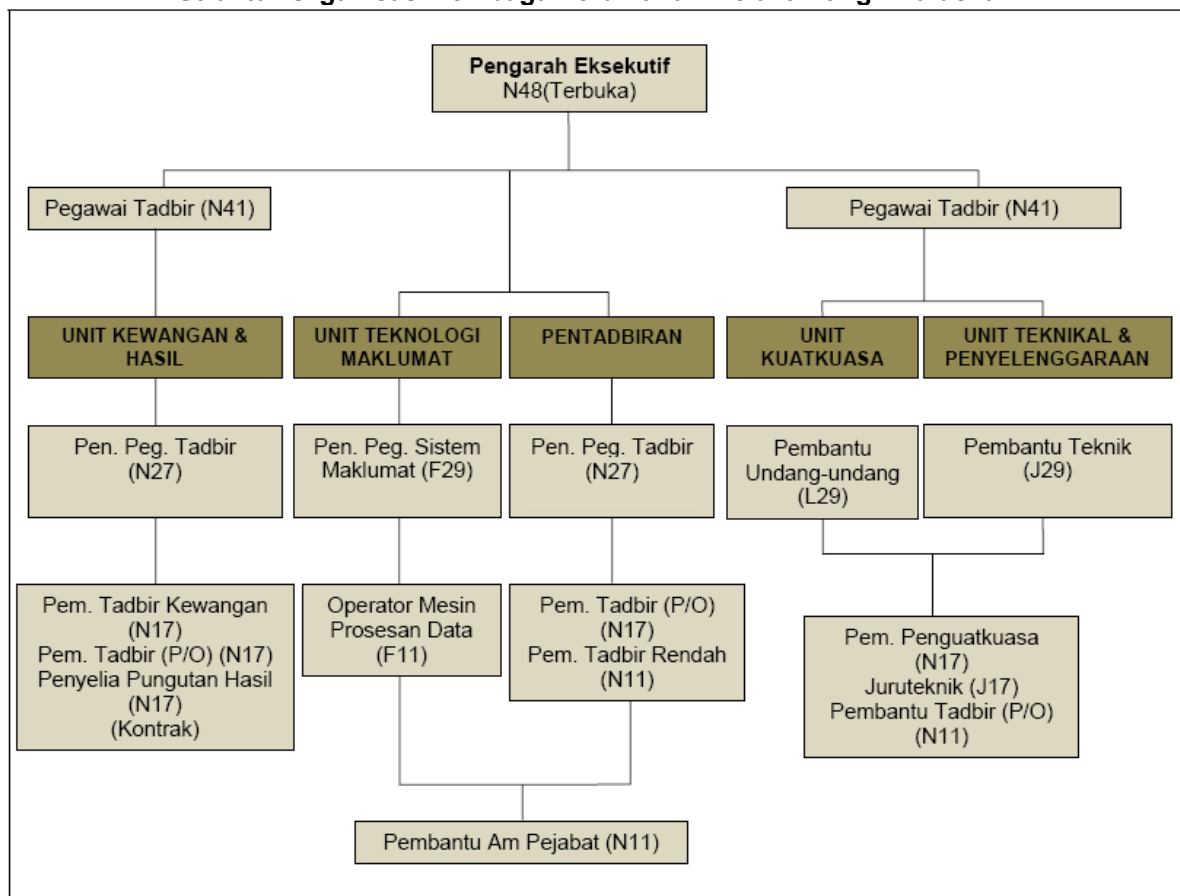
Kos bagi pengambilan balik tanah adalah diperuntukkan daripada perbelanjaan pembangunan Kerajaan Negeri manakala kos pembinaan dari pinjaman dan geran Kerajaan Persekutuan. UPJKM akan menyediakan anggaran kos pampasan tanah dan mengemukakan permohonan peruntukkan dalam bajet Kerajaan Negeri. Manakala bagi kos pembinaan projek, UPJKM akan mengemukakan permohonan pinjaman kepada Kementerian Kewangan melalui JPN, yang akan menyelaraskan kelulusan pinjaman dan geran. Pada dasarnya jumlah pinjaman yang diluluskan adalah sebanyak RM25,000 untuk setiap unit rumah yang akan dibina. Pada 6 Oktober 1993, Jemaah Menteri telah memutuskan untuk mengadakan geran bagi menampung kos infrastruktur asas. Keputusan ini dibuat kerana kos membina rumah awam kos rendah didapati melebihi harga jualan yang ditetapkan RM25,000 seunit dan terdapat beberapa negeri yang tidak lagi membina serta mengurangkan pembinaan rumah awam kos rendah. Kos infrastruktur yang diambil kira untuk pertimbangan ialah kos infrastruktur di tapak sahaja. Komponen infrastruktur asas bagi semua projek ialah kos pembinaan jalan, saliran perumahan, retikulasi air, paip pembetungan dan tangki air. Infrastruktur utama lain yang juga diambil kira ialah pencawang elektrik dan menara tangki.

12.1.5 Keperluan Modal Insan

a) Guna Tenaga

Sebelum penubuhan LPM, urusan berkenaan perancangan dan penyelarasan pelaksanaan projek PAKR serta pemantauan dan pengagihan rumah awam kos rendah adalah di bawah tanggungjawab Unit Perumahan Dan Kerajaan Tempatan, Jabatan Ketua Menteri (UPKT). UPKT diketuai oleh seorang Ketua Penolong Setiausaha Gred M48 dan dianggotai oleh seramai 32 orang pegawai dan kakitangan. Perjawatan LPM yang diluluskan pada 1 Februari 2006 mempunyai 24 orang pegawai dan kakitangan. Mengikut struktur organisasinya, LPM adalah diketuai oleh seorang Pengarah Eksekutif Gred M48, 2 orang Pegawai Tadbir Gred N41, seorang Penolong Pegawai Sistem Maklumat Gred F29, seorang Pembantu Undang-Undang Gred L29, seorang Pembantu Teknik Gred J29, 2 orang Penolong Pegawai Tadbir Gred N27, 2 orang Pembantu Tadbir Kewangan Gred N17, 6 orang Pembantu Tadbir Gred N17, seorang Penyelia Pungutan Hasil Gred N17(kontrak), 2 orang Pembantu Penguatkuasa Gred N17, seorang Juruteknik Gred J17, 2 orang Operator Mesin Prosesan Data Gred F11, seorang Pembantu Tadbir Rendah Gred N11 dan seorang Pembantu Am Pejabat Gred N1. Struktur LPM yang diluluskan adalah seperti di **Carta 6**.

Carta 6
Struktur Organisasi Lembaga Perumahan Melaka Yang Diluluskan



Sumber: Fail Perjawatan Lembaga Perumahan Melaka

b) Latihan

Pada tahun 2007 tiada perancangan latihan dibuat oleh LPM. Bagaimanapun penyertaan latihan oleh kakitangan LPM berdasarkan tawaran yang diterima daripada Unit Sumber Manusia Jabatan Ketua Menteri dan Institut Tadbiran Awam (INTAN).

12.1.6 Tapak Dan Lokasi

Keperluan pembinaan perumahan awam kos rendah di sesuatu kawasan akan dikaji oleh UPJKM semasa perancangan untuk mengenal pasti sama ada terdapat permintaan terhadap projek yang akan dilaksanakan bagi mengelakkan rumah yang dibina tidak dapat dijual kerana tiada permintaan di kawasan tersebut. UPJKM akan mengenal pasti tapak yang sesuai daripada cadangan yang dikemukakan oleh Ahli Dewan Undangan Negeri dan Pentadbir Tanah Daerah. Pegawai daripada UPJKM dan JPN akan membuat lawatan ke tapak projek yang dikenal pasti bagi mengkaji mengenai keluasan tapak dan unit rumah yang wajar dibina. Pemilihan tapak projek akan dibuat dengan bantuan jabatan dan agensi Kerajaan seperti Pejabat Daerah Dan

Tanah, Majlis Perbandaran Melaka, Jabatan Perancangan dan Desa, Jabatan Pertanian, Jabatan Pengairan dan Saliran, Jabatan Kerja Raya, Perbadanan Air Melaka dan Jabatan Perkhidmatan dan Penilaian Harta yang juga akan melawat ke tapak yang dicadangkan. Berdasarkan pendapat dan ulasan jabatan dan agensi, JPN akan menentukan kesesuaian tapak serta memperakukan pelaksanaan projek di tapak dan lokasi yang berkenaan. Faktor yang akan diambil kira adalah kesesuaian topografi tanah, kemudahan infrastruktur sedia ada dan status pemilikan tanah. Selain itu, kedudukan dan lokasi yang dipilih perlu mengambil kira kawasan pembangunan dan kemudahan sedia ada di sekitar tapak cadangan. Kajian tanah akan dijalankan terlebih dahulu bagi menentukan kesesuaian sebelum lukisan kejuruteraan, kontrak, pelantikan kontraktor dan tawaran tender dibuat.

12.1.7 Kaedah Pelaksanaan Dan Perolehan

Projek PAKR akan dilaksanakan oleh JPN selaku agensi pelaksana bagi semua projek PAKR mengikut kaedah Reka Bentuk dan Bina (*Design and Build*). Mengikut konsep ini pihak kontraktor yang dipilih akan bertanggungjawab terhadap lukisan reka bentuk, penyediaan pelan susun atur, pelan infrastruktur dan sub-struktur berasaskan kepada pelan setara sehingga Sijil Layak Menduduki diperolehi daripada Pihak Berkuasa Tempatan serta melaksanakan kerja pembinaan. Pelaksanaan projek PAKR akan melibatkan beberapa peringkat iaitu peringkat kerja awalan seperti mengkaji struktur tanah dan kerja ukur tanah tapak pembinaan, penyediaan tapak dan kerja tanah, kerja asas bangunan, kerja binaan bangunan dan akhirnya kerja di sekitar bangunan yang terdiri daripada kerja menanam rumput, membina jalan, pagar dawai, sistem pelupusan kumbahan, kerja bekalan air, kerja landskap, alat permainan kanak-kanak dan pelbagai kerja.

Arahan Perbendaharaan serta Surat Pekeliling Perbendaharaan yang digunakan ada menetapkan had nilai, jenis dan cara perolehan yang perlu dipatuhi dalam menguruskan sesuatu perolehan kerja. Perolehan kerja yang dianggarkan melebihi had nilai yang ditetapkan hendaklah dipelawa secara tender. Syarikat yang layak menyertai tender perlu berdaftar dengan Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (LPIPM) dan Pusat Khidmat Kontraktor (PKK). Dalam menguruskan perolehan kerja terdapat beberapa kaedah seperti pelawaan melalui tender terbuka, tender terhad dan rundingan terus. Tender terhad hanya boleh diuruskan setelah mendapat kelulusan khas Perbendaharaan Malaysia atau Pegawai Kewangan Negeri sebelum ianya dilaksanakan. Perolehan secara rundingan terus akan diuruskan sekiranya projek yang terlibat mendesak dan perlu dilaksanakan dengan segera serta mendapat kelulusan

khas dari Perbendaharaan Malaysia atau Pegawai Kewangan Negeri. Tatacara mengenai proses menguruskan tender terhad dan rundingan terus adalah ditetapkan oleh Perbendaharaan Malaysia.

12.1.8 Reka Bentuk Dan Spesifikasi Pembinaan

Piawaian reka bentuk bangunan mengikut Garis panduan Perancangan dan Reka Bentuk Perumahan Kos Rendah (Bagi Semua Jenis Rumah Kecuali Rumah Pangsa) (1996) dan Standard Perumahan Kebangsaan Bagi Perumahan Kos Rendah Satu Dan Dua Tingkat (CIS: 1998) adalah seperti di **Jadual 55**.

Jadual 55
Piawaian Ukuran Ruang Rumah Yang Hendak Dipatuhi

Bil.	Ruang	Ukuran Mengikut Piawaian	
		Standard Perumahan Kebangsaan Bagi Perumahan Kos Rendah (CIS:1998) (Meter Persegi)	Garis panduan Perancangan Dan Reka Bentuk Perumahan Kos Rendah (1996) (Meter Persegi)
1.	Bilangan Bilik Tidur	Tidak kurang daripada 3 bilik	Tidak kurang daripada 3 bilik
2.	Keluasan Lantai		
	i) Keluasan Lantai (Keluasan Bersih Minimum)	60.00	48.00
	ii) Bilik Tidur 1	11.70	10.80
	iii) Bilik Tidur 2	9.90	9.00
	iv) Bilik Tidur 3	7.20	6.30
	v) Ruang Dapur (Keluasan Tidak Kurang Daripada)	5.40	4.50
	vi) Luas Dan Lebar Bilik Mandi (Tidak Kurang Daripada)	1.80 m x 1.20 m	1.50 m x 0.75 m
	vii) Luas Dan Lebar Bilik Tandas (Tidak Kurang Daripada)	1.80 m x 1.20 m	1.50 m x 0.75 m
3.	Ketinggian Bilik		
	i) Ruang Tamu/Makan Dan Bilik Tidur	2.80	2.50
	ii) Dapur	2.80	2.25
	iii) Bilik Mandi/Tandas	2.50	2.00
4.	Pintu Dan Pagar	Tidak dinyatakan	Setinggi 1 meter di keliling lot tapak rumah bersama dengan sebuah pintu logam tidak kurang daripada 1 meter lebar

Sumber: Fail Lembaga Perumahan Melaka

Selain daripada spesifikasi yang dinyatakan di atas, terdapat juga dalam Standard CIS: 1998 adalah piawaian minima berkenaan kemas danengkapan lantai dan dinding bangunan yang perlu dipatuhi dalam pembinaan rumah kos rendah adalah seperti di **Jadual 56**.

Jadual 56
Kemasan Dan Lengkapan Lantai Serta Dinding

Ruang/Bahagian	Kemasan Lantai
Ruang tamu Ruang makan	Lepaan simen
Bilik tidur Stor/Serba guna Serambi Laluan Tangga Langkan Apron	Lepaan simen
Dapur Bilik air/tandas	Ubin seramik tidak mengelecek
Dinding bahagian dalam yang dilepa	Cat emulsi
Dinding bahagian luar yang dilepa/yang perlu dicat	Cat lapis kalis cuaca (Minimum: 1 lapisan dasar & 2 lapisan akhir)
Dapur Bilik air/ tandas	Ubin seramik setinggi 1.5 m
Dinding dan komponen bangunan yang berkayu	Cat kilat
Tingkap	Logam jenis bergelongsor/ <i>kesmen</i> Ram kaca boleh laras Ram kaca tetap
Pintu a) Ruang tamu b) Ruang utama c) Lain-lain pintu papan lapis	Pintu papan lapis Pintu papan lapis Pintu papan lapis
Bilik air/tandas	Pintu PVC Pintu papan lapis bersalut kepingan aluminium di bahagian sebelah dalam
Siling	Lepaan simen kepingan simen tanpa asbestos
Bumbung	Atap genting kepingan beralur
Dapur	1 unit singki logam dengan kepala paip
Bilik air	1 unit besen bilas dengan kepala paip 1 unit kolah air dengan kepala paip
Tandas	1 unit palung curah (<i>cistern</i>) PVC 1 unit tandas (wc) jenis duduk/ cangkung 1 unit paip tegak
Di bahagian hadapan /halaman rumah	1 unit paip tegak
Longkang	225 mm diameter longkang konkrit

Sumber: Fail Lembaga Perumahan Melaka

12.1.9 Dokumen Kontrak Pembinaan

Dokumen kontrak akan disediakan dengan menggunakan borang dokumen kontrak standard JKR 203, iaitu Borang Setara Bagi Kontrak Berasaskan Lukisan dan Spesifikasi serta Borang Kontrak Reka dan Bina Turnkey, ditandatangani secepat mungkin selepas semua syarat dipersetujui oleh kontraktor dan JPN selewat-lewatnya 4 bulan dari tarikh surat setuju terima dikeluarkan. Dokumen Kontrak akan menyatakan had obligasi dan hak kedua-dua pihak meliputi perkara berhubung dengan syarat am dan syarat khas kontrak. Dokumen Kontrak perlu mengandungi perkara berikut:

- a) Arahan Kepada Penender.
- b) Kehendak-kehendak Kontrak.
- c) Borang Tender.
- d) Surat Setuju Terima.
- e) Syarat-syarat Kontrak.
- f) Kerja-karya arkitek, pembinaan, struktur, elektrik dan mekanikal.

12.1.10 Pengagihan Rumah Kos Rendah

Pengagihan rumah dan pemilihan pembeli adalah berasaskan kepada Garis Panduan Pemilihan Pembeli Rumah Kos Rendah Di bawah Sistem Pendaftaran Terbuka (SPT). Pada tahun 2000, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) melalui risalat MMKN 9B/33/2000 bertarikh 8 November 2000 telah meluluskan tatacara permohonan rumah awam kos rendah. Proses permohonan yang diluluskan adalah seperti berikut:

- a) Permohonan rumah kos rendah akan dibuat di semua Pejabat Daerah di negeri Melaka atau di UPJKM dengan mengisi borang permohonan yang khas.
- b) Borang permohonan yang diterima akan didaftarkan dalam SPT. Pemohon yang berdaftar dalam SPT dan memenuhi syarat-syarat kelayakan akan dipanggil untuk temu duga oleh satu panel temu duga yang terdiri dari wakil ADUN kawasan, Pejabat Daerah dan UPJKM. Pemarkahan dan pengesahan kelayakan akan dibuat semasa temu duga dijalankan.
- c) Pemilihan calon yang berjaya akan disahkan oleh Panel Pemilihan yang di pengaruhi oleh Pegawai Daerah .
- d) Senarai pemohon yang berjaya akan diserahkan kepada ADUN kawasan untuk tapisan terakhir selepas 2 hari dari tarikh tamat temu duga. Satu salinan akan diserahkan kepada UPJKM.
- e) ADUN kawasan akan menyerahkan senarai pemohon yang muktamad kepada UPJKM dalam masa 7 hari untuk tindakan memasukkan maklumat ke dalam komputer dan proses untuk dibawa ke MMKN.
- f) Senarai calon yang diluluskan oleh MMKN termasuk calon simpanan akan diedarkan untuk dipamerkan di Pejabat Daerah selama 7 hari. Calon yang mendapat bantahan akan dirujuk kepada ADUN kawasan untuk keputusan.
- g) Senarai calon yang dipamerkan akan diberi tawaran sebaik sahaja disahkan oleh Pegawai Daerah yang berkenaan iaitu pada hari yang ke 8.

Syarat-syarat kelayakan yang diluluskan adalah seperti berikut:

- i) Nama pemohon telah didaftarkan di dalam Sistem Pendaftaran Terbuka (Rumah Kos Rendah).

- ii) Telah berumah tangga (termasuk ibu atau bapa tunggal).
- iii) Berpendapatan tidak lebih dari RM1,700 sebulan.
- iv) Pemohon suami/ isteri tidak pernah memiliki rumah.

Pemilihan pembeli rumah adalah berpandukan kepada sistem pembahagian/pemberian markah yang mengambil kira faktor-faktor seperti jenis kediaman yang diduduki sekarang, taraf perkahwinan, pekerjaan, tanggungan anak, kecacatan pemohon, tanggungan lain, pendapatan isi rumah, umur, tempat kerja dan tempoh menetap di sesuatu tempat. Kriteria pemberian markah serta markah maksimum yang diberi adalah seperti di **Jadual 57**.

Jadual 57
Kriteria Pemberian Markah Sistem Pendaftaran Terbuka
Dalam Laporan Pemilihan

Bil.	Perkara	Markah Maksimum
1.	Jenis Kediaman a. Rumah setinggan di Melaka b. Rumah disewa c. Menumpang rumah	50 20 15
2.	Taraf Perkahwinan a. Balu menanggung anak b. Janda menanggung anak c. Duda menanggung anak	25 20 10
3.	Pekerjaan a. Kakitangan Kerajaan b. Kakitangan swasta c. Berniaga/bekerja sendiri d. Lain-lain	25 20 20 15
4.	Kecacatan pemohon a. Buta/rabun, cacat fizikal, tidak boleh berjalan sendiri b. Pekak, bisu, orang kerdil c. Lain-lain	25 10 5
5.	Tanggungan lain a. Ibu bapa b. Adik beradik/ anak saudara (yatim piatu), datuk/nenek	15 10
6.	Pendapatan isi rumah a. RM750 dan ke bawah b. RM751 hingga RM1,700 c. RM1,701 dan ke atas	25 10 0
7.	Tanggungan (Tidak bekerja) a. 1 orang anak b. 2 orang anak c. 3 orang anak d. 4 orang anak e. 5 orang anak dan lebih	5 10 15 20 25
8.	Umur pemohon a. 18 tahun ke bawah b. 18 tahun - 29 tahun c. 30 tahun – 40 tahun d. 41 tahun – 60 tahun e. 61 tahun dan ke atas	0 2 5 10 0
9.	Tempoh tinggal di Melaka a. 10 tahun ke atas b. 8-9 tahun c. 6-7 tahun d. 4-5 tahun e. 2-3 tahun f. kurang dari 2 tahun	10 8 6 4 2 0

Sumber: Fail Lembaga Perumahan Melaka

12.1.11 Kaedah Pemantauan

Pemantauan terhadap pelaksanaan projek akan dijalankan bagi memastikan projek berjalan dengan lancar. Ianya akan dijalankan di peringkat UPJKM/LPM dan peringkat JPN yang bertanggungjawab untuk mengawasi secara keseluruhan pembinaan projek agar matlamat PAKR dicapai.

a) Lembaga Perumahan Melaka

LPM mempunyai Unit Teknikal yang akan bertanggungjawab untuk mengawasi pelaksanaan projek perumahan kerajaan berjalan mengikut jadual dan spesifikasi yang ditetapkan. Pewujudan Unit tersebut diluluskan pada tahun 2006. Selain itu, kemajuan serta isu yang berbangkit berkaitan projek PAKR akan di bincangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah LPM yang diadakan dari masa ke semasa.

b) Jabatan Perumahan Negara

Bagi mengawasi pelaksanaan projek PAKR di seluruh negara, JPN akan mewujudkan satu Jawatankuasa Kerja Teknikal Projek Perumahan Awam Kos Rendah. Perkara yang akan di bincang dan dipantau oleh jawatankuasa tersebut adalah mengenai perancangan projek termasuk cadangan serta penentuan tapak/ lokasi, jadual dan kemajuan pelaksanaan projek, pembiayaan projek dan sebagainya. Selaku pegawai penguasa projek, JPN adalah bertanggungjawab bagi memastikan buku harian tapak di selenggara, mesyuarat tapak diadakan tiap-tiap bulan dan laporan kemajuan projek disediakan. Pegawai JPN juga akan memastikan Buku Harian Tapak mengenai setiap projek di selenggara dengan kemas kini.

Pada pandangan Audit, perancangan bagi projek PAKR adalah memuaskan. Pihak UPJKM berserta JPN telah mengambil kira kebanyakan aspek yang penting semasa perancangan projek Perumahan Awam Kos Rendah sejajar dengan dasar perumahan negeri dan garis panduan yang dikeluarkan oleh JPN.

12.2 PELAKSANAAN

Bagi memastikan rumah kos rendah dapat dibina dan diagihkan kepada golongan sasaran yang ditetapkan, maka UPJKM perlu memastikan segala perancangan dilaksanakan dengan sempurna mengikut jadual dan spesifikasi yang ditetapkan. Semakan Audit mendapati perkara seperti berikut:

12.2.1 Dasar Perumahan Kerajaan Negeri

Dalam menguatkuasakan Dasar Perumahan Kerajaan Negeri berkaitan dengan perumahan awam kos rendah, Pihak Berkuasa Negeri dan Jawatankuasa Pecah Sempadan Dan Belah Bahagi Tanah bagi projek di mana pemaju dikehendaki membina 30% rumah awam kos rendah, Kerajaan Negeri telah mengenakan bayaran sumbangan jika syarat tersebut tidak dipatuhi. Kadar sumbangan yang dikenakan mengikut kategori harga rumah yang dikenakan kepada pemaju yang tidak melaksanakan dasar 30% rumah kos rendah adalah seperti di **Jadual 58**.

Jadual 58
Sumbangan Yang Dikenakan Kerana Tidak
Melaksanakan Dasar Pembinaan 30% Rumah Kos Rendah

Bil.	Kategori Harga Rumah (RM)	Sumbangan Seunit Rumah (RM)
1.	40,001 hingga 50,000	2,000
2.	50,001 hingga 60,000	3,000
3.	60,001 hingga 70,000	4,000
3.	70,001 hingga 80,000	5,000
4.	80,001 hingga 90,000	6,000
5.	90,001 hingga 100,000	7,000
6.	100,001 hingga 110,000	8,000
7.	110,001 hingga 120,000	9,000
8.	120,001 hingga 130,000	10,000
9.	130,001 hingga 140,000	11,000
10.	140,001 hingga 150,000	12,000
11.	150,001 hingga 200,000	13,000
12.	200,001 ke atas	15,000

Sumber: Fail Lembaga Perumahan Melaka

Pada pendapat Audit, penetapan syarat pembinaan yang dikenakan terhadap pemaju adalah selaras dengan Dasar Kerajaan Negeri.

12.2.2 Undang-Undang Dan Garis panduan

JPN selaku agensi pelaksana bersama-sama UPJKM telah memastikan semua undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan pengurusan projek perumahan awam kos rendah telah dipatuhi. JPN yang merupakan sebuah agensi teknikal telah berusaha dan bertanggungjawab dalam memastikan pelan-pelan yang dikemukakan telah diluluskan serta pembinaan telah dilaksanakan mengikut pelan sehingga peringkat Sijil Layak Menduduki rumah dikeluarkan. Undang-undang dan garis panduan seperti Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984, Garis Panduan Perancangan dan Reka Bentuk Perumahan Kos Rendah didapati telah diguna pakai dalam pelaksanaan projek PAKR.

Pada pendapat Audit, kesemua undang-undang dan garis panduan didapati telah diguna pakai oleh JPN.

12.2.3 Sasaran Dan Jadual Pelaksanaan Projek

Semakan Audit mendapati sasaran membina sebanyak 1,362 unit rumah bagi 3 projek yang dipilih telah dicapai dengan siapnya pembinaan projek tersebut. Bagaimana pun, didapati projek tidak dilaksanakan mengikut jadual kerana berlaku kelewatan antara 322 hari hingga 834 hari. Butiran lanjut mengenai jadual dan kelewatan pelaksanaan projek adalah seperti di **Jadual 59**.

Jadual 59
Tempoh Kelewatan Menyiapkan Projek

Bil.	Nama Projek	Tarikh Mula	Tarikh Dijangka Siap	Tarikh Sebenar Projek Siap/Ditamatkan	Tempoh Kelewatan (Hari)
1.	PAKR Bukit Larang a) Kontrak pertama b) Kontrak kedua	01.09.1998 01.03.2003	22.05.2000 31.08.2003	03.09.2002 27.08.2003	800 -
2.	PAKR Chinchin II	17.09.2001	12.08.2003	30.06.2004	322
3.	PAKR Tanjung Dahan II	12.09.2001	15.07.2003	31.10.2005	834

Sumber: Fail Dan Rekod Jabatan Perumahan Negara, Wilayah Barat Serta Dokumen Kontra

Nota: * - Tarikh Kontrak Ditamatkan Kerana Kontraktor Gagal Menyiapkan Kerja

a) Sebab-Sebab Kelewatan

Semakan Audit mendapati sebab-sebab kelewatan bagi 3 projek PAKR yang dikaji adalah seperti berikut:

- i) Projek PAKR Bukit Larang telah mula dilaksanakan pada 1 September 1998 dan dijangka siap pada 22 Mei 2000. Bagaimana pun kontrak telah ditamatkan pada 3 September 2002 kerana kontraktor gagal menyiapkan kerja. Projek tersebut di pulih semula pada 1 Mac 2003 melalui satu kontrak baru dan pembinaan disiapkan pada 27 Ogos 2003. Antara sebab kelewatan adalah masalah mendapatkan permit untuk mengeluarkan tanah di tapak projek, pemberhentian kerja kerana masalah kelulusan plan bangunan, perubahan kedudukan laluan paip pembetulan, kelewatan pengalihan tiang elektrik sedia ada, kerja pembinaan jalan masuk, perubahan struktur bangunan pencawang TNB, kelewatan kelulusan tangki air meninggi dan kerja tambahan menurap lorong belakang.
- ii) Semakan Audit terhadap projek PAKR Chinchin II mendapati projek tersebut lewat disiapkan selama 322 hari disebabkan oleh masalah kekurangan tenaga kerja dan kelewatan dalam kerja-kerja tanah di mana terdapat bongkah batu besar dalam kawasan pembinaan.

iii) Bagi projek PAKR Tanjung Dahan II, sebab kelewatan selama 834 hari adalah disebabkan masalah kekurangan tenaga buruh di tapak pembinaan, kelewatan penghantaran bahan binaan, penamatan kerja subkontraktor kerana kerja tidak mengikut spesifikasi dan kerja tambahan pembinaan tembok penahan tebing dan *main discharge drain*.

b) Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa Serta Perjanjian Tambahan Bagi Meminda Tarikh Siap Kerja

Akibat daripada kelewatan pelaksanaan projek, 3 lanjutan masa telah diluluskan dan satu Perjanjian Tambahan untuk meminda tarikh siap kerja telah disediakan dan ditandatangani antara pihak kontraktor dan Kerajaan Negeri untuk projek PAKR Bukit Larang. Selain daripada itu, pihak Audit mendapati 7 perjanjian tambahan telah dibuat antara pihak kontraktor dan Kerajaan Negeri untuk meminda tarikh siap kerja bagi projek PAKR Chinchin II dan PAKR Tanjung Dahan II. Daripada 7 perjanjian tambahan tersebut, 5 adalah mengenai projek PAKR Tanjung Dahan II dan 2 mengenai PAKR Chinchin II. Pada pendapat Audit, perjanjian tambahan disediakan bagi mengganti perakuan kelambatan dan lanjutan masa. Semakan Audit mendapati sebab pindaan tarikh siap kerja tidak diberi dalam perjanjian tambahan yang dibuat. Ini mengakibatkan Gantirugi Tertentu Yang Ditetapkan (LAD) tidak dikenakan. Implikasi LAD yang terlibat adalah RM4.29 juta. Butir-butir mengenai lanjutan masa serta perjanjian tambahan bagi PAKR Bukit Larang serta PAKR Tanjung Dahan II dan PAKR Chinchin II adalah seperti di **Jadual 60** dan **Jadual 61**.

Jadual 60
PAKR Bukit Larang - Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa
Serta Perjanjian Tambahan Yang Disediakan

a) Perakuan Kelambatan Dan Lanjutan Masa Yang Diluluskan						
Bil.	Tarikh	Sebab-Sebab	Klausa Kontrak	Tempoh Lanjutan Masa (Hari)	Lanjutan Tarikh siap	Denda Gantirugi Tertentu (RM Juta)
1.	Tiada	i. Permit kerja tanah. ii. Pemberhentian kerja-kerja bangunan. iii. Masalah paip pembetulan. iv. Pengalihan tiang elektrik sedia ada	43(f)	162	22.05.00 kepada 31.10.00	-
2.	Tiada	i. Kerja tambahan jalan masuk ii. Perubahan struktur pencawang TNB iii. Kelewatan kelulusan tangki air menara.	43(f)	212	31.10.00 kepada 31.05.01	-
3.	23.07.01	i. Kerja tambahan jalan masuk utama ke projek ii. Kerja tambahan menurap lorong belakang	43(f)	183	31.05.01 kepada 30.11.01	-
b) Perjanjian Tambahan						
1.	Tiada	-Tidak dinyatakan-	Tidak berkenaan	243	30.11.01 kepada 31.07.02	0.74
Jumlah				800		0.74

Sumber: Rekod Lembaga Perumahan Melaka

Jadual 61
PAKR Chinchin II Dan PAKR Tanjung Dahan II
- Perjanjian Tambahan Untuk Pindaan Tarikh Siap Kerja

a) PAKR Chinchin II						
Bil.	Tarikh	Sebab-sebab	Pindaan Tarikh		Tempoh (Hari)	Denda Ganti Rugi Tertentu (RM Juta)
			Daripada	Kepada		
1.	10.12.03	Tidak dinyatakan	13.08.03	31.01.04	172	0.43
2.	30.04.04	Tidak dinyatakan	31.01.04	30.06.04	150	0.38
Jumlah					322	0.81
b) PAKR Tanjung Dahan II						
1.	10.12.03	Tidak dinyatakan	16.7.03	31.01.04	200	0.66
2.	30.04.04	Tidak dinyatakan	31.1.04	31.07.04	180	0.59
3.	24.09.04	Tidak dinyatakan	31.7.04	31.12.04	150	0.49
4.	03.01.05	Tidak dinyatakan	31.12.05	31.03.05	90	0.30
5.	28.07.05	Tidak dinyatakan	31.3.05	31.10.05	214	0.70
Jumlah					834	2.74

Sumber: Rekod Lembaga Perumahan Melaka

Pada pendapat Audit, sasaran rumah siap dibina adalah baik tetapi prestasi pelaksanaan projek pembinaan adalah tidak memuaskan memandangkan kesemua 3 projek lewat disiapkan.

12.2.4 Pembiayaan Projek Dan Prestasi Perbelanjaan

12.2.4.1 Pembiayaan Projek

Berdasarkan pinjaman dan geran yang diterima daripada Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri mempunyai sumber untuk melaksanakan projek yang dirancang. Sebanyak 6 Surat Perjanjian Pinjaman telah dibuat antara Kerajaan Persekutuan dengan Kerajaan Negeri dan ditandatangani oleh Ketua Setiausaha Perbendaharaan dan Ketua Menteri Melaka. Tiga perjanjian adalah mengenai pinjaman asal dan 3 lagi adalah untuk pinjaman tambahan yang dimohon untuk menampung kos pembinaan tambahan unit rumah awam dan memulihkan semula projek yang terbengkalai.

a) Pinjaman Persekutuan

Pada keseluruhannya, sejumlah RM38.05 juta telah dimohon dan diluluskan oleh Kerajaan Persekutuan untuk pelaksanaan 3 projek PAKR. Daripada jumlah ini, sebanyak RM29.80 juta merupakan pinjaman asal dan sebanyak RM8.25 juta adalah pinjaman tambahan untuk pembinaan 1,362 unit rumah awam bagi 3 projek PAKR. Pengeluaran pinjaman untuk 3 projek PAKR antara tahun 1998 hingga 2006 adalah berjumlah RM36.30 juta atau 95.4%. Butir-butir pinjaman serta baki pinjaman mengikut projek adalah seperti di **Jadual 62**.

Jadual 62
Jumlah Pengeluaran Pinjaman Projek PAKR Bagi Tahun 2002 Hingga 2007

Bil.	Projek	Pinjaman Asal (RM Juta)	Pinjaman Tambahan (RM Juta)	Jumlah Pinjaman (RM Juta)	Jumlah Pengeluaran (RM Juta)	Peratus (%)
1.	PAKR Bukit Larang, Melaka Tengah	10.00	4.00	14.00	12.30	87.86
2.	PAKR Chinchin II, Jasin	8.10	2.40	10.50	10.45	99.52
3.	PAKR Tanjung Dahan II, Alor Gajah	11.70	1.85	13.55	13.55	100.0
Jumlah		29.80	8.25	38.05	36.30	95.40

Sumber: Rekod Lembaga Perumahan Melaka

b) Geran Persekutuan

Kerajaan Negeri Melaka juga telah menerima geran daripada Kerajaan Persekutuan sejumlah RM7.33 juta untuk menampung kos infrastruktur 2 projek PAKR. Kadar yang diluluskan adalah mengikut perkiraan kos infrastruktur bagi seunit rumah dan amaun maksimum pemberian ialah RM10,000 seunit. Amaun geran untuk seunit rumah serta jumlah geran yang diterima bagi setiap projek PAKR Chinchin II dan PAKR Tanjung Dahan II adalah seperti di **Jadual 63**.

Jadual 63
Geran Kerajaan Persekutuan Yang Diterima

Bil.	Projek	Kadar Geran Untuk Seunit Rumah (RM)	Bil. Rumah (Unit)	Jumlah (RM Juta)
1.	PAKR Tanjung Dahan II, Alor Gajah	7,576	542	4.10
2.	PAKR Chinchin II, Jasin	7,690	420	3.23
Jumlah				7.33

Sumber: Rekod Lembaga Perumahan Melaka

c) Akaun Amanah Perumahan Awam Kos Rendah

Kerajaan Negeri telah menubuhkan akaun amanah yang khusus bagi mengakaun semua terimaan dan perbelanjaan berkaitan projek PAKR yang dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri. Satu Akaun Amanah telah ditubuhkan untuk setiap projek PAKR yang dilaksanakan pada RMK7 iaitu termasuk PAKR Bukit Larang. Bagi 8 projek lain yang dilaksanakan semasa RMK8, satu akaun amanah iaitu Kumpulan Wang Amanah Projek Perumahan Awam Negeri Melaka telah ditubuhkan pada 1 Mei 2002 untuk mengakaunkan semua terimaan dan perbelanjaan bagi 8 projek tersebut. Akaun Amanah tersebut adalah di kawal oleh Setiausaha Kerajaan Negeri dan buku akaun amanah di selenggara oleh Bahagian Kewangan, Jabatan Ketua Menteri. Semakan Audit mendapati selain daripada buku akaun amanah yang di selenggara oleh Bahagian Kewangan, Jabatan Ketua Menteri, UPJKM dan LPM tidak menyelenggarakan sebarang rekod subsidiari untuk mengawal dan memantau perbelanjaan yang dilakukan bagi setiap projek PAKR. LPM telah mengemukakan satu laporan kewangan bagi projek PAKR mengenai terimaan pinjaman dan bayaran interim projek PAKR yang dikemaskinikan sehingga tahun 2005 sahaja. Laporan tersebut telah disediakan oleh pihak JPN. Selain itu, didapati salinan baucar bayaran berkenaan bayaran bagi projek PAKR adalah tidak lengkap dan tidak difailkan dengan teratur.

12.2.4.2 Prestasi Perbelanjaan

Semakan Audit mendapati kos pembinaan bagi projek PAKR Bukit Larang dan PAKR Tanjung Dahan II telah meningkat sejumlah RM3.36 juta dan RM1.25 juta. Manakala kos pembinaan bagi projek PAKR Chinchin II pula didapati berkurangan sejumlah RM0.25 juta. Peningkatan dan pengurangan kos keseluruhan bagi 3 projek tersebut adalah seperti di **Jadual 64**.

Jadual 64
Perbelanjaan Sebenar Projek Berbanding Dengan Kos Projek Asal

Bil.	Projek	Kos Projek Asal (RM Juta)	Perbelanjaan Sebenar (RM Juta)	Meningkat/ (Mengurang) (RM Juta)	Perbezaan (%)
1.	PAKR Bukit Larang, Melaka Tengah	9.77	13.13	3.36	34.4
2.	PAKR Chinchin II, Jasin	13.73	13.48	(0.25)	(1.8)
3.	PAKR Tanjung Dahan II, Alor Gajah	17.65	18.90	1.25	7.1
Jumlah		41.15	45.51	4.36	

Sumber: Rekod Lembaga Perumahan Melaka

Peningkatan dan pengurangan kos pembinaan untuk 3 projek yang dikaji adalah seperti berikut:

i) Projek PAKR Bukit Larang

Pelaksanaan projek PAKR Bukit Larang melibatkan dua kontrak. Kontrak pertama adalah berharga RM9.77 juta (kontraktor gagal menyiapkan kerja dan kontrak ditamatkan pada 3 September 2002). Semakan Audit mendapati 4 perubahan kerja bernilai RM0.86 juta telah diluluskan. Selain itu, pelarasan untuk penambahan kos bahan berjumlah RM0.16 juta juga telah dibuat. Dengan perubahan kerja yang dilaksanakan serta pelarasan kos bahan, harga kontrak telah meningkat kepada RM10.79 juta. Semakan Audit mendapati sehingga tarikh kontrak ditamatkan bayaran kepada pihak kontraktor adalah berjumlah RM8.90 juta. Bayaran tersebut telah dibuat melalui 39 bayaran interim. Baki harga kontrak adalah berjumlah RM1.89 juta. Dengan penamatan kontrak pertama, satu kontraktor yang baru telah dilantik untuk menyiapkan projek dengan harga kontrak yang berjumlah RM4.20 juta. Jumlah kontrak tersebut yang dibuat melalui 7 bayaran interim adalah berjumlah RM4.23 juta. Amaun ini adalah termasuk satu arahan perubahan kerja bernilai RM0.03 juta. Kos keseluruhan projek setelah mengambil kira bayaran yang telah dibuat kepada kontraktor pertama adalah berjumlah RM13.13 juta. Peningkatan kos pembinaan projek PAKR Bukit Larang adalah berjumlah RM3.36 juta.

Kesan daripada penamatan kerja kontraktor pertama dan berdasarkan perakuan muktamad kontrak yang ditamatkan serta pengambilan kerja kontraktor baru yang disediakan oleh pihak JPN, Kerajaan mengalami kerugian berjumlah RM3.05 juta. JPN selaku agensi pelaksana serta Kerajaan Negeri telah pun membuat tuntutan kerugian daripada kontraktor yang berkenaan tetapi tidak berjaya oleh kerana syarikat beliau adalah dalam proses penggulungan.

ii) PAKR Chinchin II

Harga asal kontrak PAKR Chinchin II adalah RM13.73 juta. Adalah didapati 2 perubahan kerja telah dikeluarkan bagi kerja-kerja tambahan yang terdiri daripada *mild steel railing* RM13,182 dan *pipe reticulation work* berjumlah RM101,618. Selain itu, pelarasan terhadap peruntukan sementara bagi kerja-kerja pengorekan dan pemindahan batu telah menyebabkan pengurangan kos dengan sejumlah RM0.36 juta. Kesan daripada penambahan perubahan kerja dan pengurangan kos peruntukan sementara mengakibatkan kos pembinaan projek sebenar adalah RM13.48 juta, iaitu kurang sebanyak RM0.25 juta daripada kontrak asal.

iii) PAKR Tanjung Dahan II

Harga asal kontrak adalah berjumlah RM17.65 juta. Satu kerja tambahan berjumlah RM1.25 juta untuk membina dinding penahan dan parit telah dilaksanakan sebagai syarat untuk mendapat Sijil Layak Menduduki. Kerja tersebut perlu dibuat untuk mengelakkan banjir berlaku di kawasan bersebelahan projek. Dengan penambahan kos tersebut, harga kontrak adalah RM18.90 juta.

Pada pendapat Audit, prestasi perbelanjaan sebenar bagi 3 projek adalah kurang memuaskan memandangkan penambahan kos bagi 2 daripada 3 projek yang dikaji.

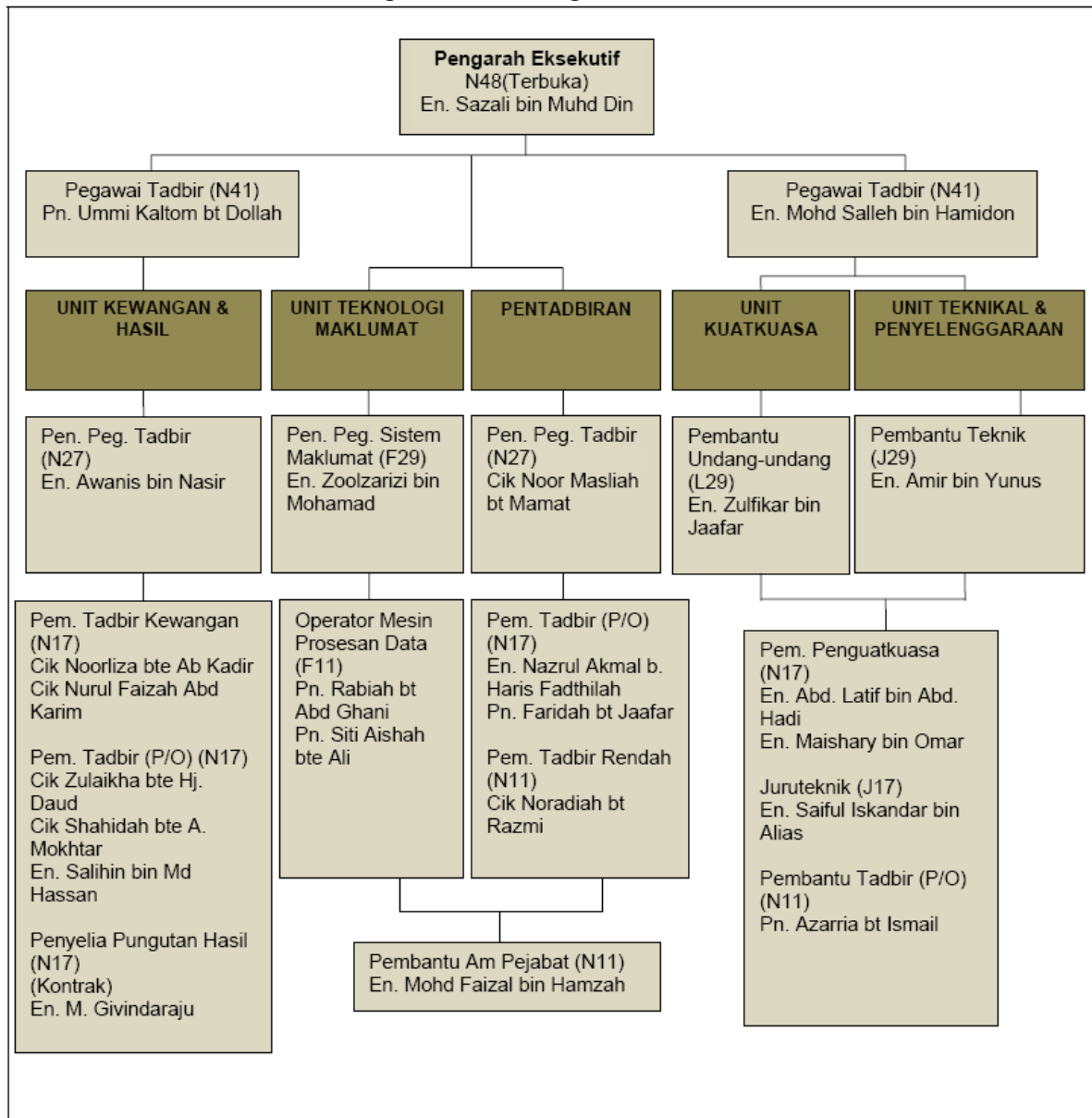
12.2.5 Keperluan Modal Insan

a) Guna Tenaga

Struktur organisasi LPM mempunyai 5 unit iaitu Unit Kewangan dan Hasil, Unit Teknologi Maklumat, Unit Pentadbiran, Unit Penguatkuasaan dan Unit Teknikal dan Penyelenggaraan. Unit Teknikal dan Penyelenggaraan adalah terlibat dalam pelaksanaan projek perumahan. Unit ini adalah diketuai oleh seorang Pegawai Tadbir dan dianggotai oleh seorang Pembantu Teknik, Juruteknik dan Pembantu Tadbir. Antara fungsi unit tersebut adalah merancang dan melaksanakan projek pembangunan dan memastikan pembangunan projek perumahan kerajaan berjalan mengikut jadual dan spesifikasi yang ditetapkan. Pihak Audit dimaklumkan bahawa tugas pegawai teknikal di unit tersebut adalah lebih ditumpukan kepada penyelenggaraan rumah awam yang disewa, dijual beli dan disewa beli menyebabkan kurangnya tumpuan diberi kepada pengawasan pelaksanaan projek perumahan awam. Perkara ini berlaku disebabkan kekurangan guna tenaga di Unit

Teknikal yang hanya mempunyai 2 orang pegawai teknikal. Unit Teknologi Maklumat adalah terlibat dalam jualan rumah awam kos rendah dan bertanggungjawab mengurus dan mengemas kini pendaftaran pembeli rumah awam kos rendah melalui Sistem Pendaftaran Terbuka (SPT) serta menguruskan jualan rumah awam kos rendah. Semakan Audit mendapati kesemua 24 jawatan yang diluluskan telah diisi. Carta Organisasi LPM adalah seperti **Carta 7**.

Carta 7
Carta Organisasi Lembaga Perumahan Melaka



Sumber: Fail perjawatan Lembaga Perumahan Melaka

b) Latihan

Pada tahun 2007 LPM telah menghantar kakitangan bagi menghadiri kursus bagi meningkatkan kemahiran dan kecakapan dalam menjalankan tugas. Seramai 24 kakitangan telah menghadiri kursus sepanjang tahun 2007. Kursus yang dihadiri

adalah Kursus Pemasaran Strategik, Kursus Penilaian Strategik, Kursus Pengurusan Kewangan, Kursus Pengurusan Sumber Manusia, Kursus Pengurusan Aset, Kursus Tatacara Pengurusan Hasil, Kursus Pengurusan Data dan Kursus Penguatkuasaan. Kursus yang disertai ini adalah di kendali oleh INTAN dan Institut Pengurusan Melaka.

Pada pendapat Audit, keperluan modal insan adalah baik. Bagaimanapun, LPM perlu memastikan tugas pegawai teknikal lebih ditumpukan kepada pengawasan pelaksanaan projek perumahan awam untuk memastikan projek yang sedang dibina dapat dipantau dengan sepenuhnya.

12.2.6 Kajian Tapak Dan Lokasi

Rekod serta laporan berkaitan kajian tapak dan kesesuaian lokasi tidak dikemukakan oleh LPM untuk semakan Audit.

Pada pendapat Audit, kajian tapak dan lokasi adalah tidak memuaskan memandangkan laporan aspek tersebut tidak dikemukakan untuk pengesahan.

12.2.7 Kaedah Pelaksanaan Dan Perolehan

Segala perolehan kerja mengenai pembinaan projek PAKR adalah diuruskan oleh Bahagian Kontrak dan Ukur Bahan, JPN. Pengauditan telah dijalankan di Bahagian Kontrak dan Ukur Bahan, JPN di Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan kerana fail serta rekod berkaitan urusan perolehan kerja tidak dapat dikemukakan oleh pihak LPM untuk pengauditan. Urusan perolehan mengenai 3 projek yang dipilih telah disemak. Hasil semakan Audit adalah seperti berikut:

a) PAKR Bukit Larang

i) Kontrak Pertama

Membina Dan Menyiapkan 400 unit rumah teres jenis D1/4/15 serta kerja-kerja yang berkaitan bagi Rancangan Perumahan Awam Kos Rendah Bukit Larang, Telok Mas, Melaka Tengah, Melaka. Butiran Kontrak adalah seperti berikut:

- No. Kontrak: JPN/PAKR/M/1/98
- Kontraktor: Syarikat Saidin Sdn. Bhd.
- Harga Kontrak: RM9.77 juta.

Pemilihan kontraktor bagi PAKR Bukit Larang adalah diuruskan secara tender terhad. Projek ini melibatkan dua kontrak disebabkan kontrak pertama telah

ditamatkan kerana kegagalan kontraktor menyiapkan projek. Panggilan tender bagi kontrak pertama telah dibuat oleh JPN pada 3 September 1996 dan notis tawaran dikeluarkan kepada 5 buah syarikat untuk mempelawa mereka mengemukakan tawaran. Anggaran Jabatan dan tempoh kontrak yang ditetapkan adalah RM13.52 juta selama 78 minggu. Senarai syarikat, harga tawaran dan tempoh kontrak adalah seperti di **Jadual 65**.

Jadual 65
Jadual Tawaran Pertama PAKR Bukit Larang, Telok Mas, Melaka Tengah

Bil.	Nama Syarikat	Harga Tawaran (RM Juta)	Perbandingan Harga Tawaran Dengan Anggaran Jabatan (%)	Tempoh Siap (Minggu)
1.	Agaramai Sdn. Bhd.	13.75	1.68	78
2.	Hj. Sabtu bin Ahmad Sdn. Bhd.	14.21	5.08	78
3.	Saidin Sdn. Bhd.	16.71	23.56	78
4.	Hj. Said Binaan Sdn. Bhd.	14.07	3.99	78
5.	SAHS Maju (M) Sdn.Bhd.	14.43	6.69	78

Sumber: Fail Bahagian Kontrak Dan Ukur Bahan, JPN, Kuala Lumpur

Berdasarkan Laporan Penilaian Tender, Jawatankuasa Penilaian Tender telah memperakukan supaya Syarikat Agaramai Sdn. Bhd. yang merupakan penender terendah dengan harga RM13.75 juta seperti di **Jadual 65** telah disetujui terima. Bagaimana pun, pada 24 Mac 1997, UPJKM telah memaklumkan kepada JPN bahawa Lembaga Tender Negeri telah menolak tawaran kesemua lima penender dan akan membuat tawaran kepada kontraktor yang lain. Berikutan keputusan Lembaga Tender untuk menolak tawaran yang diterima daripada 5 kontraktor, tender dipanggil pada kali yang kedua daripada 5 syarikat. Berdasarkan kepada Jadual Tawaran Tender, daripada 5 syarikat yang dipelawa hanya 4 syarikat telah mengemukakan tawaran. Senarai syarikat dan butir-butir tawaran yang diterima adalah seperti yang di **Jadual 66**.

Jadual 66
Jadual Tawaran Kedua PAKR Bukit Larang, Telok Mas, Melaka Tengah

Bil.	Nama Syarikat	Harga Tawaran (RM Juta)	Perbandingan Harga Tawaran Dengan Anggaran Jabatan (%)	Tempoh Siap (Minggu)
1.	UB Usahabina Sdn. Bhd.	12.91	(5.57)	96
2.	Syarikat Saidin Sdn. Bhd.	9.77	(28.50)	90
3.	Juru Wajar Sdn. Bhd.	19.97	46.04	103
4.	IBSUL Holdings Sdn. Bhd.	15.58	13.93	78

Sumber: Bahagian Kontrak dan Ukur Bahan, JPN, Kuala Lumpur

Daripada penilaian tawaran yang dibuat, Jawatankuasa Penilaian Tender telah memperakukan tawaran oleh Syarikat Saidin Sdn. Bhd. dengan harga RM9.77 juta diterima. Harga tender tersebut adalah 28.5% lebih rendah daripada anggaran Jabatan. Berdasarkan ulasan Jawatankuasa Penilaian Tender, harga tersebut adalah dalam kategori sangat rendah tetapi tender ini masih layak dipertimbangkan untuk diterima. Kriteria JPN adalah untuk menerima tender dalam lingkungan tambahan dan kurangan 10% berbanding anggaran Jabatan berjumlah RM13.67 juta. Penender tersebut juga pernah mengemukakan tender pada kali pertama seperti disenaraikan di **Jadual 65** di atas yang berharga RM16.71 juta. Perbezaan antara kedua-dua tawaran daripada Syarikat Saidin Sdn. Bhd. adalah sejumlah RM6.94 juta. Bagaimana pun, Lembaga Tender Negeri telah membuat keputusan untuk menerima tawaran daripada Syarikat Saidin Sdn. Bhd.. Berdasarkan keputusan Lembaga Tender Negeri, JPN telah mengeluarkan surat setuju terima tawaran kepada Syarikat Saidin Sdn. Bhd.. Semakan Audit mendapati kontraktor tersebut telah ditamatkan pada 3 September 2002 kerana kegagalan beliau menyiapkan projek.

ii) Kontrak Kedua

Membina dan Menyiapkan Kerja-kerja Terbengkalai bagi 400 unit rumah teres kos rendah serta kerja-kerja yang berkaitan dengannya bagi PAKR Bukit Larang, Telok Mas, Melaka. Butiran Kontrak adalah seperti berikut:

- No. Kontrak: JPN/1/9/2003
- Nama Kontraktor: Zinta Construction & Trading (M) Sdn. Bhd.
- Harga Kontrak: RM4.20 juta.

Selepas penamatan kontrak pertama PAKR Bukit Larang, Kerajaan Negeri telah melantik Syarikat Zinta Construction & Trading secara rundingan terus untuk menyiapkan projek yang terbengkalai. Mengikut Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 2 Tahun 2001 serta pindaan kepada Arahan Perbendaharaan 181, kerja yang

dianggarkan bernilai melebihi RM200,000 hendaklah dipelawa secara tender. Berikutan penamatan kontrak asal, pihak JPN serta Kerajaan Negeri telah membuat tuntutan daripada Syarikat Saidin Sdn. Bhd. tetapi tidak berjaya kerana syarikat berkenaan dalam proses penggulangan. Implikasi kegagalan menyiapkan projek adalah kerugian sebanyak RM3.05 juta yang dialami oleh Kerajaan Negeri. Butiran kerugian yang dituntut adalah di **Jadual 67**.

Jadual 67
Butir-butir Tuntutan Kerugian Kerana Kegagalan Menyiapkan Projek

Bil.	Butir-butir Tuntutan/Pelarasan	Jumlah (RM Juta)
1.	Kos memulihkan projek	3.99
2.	Gantirugi Tertentu Dan Ditetapkan	0.91
3.	<i>Charge-on-cost</i>	0.39
4.	Bayaran untuk mengupah jaga	0.03
5.	Baki kerja yang belum dibayar kepada kontraktor asal	(1.79)
6.	Pampasan Wang Jaminan Pelaksanaan	(0.48)
Jumlah		3.05

Sumber: Bahagian Kontrak Dan Ukur Bahan, JPN, Kuala Lumpur

b) Projek PAKR Chinchin II Dan PAKR Tanjung Dahan II

Perolehan kerja pembinaan bagi PAKR Chinchin II dan PAKR Tanjung Dahan II adalah juga diuruskan oleh Bahagian Kontrak dan Ukur Bahan, JPN secara rundingan terus. Pihak JPN telah mencadangkan supaya 8 projek PAKR di bawah RMK8 diuruskan secara rundingan terus untuk menyegerakan pelaksanaan projek-projek tersebut. Pada 5 Jun 2000, UPJKM telah memohon kelulusan Pegawai Kewangan Negeri untuk melaksanakan 8 projek PAKR secara rundingan terus dengan mengemukakan senarai nama kontraktor yang dicadangkan. Permohonan kelulusan Pegawai Kewangan Negeri telah disusuli oleh UPJKM melalui dua permohonan yang bertarikh 13 Jun 2000 dan 7 Ogos 2000. Permohonan UPJKM untuk menguruskan tender secara rundingan terus telah diluluskan pada 9 Ogos 2000.

Pada pendapat Audit, perolehan kerja adalah tidak memuaskan kerana tidak mematuhi kriteria JPN dalam memilih kontraktor yang menawarkan harga dalam lingkungan lebih atau kurang 10% daripada anggaran Jabatan. Pemilihan kontraktor yang menawarkan harga yang terlalu rendah telah menyebabkan projek tersebut tidak *viable* dijalankan.

12.2.8 Reka Bentuk Dan Spesifikasi Pembinaan

Pemeriksaan fizikal terhadap rumah siap dibina telah dijalankan bagi 3 projek yang dipilih iaitu PAKR Bukit Larang, PAKR Chinchin II dan PAKR Tanjung Dahan II untuk menentukan reka bentuk, spesifikasi dan mutu kerja pembinaan yang ditetapkan dalam garis panduan serta dokumen kontrak telah dipatuhi. Bagi projek PAKR Bukit Larang yang mula dilaksanakan pada tahun 1998, reka bentuk dan spesifikasi adalah berpandukan kepada Garis Panduan Perancangan dan Reka Bentuk Perumahan Kos Rendah (Bagi Semua Jenis Rumah Kecuali Rumah Pangsa) (1996). Manakala bagi projek PAKR Chinchin II dan PAKR Tanjung Dahan II yang dilaksanakan pada tahun 2001 adalah berpandukan kepada Standard Perumahan Kebangsaan Bagi Perumahan Kos Rendah Satu Dan Dua Tingkat (CIS:1998). Perbandingan juga dibuat dengan pelan bangunan yang diluluskan untuk menentukan pembinaan telah dibuat mengikut pelan. Ukuran terhadap keluasan lantai ruang rumah yang dipilih juga dibuat. Selain itu temu bual dengan pembeli telah dibuat untuk mendapatkan maklum balas mengenai aduan berkenaan mutu kerja pembinaan rumah.

a) PAKR Bukit Larang

Pemeriksaan fizikal terhadap rumah siap di PAKR Bukit Larang telah dijalankan bersama beberapa wakil LPM pada 30 Oktober 2007. Tiga unit rumah yang kosong telah dipilih untuk dijalankan pemeriksaan fizikal iaitu Lot PT 1423, PT 1666 dan PT 1707 untuk menentukan sama ada reka bentuk, spesifikasi dan mutu kerja adalah mengikut garis panduan dan pelan bangunan. Hasil semakan Audit mendapati perkara berikut:

i) Keluasan Lantai

Pengukuran keluasan lantai terhadap ruang rumah Lot PT 1423, PT 1685 dan PT 1707 telah dijalankan untuk menentukan sama ada ianya menepati ukuran yang ditetapkan dalam garis panduan dan pelan bangunan serta mutu kerja pembinaan. Ukuran rumah siap berbanding dengan ukuran yang ditetapkan dalam garis panduan dan pelan adalah seperti ditunjukkan di **Jadual 68**.

Jadual 68
Keluasan Lantai Rumah Siap Berbanding Dengan Garis panduan
Perumahan Kos Rendah (1996) Dan Pelan Bangunan

Bil.	Ruang	Ukuran Mengikut Garis panduan 1996 (meter persegi)	Ukuran Mengikut Pelan Rumah D1/4/15 (meter persegi)	No. Lot/Keluasan Rumah (meter persegi)			Perbezaan Keluasan Berbanding Dengan Pelan (meter persegi)		
				PT1423	PT1666	PT1707	PT1423	PT1685	PT1707
1.	Ruang tamu & makan	Tidak ditetapkan	17.10	17.00	17.15	16.92	(0.10)	0.05	(0.18)
2.	Bilik Tidur 1	10.8	9.92	10.04	10.21	9.83	0.12	0.29	(0.09)
3.	Bilik Tidur 2	9.0	8.98	9.06	9.0	9.08	0.08	0.02	0.10
4.	Bilik Tidur 3	6.3	6.66	6.99	6.86	6.47	0.33	0.20	(0.19)
5.	Dapur	4.5	7.55	7.97	7.56	7.67	0.42	0.01	0.12
6.	Bilik Air/Mandi	1.13	1.35	1.41	1.49	1.29	0.06	0.14	(0.06)
7.	Tandas	1.13	1.35	1.25	1.50	1.29	(0.10)	0.15	(0.06)
8.	Ruang Terbuka	Tidak ditetapkan	2.30	2.30	2.30	2.30	-	-	-
Jumlah			55.21	56.02	56.07	54.85	0.81	0.86	(0.36)

Sumber: Buku Garis Panduan, Dokumen Kontrak Dan Hasil Pemeriksaan Fizikal

Nota: Keluasan Lantai Mengikut Garis Panduan ialah 48 Meter Persegi

Berpandukan kepada jadual di atas, ukuran bilik tidur 1 dan bilik tidur 2 mengikut pelan rumah adalah 9.92 meter persegi dan 8.98 meter persegi. Manakala mengikut garis panduan ukuran keluasan lantai bilik tidur 1 dan 2 adalah 10.8 meter persegi dan 9 meter persegi. Kekurangan ukuran dalam pelan rumah berbanding dengan garis panduan serta kehendak UBBL 1984 telah menyebabkan permohonan kelulusan pelan tidak diluluskan oleh Majlis Bandaraya Melaka dan UPJKM diminta membuat pembesaran saiz bilik. Pemeriksaan fizikal terhadap 3 sampel yang dipilih mendapati keluasan rumah bagi satu unit rumah serta saiz bilik tidur 1 adalah kurang daripada keluasan yang ditetapkan dalam pelan serta garis panduan. Bagi 2 unit rumah yang diukur, walaupun saiz bilik tidur 1 telah dibesarkan didapati ianya masih kurang daripada ukuran yang ditetapkan dalam garis panduan.

ii) Kayu Siling Rumah

Pemeriksaan fizikal terhadap rumah di PT 1423 dan PT 1685 mendapati kayu siling telah di makan oleh anai-anai sehingga menyebabkan siling rumah runtuh. Selain itu, berdasarkan soal selidik yang dijalankan, 10 daripada 19 responden yang ditemu bual mengadu tentang masalah anai-anai di rumah mereka. Semakan Audit mendapati rawatan *anti-termite* tidak dijalankan semasa projek dilaksanakan walaupun masalah tersebut telah diketahui dari awal. Semakan Audit mendapati peruntukan untuk rawatan *anti-termite* sebanyak RM0.25 juta ada dimasukkan dalam *As Tendered Detailed Abstract* (ATDA) kontrak asal sebagai kerja tambahan. **Foto 13** dan **Foto 14** menunjukkan siling yang runtuh kerana kayu dimakan oleh anai-anai.

Foto 13
Kayu Siling Yang Dimakan Anai-Anai



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 5 Mac 2008
Lokasi: Rumah Lot PT 1423, PAKR Bukit Larang

Foto 14
Kayu Siling Yang Dimakan Anai-anai



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 5 Mac 2008
Lokasi: Rumah Lot PT 1685, PAKR Bukit Larang

b) PAKR Tanjung Dahan II

Tiga lawatan tapak telah dibuat untuk menjalankan pemeriksaan fizikal dan membuat ukuran ruang lantai rumah yang siap. Dua lawatan dibuat oleh pihak Audit bersama wakil LPM pada 7 November 2007 dan 11 Mac 2008 dan satu lawatan dibuat bersama Jurutera serta Juruukur Bahan, Jabatan Audit Negara, wakil JPN dan LPM pada 24 Januari 2008. Lima unit rumah telah dipilih untuk

diperiksa bagi menentukan sama ada ukuran keluasan lantai, kualiti kerja pembinaan rumah siap memuaskan dan pemasangan adalah lengkap mengikut pelan yang diluluskan serta garis panduan yang diterima pakai. Rumah yang dipilih adalah bernombor KS 886, KS 888, KS 892, KS 893 dan KS 896. Hasil semakan Audit mendapati perkara berikut:

i) Keluasan Lantai

Daripada ukuran yang dijalankan terhadap 3 unit rumah bernombor KS 886, KS 892 dan KS 893, didapati ukuran ruang tamu/makan, bilik tidur 1 dan 2, dapur serta laluan adalah lebih luas berbanding ukuran yang ditetapkan dalam pelan bangunan. Bagaimana pun didapati ukuran bilik tidur 3 bagi 2 unit rumah, bilik air dan tandas adalah kurang daripada ukuran yang ditetapkan dalam pelan. Purata keluasan lantai 3 unit rumah yang dipilih adalah 69.99 meter persegi iaitu lebih daripada piawaian yang ditetapkan dalam garis panduan di mana keluasan minima adalah 60.00 meter persegi dan dalam pelan bangunan adalah 63.36 meter persegi. Keluasan lantai serta saiz bagi ruang rumah berbanding dengan ukuran yang ditetapkan dalam pelan bangunan dan garis panduan adalah seperti di **Jadual 69**.

Jadual 69
Keluasan Lantai Rumah Siap Berbanding Dengan Garis Panduan
(Standard CIS:1998) Dan Pelan Bangunan

Bil.	Ruang	Ukuran Mengikut Standard CIS:1998 (meter - persegi)	Ukuran Mengikut Pelan Rumah D1/4/20G (meter - persegi)	Keluasan Rumah (meter persegi)			Perbezaan Keluasan Berbanding Dengan Pelan (meter persegi)		
				KS886	KS892	KS893	KS886	KS892	KS893
1.	Ruang tamu & makan	Tidak ditetapkan	18.90	21.93	21.93	21.90	3.03	3.03	3.00
2.	Bilik Tidur 1	11.7	11.70	11.99	11.90	11.70	0.29	0.20	-
3.	Bilik Tidur 2	9.90	9.90	10.03	10.03	10.15	0.13	0.13	0.25
4.	Bilik Tidur 3	7.20	7.20	6.95	7.30	7.08	(0.25)	0.10	(0.12)
5.	Dapur	5.40	9.90	12.85	12.77	12.73	2.95	2.87	2.83
6.	Bilik Air/Mandi	1.80	2.16	1.92	1.92	1.90	(0.24)	(0.24)	(0.26)
7.	Tandas	1.80	2.16	1.80	1.75	1.72	(0.36)	(0.41)	(0.44)
8.	Laluan	Tidak ditetapkan	1.44	2.58	2.58	2.58	1.14	1.14	1.14
Jumlah			63.36	70.05	70.18	69.76	6.69	6.82	6.4

Sumber: Buku Garis Panduan, Dokumen Kontrak Dan Hasil Pemeriksaan Fizikal

Nota: Mengikut Standard CIS:1998, Keluasan Bersih Minimum Hendaklah Tidak Kurang Daripada 60 Meter Persegi

ii) Kebocoran Bumbung

Melalui pemerhatian dari dalam rumah, terdapat kesan kebocoran pada siling di ruang tamu dan bilik tidur 2. Tiga unit rumah bernombor KS 886, KS 888 serta KS 896 telah dipilih secara rawak dan mendapati tanda kebocoran adalah sama

iaitu kesan kebocoran pada siling berlaku di sepanjang bahagian bawah perabung bumbung. Temu bual dengan penghuni rumah mengesahkan kebocoran berlaku di sepanjang komponen bumbung tersebut ketika waktu hujan. Perabung bumbung disambung di antara satu sama lain menggunakan konkrit untuk mengelak air hujan masuk melalui celahan perabung tersebut. Pihak Audit berpendapat kebocoran berpunca daripada sambungan perabung tersebut disebabkan pergerakan kecil struktur penyokong yang menyebabkan air hujan meresap masuk melalui rekahan konkrit dan celahan rabung. **Foto 15** dan **Foto 16** menunjukkan masalah dan kesan kebocoran bumbung.

Foto 15
Perabung Tidak Dipasang Dengan Betul



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 11 Mac 2008
Lokasi: Rumah No. KS 888, PAKR Tanjung Dahan II

Foto 16
Kesan Air Pada Siling Akibat Daripada Kebocoran Bumbung



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 24 Januari 2008
Lokasi: Rumah No. KS 888, PAKR Tanjung Dahan

iii) Bumbung Melendut

Semasa lawatan tapak, adalah diperhatikan bumbung 2 deret rumah di Jalan KP 11 dan Jalan KP 17 adalah melendut. Masalah ini melibatkan 34 unit rumah, iaitu 17 unit rumah sederet bernombor KS 881 hingga KS 896 di Jalan KP 17 dan KS 915 hingga KS930 di Jalan KP 11. Pemeriksaan yang dilakukan dari dalam siling rumah bernombor KS 886 mendapati bahagian penyambungan di antara dua batang kayu gulung-gulung (*purlin*) telah tercabut dan merenggang menyebabkan berlaku pergerakan pada bahagian bumbung yang mengakibatkan bumbung melendut. Kayu gulung-gulung tersebut telah disambung dengan membuat pemotongan 45 darjah di bahagian hujung dengan dipakukan secara tindihan antara satu sama lain di atas kasau (*rafter*) bumbung. Dari pemerhatian secara fizikal, kayu yang dipasang adalah tidak berkualiti. **Foto 17** hingga **Foto 20** menunjukkan keadaan bumbung dan masalah yang menyebabkan bumbung melendut.

Foto 17
Bumbung Rumah Yang Melendut



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 11 Mac 2008
Lokasi: Rumah No. KS 886, PAKR Tanjung Dahan II

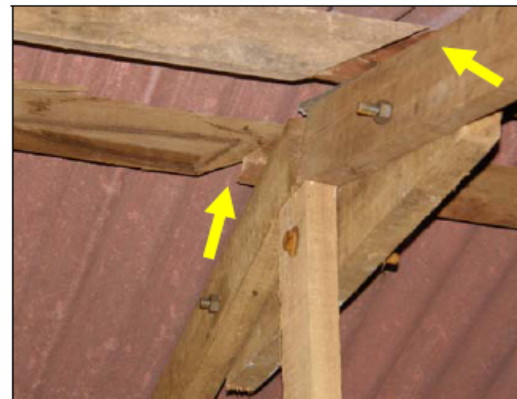
Foto 18
Sambungan Kayu Gulung-Gulung (*Purlin*) Telah Tercabut Dan Merenggang Bumbung Rumah



Foto 19



Foto 20



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 24 Januari 2008
Lokasi: Rumah No. KS 886, Jalan KP 17, PAKR Tanjung Dahan II

c) PAKR Chinchin II

Pasukan Audit bersama wakil LPM telah membuat lawatan tapak ke projek PAKR Chinchin II telah dibuat pada 29 Oktober 2007 dan 11 Mac 2008. Selain daripada 2 lawatan tersebut, lawatan bersama wakil LPM, JPN serta Jurutera dan Juruukur Bahan Jabatan Audit Negara juga dibuat pada 24 Januari 2008. Lawatan tersebut bertujuan untuk menjalankan pemeriksaan fizikal dan membuat ukuran terhadap rumah yang siap dibina. Sebanyak 4 unit rumah telah diperiksa untuk menentukan sama ada ukuran keluasan lantai, kualiti kerja pembinaan rumah siap memuaskan dan pemasangan adalah lengkap mengikut pelan yang diluluskan serta garis panduan yang diterima pakai. Antara rumah yang diperiksa adalah di Lot PT447, PT498, PT 518 dan PT 522. Hasil semakan Audit mendapati perkara berikut:

i) Keluasan Lantai

Berdasarkan ukuran yang dibuat terhadap keluasan lantai 3 unit rumah iaitu Lot PT 447, PT 498 dan PT 522, adalah melebihi ukuran yang ditetapkan dalam pelan. Keluasan ruang rumah juga adalah lebih besar kecuali bilik tidur 3 bagi 2 unit rumah dan bilik air serta tandas bagi 3 unit rumah. Butiran ukuran dan perbezaan bagi 3 unit rumah adalah seperti di **Jadual 70**.

Jadual 70
Keluasan Lantai Rumah Siap Berbanding Dengan Garis Panduan
(Standard CIS:1998) Dan Pelan Bangunan

Bil.	Ruang	Ukuran Mengikut Standard CIS:1998 (meter - persegi)	Ukuran Mengikut Pelan Rumah D1/4/20G (meter - persegi)	Keluasan Rumah (meter persegi)			Perbezaan Keluasan Berbanding Dengan Pelan (meter persegi)		
				Lot 522	Lot 447	Lot 498	Lot 522	Lot 447	Lot 498
1.	Ruang Tamu & Makan	Tidak ditetapkan	18.90	22.20	22.19	22.19	3.3	3.29	3.29
2.	Bilik Tidur 1	11.7	11.70	12.05	12.02	12.04	0.35	0.32	0.34
3.	Bilik Tidur 2	9.90	9.90	10.37	10.13	10.21	0.47	0.23	0.31
4.	Bilik Tidur 3	7.2	7.20	6.98	6.98	7.25	(0.22)	(0.22)	0.05
5.	Dapur	5.4	9.90	12.48	12.64	12.61	2.58	2.74	2.71
6.	Bilik Air/Mandi	1.80	2.16	1.74	1.69	1.75	(0.42)	(0.47)	(0.41)
7.	Tandas	1.80	2.16	1.74	1.69	1.75	(0.42)	(0.47)	(0.41)
8.	Laluan	Tidak ditetapkan	1.44	2.30	2.30	2.30	0.86	0.86	0.86
Jumlah			63.36	69.86	69.64	70.10	6.50	6.28	6.74

Sumber: Garis Panduan, Dokumen Kontrak Dan Hasil Pemeriksaan

Nota: Keluasan Bersih Minimum Mengikut Standard CIS:1998, Hendaklah Tidak Kurang Daripada 60 Meter Persegi

ii) Ukuran Kayu Dan Kualiti Kerja Pemasangan

Melalui pemeriksaan di dalam siling rumah PT 518 di PAKR Chinchin II mendapati beberapa gelegar siling (*ceiling joist*) berukuran 50 mm x 50 mm berjarak lebih kurang 600 mm setiap satu telah melendut dan mengakibatkan siling turut melendut. Saiz gelegar siling ini didapati tidak mematuhi lukisan

kontrak yang sepatutnya berukuran 100 mm x 50 mm dan dipasang pada jarak 1,200 mm setiap satu merujuk kepada Lukisan Kontrak Seni Bina no. AISN/R 232 /2000 dalam dokumen kontrak. Pihak Audit juga mendapati penjarak siling (*ceiling spacer*) bersaiz 50 mm x 50 mm yang sepatutnya menjadi pengikat atau penguat kepada gelegar siling (*ceiling joist*) tidak dipasang seperti yang dinyatakan di dalam Lukisan Kontrak Seni Bina no. AISN/R 232 /2000 dalam dokumen kontrak. Pemasangan penjarak siling ini adalah penting bagi memberi kekuatan dan kestabilan kepada gelegar siling untuk menanggung beban siling yang berukuran 1,200 mm x 1,200 mm setebal 4 mm. Kualiti kayu yang digunakan sebagai gelegar siling dan kualiti pemasangan gelegar siling yang rendah juga antara punca kepada masalah ini. **Foto 21** hingga **Foto 25** menunjukkan masalah yang berkenaan.

Foto 21
Bahagian Siling Yang Melendut



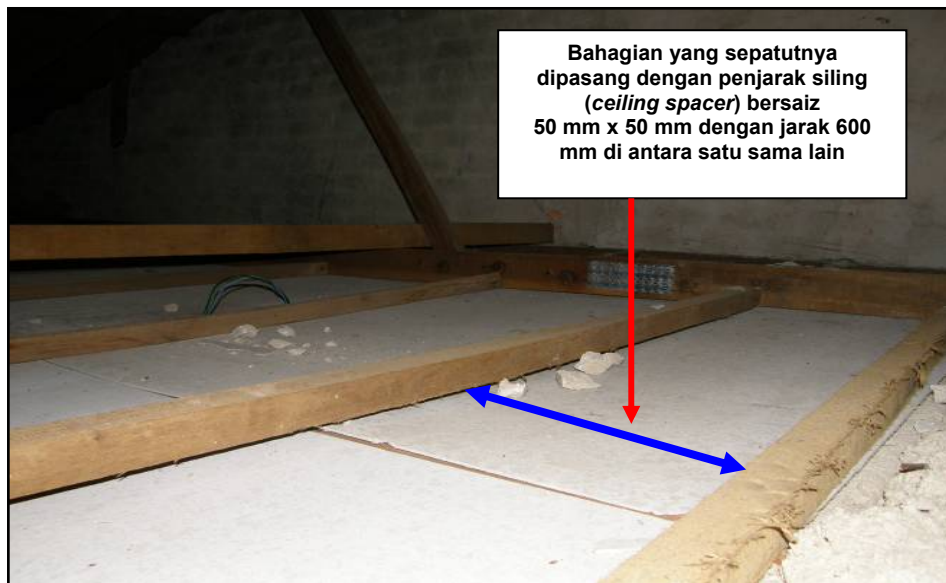
Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 24 Januari 2008
Lokasi: Rumah PT 518, PAKR Chinchin II

Foto 22
Bahagian Siling Yang Melendut



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 24 Januari 2008
Lokasi: PAKR Chinchin II

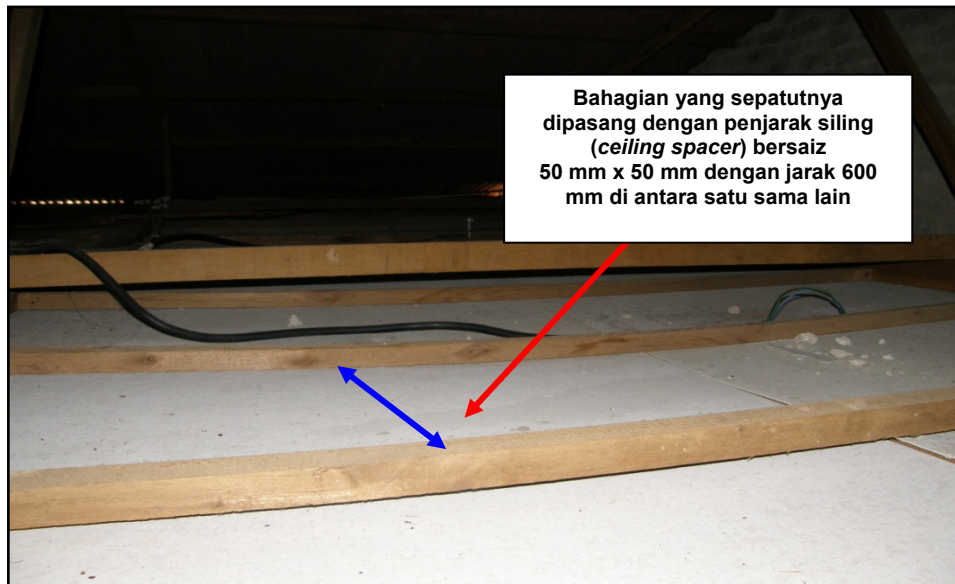
Foto 23
Bahagian Dalam Siling Menunjukkan Hanya Gelegar Siling (Ceiling Joist) Yang Dipasang Sementara Penjarak Siling (ceiling spacer) Tidak Dipasang



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 24 Januari 2008
Lokasi: Rumah No. PT 518, PAKR Chinchin II

Foto 24

Bahagian Dalam Siling Menunjukkan Hanya Gelegar Siling (*Ceiling Joist*) Yang Dipasang Sementara Penjarak Siling (*Ceiling Spacer*) Tidak Dipasang



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 24 Januari 2008
Lokasi: PAKR Chinchin II

Foto 25

Kayu Gelegar Siling (*Ceiling Joist*) Yang Telah Pecah Dan Menyebabkan Siling Melendut



Sumber: Foto Jabatan Audit Negara
Tarikh: 24 Januari 2008
Lokasi: PAKR Chinchin II

Pada pendapat Audit, pematuhan kepada spesifikasi kontrak adalah kurang memuaskan oleh kerana kayu yang bermutu rendah dan kerja pemasangan yang tidak berkualiti telah menyebabkan kerosakan di bumbung, kerangka bumbung dan siling rumah yang dibina.

12.2.9 Dokumen Kontrak Pembinaan

Semakan Audit mendapati dokumen kontrak telah disediakan dan ditandatangani bagi projek PAKR Bukit Larang, PAKR Tanjung Dahan II dan PAKR Chinchin II. Mengikut perenggan 5.1 Surat Pekeliling Perbendaharaan Bil. 10 Tahun 1995, bayaran kepada kontraktor yang melaksanakan kontrak kerja boleh dibayar sehingga 3 bayaran kemajuan dalam tempoh 4 bulan pertama selepas keluarnya surat setuju terima tawaran dan sebelum perjanjian ditandatangani secara rasmi. Semakan Audit terhadap bayaran kemajuan untuk pembinaan PAKR Tanjung Dahan II dan PAKR Chinchin II mendapati bahawa lebih dari 3 bayaran interim telah dibayar walaupun kontrak belum ditandatangani. Sebanyak 5 bayaran interim telah dibayar bagi setiap projek. Bayaran interim yang terlebih dikeluarkan adalah berjumlah RM199,210 iaitu RM86,800 dan RM112,410 untuk PAKR Tanjung Dahan II dan PAKR Chinchin II. Tarikh perjanjian ditandatangani juga didapati tidak dicatatkan dalam dokumen. Bagaimanapun, mengikut surat JPN bertarikh 17 Mei 2002, dokumen kontrak bagi PAKR Tanjung Dahan II telah ditandatangani pada 13 Mei 2002. Bagi PAKR Chinchin II pula, tarikh perjanjian adalah dinyatakan dalam Perjanjian Tambahan pertama untuk meluluskan pindaan tarikh siap kerja. Butiran mengenai bayaran interim yang lebih dibayar adalah seperti di **Jadual 71**.

Jadual 71
Jumlah Yang Dibayar Melebihi Tiga Bayaran Interim
PAKR Tanjung Dahan II Dan PAKR Chinchin II

Bil.	Nama Projek	Bayaran Interim Yang Dibayar			Bayaran Interim Yang Melebihi Daripada Tiga (RM)
		Bil.	Tarikh	Amaun (RM)	
1.	PAKR Tanjung Dahan II		24.8.2001	Tarikh surat setuju terima dikeluarkan	41,200 45,600
		1	13.12.2001	391,600	
		2	06.02.2002	418,400	
		3	19.02.2002	151,300	
		4	07.03.2002	41,200	
		5	20.03.2002	45,600	
	13.05.2002	Tarikh kontrak ditandatangani			
Jumlah					86,800
2.	PAKR Chinchin II		12.09.2001	Tarikh surat setuju terima dikeluarkan	16,470 95,940
		1	13.12.2001	220,500	
		2	06.02.2002	161,000	
		3	19.02.2002	149,950	
		4	26.02.2002	16,470	
		5	20.03.2002	95,940	
	13.05.2002	Tarikh kontrak ditandatangani			
Jumlah					112,410
Jumlah Besar					199,210

Sumber: Fail Projek PAKR, Wilayah Barat, JPN

Pada pendapat Audit, pengawasan terhadap bayaran sebelum kontrak ditandatangani adalah tidak memuaskan kerana 4 bayaran interim telah lebih dibuat sebelum dokumen kontrak ditandatangani.

12.2.10 Pengagihan Rumah Kos Rendah

Kerajaan Negeri telah menetapkan harga RM35,000 bagi setiap unit rumah lot standard mengikut keputusan yang dibuat oleh MMKN melalui Risalat MMKN15A/26/2000 untuk kesemua rumah yang siap dibina pada RMK-8. Semakan Audit mendapati sistem SPT dalam pengagihan rumah dan pemilihan pembeli serta prosedur tambahan yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri tidak dilaksanakan. Perkara ini adalah untuk memudahkan jualan 3,654 unit rumah yang disiapkan antara tahun 2004 hingga 2006. Pihak Audit mendapati Kerajaan Negeri telah melonggarkan syarat kelayakan serta proses permohonan dan pemilihan pembeli.

Pada tahun 2004, melalui Risalat MMKN 13B/6/2004 bertarikh 31 Mac 2004 Kerajaan Negeri telah memberi kelonggaran berkenaan jualan rumah awam bagi 5 projek PAKR di mana kelulusan MMKN adalah tidak diperlukan. Pemohon yang memenuhi syarat kelayakan hanya perlu mengemukakan borang permohonan berserta salinan dokumen peribadi dan surat perakuan daripada Y.B. ADUN kawasan projek. Tiada temu duga untuk menapis pemohon serta sistem pemarkahan melalui SPT tidak dilaksanakan. Projek yang berkenaan adalah PAKR Tanjung Dahan II, PAKR Chinchin II, PAKR Padang Sebang, PAKR Kuala Sungai Baru dan PAKR Paya Datuk III. Selain itu, MMKN melalui Risalat MMKN 3B/36/2004 bertarikh 24 November 2004 juga memberi kelonggaran mengenai syarat kelayakan permohonan seperti berikut:

- a)** Had pendapatan seisi keluarga bagi memohon projek PAKR dinaikkan dari RM1,700 sebulan kepada RM2,000.
- b)** Suami dan isteri dibenarkan membeli rumah.
- c)** Menawarkan pembeli daripada luar kawasan dan pemastautin luar Negeri Melaka tetapi rakyat Malaysia yang berkelayakan.
- d)** Menawarkan penjualan rumah kepada Pihak Berkuasa Tempatan dan Badan-badan Berkanun Negeri Melaka/Anak Syarikat. Rumah yang dibeli tersebut perlu dijual dengan harga yang sama apabila ada pembeli yang layak ingin memilikinya.

Sehingga 31 Disember 2007, sebanyak 1,208 telah dijual. Baki rumah yang masih belum dijual adalah 154 unit atau 11.3% daripada jumlah rumah yang dibina bagi 3 projek yang dikaji. Bilangan rumah yang dijual antara tahun 2003 hingga 2007 adalah seperti ditunjukkan di **Jadual 72**.

Jadual 72
Jumlah Rumah Yang Dijual Antara Tahun 2003 Hingga 2007 Bagi
Projek PAKR Bukit Larang, PAKR Chinchin II Dan PAKR Tanjung Dahan II

Bil.	Projek	Bilangan Dibina (Unit)	Bilangan Dijual Mengikut tahun (Unit)					Bilangan Dijual (Unit)	Baki	
			2003	2004	2005	2006	2007		(Unit)	(%)
1.	PAKR Bukit Larang	400	192	163	15	11	6	387	13	3.25
2.	PAKR Chinchin II	542	6	214	44	139	51	454	88	16.24
3.	PAKR Tanjung Dahan II	420	24	72	189	62	20	367	53	12.61
Jumlah		1,362	222	449	248	212	77	1,208	154	11.31

Sumber: Fail Projek PAKR Lembaga Perumahan Melaka

Daripada semakan Audit yang dijalankan terhadap jualan rumah PAKR Chinchin II dan PAKR Tanjung Dahan II, didapati semua pembeli yang dipilih telah memenuhi syarat-syarat baru yang diluluskan oleh Kerajaan.

Pada pendapat Audit, pengagihan rumah kos rendah adalah kurang memuaskan kerana tidak dilaksanakan mengikut prosedur yang ditetapkan. Bagaimanapun, langkah Kerajaan Negeri melonggarkan syarat kelayakan pembeli adalah perlu bagi memastikan semua rumah yang dibina dapat dijual.

Pada pendapat Audit, pelaksanaan projek PAKR adalah kurang memuaskan dan tidak seperti yang dirancang. Rekod atau laporan tidak dikemukakan untuk menunjukkan kajian telah dijalankan berkenaan pemilihan tapak dan lokasi. Mutu kerja serta kualiti bahan tidak mengikut spesifikasi telah menyebabkan rumah yang siap dibina menghadapi masalah kebocoran bumbung serta siling rumah melendut di dua projek yang dikaji. Syarat kelayakan dan pemilihan yang ditetapkan pada asalnya didapati tidak dapat dilaksanakan. Sebaliknya, Kerajaan Negeri terpaksa melonggarkan syarat kelayakan dan pemilihan untuk memudahkan pemilikan rumah awam kos rendah dan memastikan semua unit rumah awam yang telah dibina habis dijual.

12.3 PENILAIAN KEPUASAN HATI PELANGGAN

Satu penilaian terhadap kepuasan hati pelanggan bagi projek PAKR berdasarkan soal selidik dan temu bual diadakan dengan 65 responden atau 5% daripada jumlah pembeli bagi 3 projek PAKR yang dipilih. Melalui soal selidik tersebut maklumat berkenaan pendapatan keluarga, tempat tinggal asal pembeli, pendapat pembeli terhadap harga rumah, reka bentuk rumah dan keluasan lantai, kemasan dan pemasangan, mutu kerja

pembinaan dan kemudahan awam telah diperolehi. Analisis terhadap jawapan kepada soal selidik adalah seperti berikut:

- a) Kesemua 65 atau 100% pembeli yang ditemu bual berpuas hati dengan harga rumah, reka bentuk dan keluasan lantai rumah, kemasan serta pemasangan serta kemudahan awam dan sosial yang disediakan seperti taman permainan kanak-kanak, kawasan lapang dan padang bola.
- b) Analisa terhadap jawapan soal selidik mendapati 21 daripada 65 responden atau 32% tidak berpuas hati dengan kualiti rumah disebabkan mutu kerja pembinaan yang kurang memuaskan seperti kebocoran bumbung, masalah anai-anai, lepaan simen lantai dan dinding tidak rata dan siling melendut.
- c) Soal selidik yang dijalankan juga mendapati 8 pembeli atau 12% mempunyai pendapatan melebihi kelayakan yang dibenarkan iaitu RM2,000 walaupun syarat kelayakan pendapatan pemohon sekeluarga tidak boleh melebihi RM2,000. Tujuh pembeli atau 11% didapati telah mempunyai rumah sendiri walaupun syarat permohonan menyatakan pemohon tidak boleh memiliki rumah.

12.4 PEMANTAUAN

Pemantauan terhadap pelaksanaan projek PAKR dilakukan oleh kedua pihak iaitu Kerajaan Negeri oleh UPJKM pada asalnya dan LPM selepas penubuhannya serta Jabatan Perumahan Negara selaku pegawai penguasa projek. Ia juga merupakan satu aspek yang penting supaya sebarang perkara yang tidak mengikut atau mematuhi peraturan dapat dikesan dan diambil tindakan dengan segera.

12.4.1 Peringkat Lembaga Perumahan Melaka

Walaupun LPM mempunyai Unit Teknikal dan Penyelenggaraan, tetapi unit tersebut didapati tidak terlibat secara langsung dalam pemantauan projek PAKR. Tugas Unit Teknikal dan Penyelenggaraan adalah lebih ditumpukan kepada menyelenggarakan projek rumah awam yang disewakan kepada orang awam. Melalui kehadiran wakil UPJKM/LPM dalam mesyuarat tapak yang diadakan setiap bulan, UPJKM/LPM adalah terlibat dalam pemantauan dan kemajuan pembinaan projek PAKR. Selain itu, sesalinan laporan kemajuan bulanan projek juga di kemukakan kepada UPJKM/LPM. Semakan Audit mendapati bahawa segala masalah atau isu yang timbul mengenai pelaksanaan sesuatu projek telah dimaklumkan kepada pihak UPJKM/LPM. Dengan demikian, LPM juga terlibat dalam membuat keputusan serta menyelesaikan masalah projek PAKR. Pemantauan juga dijalankan oleh Lembaga Pengarah LPM dalam mesyuaratnya yang dipengerusikan oleh Ketua Menteri serta ahli-ahli Lembaga Pengarah yang merupakan

Exco Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Setiausaha Kerajaan Negeri, Penasihat Undang-Undang Negeri, Pegawai Kewangan Negeri dan wakil daripada Agensi lain. Antara perkara yang dibincangkan ialah pembangunan projek dan laporan penjualan rumah. Semakan Audit mendapati Lembaga Pengarah telah bermesyuarat sebanyak 3 kali pada tahun 2006 dan sekali pada tahun 2007.

12.4.2 Jabatan Perumahan Negara

Berdasarkan minit mesyuarat tapak yang disediakan adalah didapati pemantauan telah dibuat oleh pihak JPN melalui mesyuarat tapak yang diadakan pada setiap bulan serta laporan kemajuan bulanan yang disediakan oleh pihak kontraktor. JPN juga telah melantik seorang Juruteknik dan Pembantu Teknik untuk menyelia pembinaan projek ditapak. Buku Harian Tapak dikehendaki di selenggara dengan kemas kini dan ditandatangani oleh pihak kontraktor dan pegawai penyelia JPN. Bagaimana pun, rekod yang lengkap bagi 3 projek yang dikaji tidak dikemukakan untuk semakan Audit.

Pada pendapat Audit, walaupun ada pemantauan dibuat namun ia masih tidak begitu berkesan kerana ada syarat kontrak yang tidak dipatuhi dan kekurangan dalam mutu dan spesifikasi pembinaan projek.

13. RUMUSAN DAN SYOR

Lembaga Perumahan Melaka telah berjaya menyiapkan pembinaan sebanyak 1,362 unit rumah melalui 3 projek yang dikaji untuk pemilikan rakyat Melaka. Pelaksanaan projek PAKR tersebut juga telah mengambil kira penyediaan kemudahan awam dan sosial seperti taman permainan kanak-kanak, padang bola serta penyediaan kawasan untuk pembinaan surau demi mewujudkan satu suasana yang selesa dan sihat untuk penduduk. Sebilangan besar rakyat yang berada dalam golongan yang berpendapatan rendah telah mendapat peluang untuk memiliki rumah mengikut kemampuan mereka. Selain daripada mencapai sasaran pembinaan rumah awam kos rendah yang mampu dimiliki, Kerajaan Negeri juga perlu menitikberatkan pembinaan rumah yang berkualiti, selamat dan selesa mengikut dasar perumahan negara. Aspek ini adalah penting untuk menjamin keselamatan dan keselesaan penghuni rumah.

Pihak Audit berpendapat pemilihan kontraktor yang tidak berwibawa serta tidak mempunyai kedudukan kewangan yang kukuh telah menjejaskan jadual pelaksanaan projek serta kualiti rumah yang dibina. Selain itu, Kerajaan Negeri sebagai pemilik projek PAKR didapati tidak terlibat secara langsung dalam pengawasan serta penyeliaan

pelaksanaan projek tersebut. Tiada pegawai teknikal ditugaskan untuk mengawasi pelaksanaan projek PAKR. Perkara ini menyebabkan penggunaan bahan yang bermutu rendah serta kerja pemasangan yang tidak kemas sehingga menjejaskan struktur bumbung dan siling rumah siap. Rumah yang siap dibina juga menghadapi masalah kurang permintaan daripada pembeli. Kerajaan Negeri terpaksa melonggarkan syarat kelayakan serta proses pemilihan pembeli untuk memastikan rumah yang siap habis dijual. Bagi mengatasi kelemahan yang tersebut di atas, pihak Audit mengesyorkan perkara seperti berikut:

- a)** Kajian yang teliti dibuat mengenai pemilihan tapak dan lokasi yang sesuai untuk pelaksanaan projek PAKR bagi mengelakkan masalah kurang permintaan untuk rumah yang siap.
- b)** Pemilihan kontraktor hendaklah dibuat dengan lebih teliti untuk memastikan kontraktor yang dilantik mempunyai kedudukan kewangan yang kukuh bagi mengelakkan projek terbengkalai dan lewat siap.
- c)** Pihak JPN selaku agensi pelaksana hendaklah mengawasi pembinaan dengan lebih rapi untuk memastikan kehendak lukisan dan spesifikasi dalam kontrak dipatuhi.
- d)** Pengawasan terhadap projek secara langsung turut dijalankan oleh pihak LPM untuk memastikan mutu kerja pembinaan adalah mengikut spesifikasi yang ditetapkan. Perjawatan bagi Unit Teknikal LPM perlu ditambah dengan satu jawatan jurutera bagi memantau pelaksanaan projek.
- e)** Pemeriksaan yang lebih terperinci dibuat terhadap kualiti bahan dan pemasangan untuk kerja-kerja bumbung, kerangka bumbung dan siling memandangkan terdapat banyak kerosakan yang serius telah dikesan di PAKR Chinchin II dan PAKR Tanjung Dahan II. Pihak yang dilantik untuk melakukan siasatan perlu menyediakan laporan siasatan yang mengandungi syor kerja-kerja pembaikan untuk dilaksanakan segera oleh pihak yang bertanggungjawab bagi menjamin keselamatan dan keselesaan kepada pembeli rumah.

BAHAGIAN II

PERKARA AM

14. PENDAHULUAN

Semakan semula telah dibuat terhadap perkara yang dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun lepas dan yang masih belum selesai untuk menentukan sama ada tindakan susulan yang sewajarnya telah diambil oleh pihak yang berkenaan untuk mengatasi kelemahan yang dilaporkan. Selain itu, bahagian ini juga turut melaporkan mengenai pembentangan Laporan Ketua Audit Negara dan Mesyuarat Jawatankuasa Kunci Kira-kira Wang Negeri.

15. KEDUDUKAN MASA KINI PERKARA YANG DIBANGKITKAN DALAM LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2006

Pada tahun 2006, kajian telah dijalankan di Jabatan Kewangan Dan Perbendaharaan Negeri dan Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka. Antara kelemahan yang dilaporkan adalah seperti berikut:

15.1 JABATAN KEWANGAN DAN PERBENDAHARAAN NEGERI : Projek Pembangunan Dan Pengurusan Melaka Sentral

No. Perenggan	Isu-isu Laporan Audit	Kedudukan Masa Kini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
5.2.5(a)(i)	Pemaju hanya menjelaskan pampasan tanah sejumlah RM18.47 juta manakala pampasan tanah tambahan berjumlah RM784,903 terpaksa ditanggung oleh Majlis. Faedah kelewatan menjelaskan pampasan tanah berjumlah RM656,990 masih belum dijelaskan oleh Majlis kepada pemilik tanah berikutan kegagalan pemaju menjelaskan bayaran mengikut tempoh yang ditetapkan.	Majlis telah membuat tuntutan kepada Syarikat Esprit Melaka City Sdn Bhd. untuk bayaran faedah sebanyak RM491,840 pada 31 Januari 2007. Tuntutan bayaran tambahan berjumlah RM784,903 telah dibuat dalam tahun 1997 dan 1998 tetapi pemaju masih gagal menjelaskan tuntutan berkenaan.	Kedudukan masih seperti yang dibangkitkan. Bayaran pampasan masih belum dijelaskan.
5.2.5(a)(ii)	Majlis tidak menuntut daripada pemaju sebanyak 10% kos pampasan tanah dan pampasan tanah tambahan yang berjumlah RM1.90 juta seperti ditetapkan dalam perjanjian berikutan perjanjian dibatalkan kerana kegagalan pemaju menjelaskan kos pampasan tanah sepenuhnya dan melaksanakan	Tuntutan masih belum dibuat oleh Majlis kepada pemaju.	Kedudukan masih seperti yang dibangkitkan. Bayaran pampasan masih belum dijelaskan.

No. Perenggan	Isu-isu Laporan Audit	Kedudukan Masa Kini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
	projek.		
5.2.6(b)	Surat perjanjian bagi menguruskan kutipan sewaan Medan Selera antara pihak Perbadanan dan MSSB serta surat tawaran penyewaan antara syarikat berkenaan dan penyewa masih belum disediakan.	Surat perjanjian antara MSSB, Tabung dan PKNM telah ditandatangani pada 26 Mac 2008 dan dalam proses mematikan setem. Pihak MSSB masih belum menyediakan dokumen perjanjian dengan penyewa dan perjanjian tersebut hanya akan ditandatangani setelah selesai perjanjian dengan MSSB, Tabung dan PKNM.	Pihak MSSB perlu mengambil tindakan segera untuk menyediakan dokumen perjanjian dengan penyewa bagi menjaga kepentingan MSSB.
5.2.6(c)(iii)	Baki sejumlah RM1.40 juta bagi nilai tanah dan kos pemasangan sistem penyaman udara masih belum dijelaskan secara tunai oleh Melaka Sentral Sdn. Bhd. seperti ditetapkan dalam perjanjian.	Baki sejumlah RM1.40 juta masih belum dijelaskan oleh MSSB. Pihak Tabung bercadang untuk memberi pendahuluan kepada MSSB untuk pembayaran tuntutan berkenaan kepada kontraktor. Pihak MSSB dikehendaki menjelaskan pendahuluan secara ansuran bulanan kepada Tabung.	Tindakan ini telah membantu mengurangkan baki hutang secara ansuran.
5.2.6(c)(iv)	Kerajaan Negeri masih belum mengambil tindakan bagi mengkontra hutang pinjaman Perbadanan dengan harga tanah milik Perbadanan di Krubong sejumlah RM4.60 juta.	Kerajaan Negeri telah mengambil tindakan mengkontra hutang pinjaman PKNM sejumlah RM4.60 juta dalam tahun 2006.	Tindakan ini adalah memuaskan.
5.2.8(b)(i)	Sehingga Disember 2006, surat perjanjian pajakan antara Tabung dengan MSSB masih belum ditandatangani walaupun operasi di Melaka Sentral telah dimulakan 2 tahun 9 bulan lalu iaitu pada Mac 2004. Draf perjanjian yang disediakan oleh Unit Analisis dan Pemantauan Pelaburan di Pejabat Kewangan dan Perbendaharaan Negeri telah dikemukakan kepada Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri pada 9 Mac 2005 tetapi masih belum disediakan secara muktamad sehingga tarikh pengauditan dijalankan pada 31 Disember 2006.	Perjanjian pajakan antara Tabung dengan MSSB telah ditandatangani pada 11 April 2007 manakala dokumen perjanjian sewaan dengan penyewa telah ditandatangani secara berperingkat mulai 18 Julai 2007.	Tindakan ini adalah memuaskan.
5.2.8(b)(ii)	MSSB masih belum menjelaskan deposit 2 bulan sewaan dan deposit utiliti berjumlah RM526,000. MSSB telah memohon penangguhan bayaran deposit sehingga kedudukan kewangan syarikat kukuh.	MSSB masih belum menjelaskan deposit 2 bulan sewaan dan deposit utiliti berjumlah RM526,000 kepada Tabung. Tindakan mengutip deposit akan dilaksanakan oleh Tabung setelah MSSB dapat menjelaskan kesemua tunggakan sewaan.	Tindakan segera perlu diambil bagi mengutip deposit yang belum dijelaskan.

No. Perenggan	Isu-isu Laporan Audit	Kedudukan Masa Kini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
5.2.8(b)(iii)	Penalti denda lewat berjumlah RM122,697 atas kadar 6% setahun berdasarkan bilangan hari belum dikenakan bagi sewa yang masih tertunggak. Sehingga bulan Disember 2006, penalti yang boleh dikenakan adalah antara 23 hingga 222 hari.	MSSB telah mengemukakan rayuan pengecualian penalti denda lewat kerana perjanjian baru ditandatangani pada 11 April 2007. MSSB tidak mengenakan penalti lewat denda kepada penyewa Melaka Sentral.	Tindakan tidak mengenakan penalti menyebabkan MSSB mengalami kerugian.
5.2.8(c)	Sewaan bangunan untuk 4 bulan mulai tempoh September 2005 hingga Disember 2006 yang berjumlah RM832,000 masih lagi tertunggak sehingga tarikh pengauditan dijalankan pada 31 Disember 2006 dengan kelewatan antara 23 hingga 242 hari.	Sewaan untuk 4 bulan mulai September 2005 hingga Disember 2006 berjumlah RM832,000 telah dijelaskan oleh MSSB secara ansuran. Pihak Tabung telah merangka jadual bagi pembayaran ansuran baki sewa tertunggak. Bayaran dijelaskan secara ansuran dan masih berbaki RM272,000 sehingga April 2008.	Tindakan yang diambil bagi menjelaskan bayaran secara ansuran dapat mengurangkan tunggakan.

15.2 PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI MELAKA : Pengurusan Bangunan Perbadanan

No. Perenggan	Isu-isu Laporan Audit	Kedudukan Masa Kini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
10.2.2(a)	Perbadanan tidak menyediakan satu Daftar Induk bagi merekod semua bangunan milik Perbadanan.	Daftar bangunan bagi tahun 2006 siap dikemas kini pada 31/12/2007.	Daftar Bayaran yang disediakan tidak lengkap bagi kesemua bangunan yang dimiliki oleh Perbadanan.
10.2.2(b)	Perbadanan tidak mendapatkan kelulusan Kementerian Kewangan bagi 2 projek penswastan dan penjualan 5 buah bangunan yang bernilai RM103.45 juta.	Projek yang melebihi RM5.00 juta telah disenaraikan serta permohonan telah dibuat secara <i>blanket approval</i> dan dihantar pada 1 Oktober 2007 kepada Kementerian Kewangan.	Kelulusan Kementerian Kewangan telah diperolehi dan Perbadanan perlu lebih peka mengenai perkara ini.
10.2.4(a)	Surat Hak Milik dan <i>strata title</i> tidak diperolehi bagi tapak tanah bangunan Bazaar Peringgit, Gerai Medan Selera Melaka Sentral, Menara PKNM dan Dewan Pameran Pusat Konvensyen MITC serta 12 unit ruang niaga di Plaza Melaka Raya.	Surat Hakmilik dan <i>strata title</i> masih belum diperolehi kerana terdapat masalah seperti kos tanah masih dalam proses perbincangan, pembinaan bangunan masih belum siap sepenuhnya serta 2 bangunan sedang dalam proses mendapat Surat Hakmilik.	Status hakmilik tanah masih dalam proses pemberian hakmilik oleh Pejabat Tanah.
10.2.4(c)	Perbadanan masih belum menerima sejumlah RM24.24 juta pulangan dalam bentuk <i>in-kind</i> bagi 7 projek penswastan yang masih dalam	Tiada maklum balas diperolehi berhubung perkara ini.	Sehingga kini kedudukan adalah seperti yang dibangkitkan dalam

No. Perenggan	Isu-isu Laporan Audit	Kedudukan Masa Kini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
	peringkat pelaksanaan.		Laporan Audit. Memandangkan kerja masih dalam pelaksanaan, pulangan dalam bentuk <i>in kind</i> hanya boleh diserahkan apabila projek siap.
10.2.5.1	Pada tahun 2004, Perbadanan telah menjual Hotel MITC kepada Syarikat Intelek Edaran Sdn. Bhd. pada harga jualan RM22 juta. Semakan Audit mendapati, syarikat gagal mematuhi perjanjian mengenai bayaran ansuran bulanan selama 51 bulan bermula Jun 2005 sehingga Ogos 2009 bagi RM4.71 juta baki harga jualan bangunan tersebut. Sehingga akhir tahun 2006, tunggakan harga pembelian bangunan termasuk faedah oleh Syarikat Intelek Edaran Sdn. Bhd. adalah berjumlah RM4.98 juta.	Sehingga 30 Jun 2007 bayaran baki yang perlu dijelaskan oleh pembeli adalah berjumlah RM4.50 juta.	Tindakan yang diambil oleh Perbadanan di mana Syarikat telah membuat bayaran secara ansuran telah dapat mengurangkan tunggakan.
10.2.5.1	Perbadanan telah menandatangani perjanjian pinjaman berjumlah RM76.64 juta dengan Kerajaan Persekutuan pada tahun 1999. Antara syarat perjanjian adalah Perbadanan perlu mencagarkan 7 buah bangunan dan 2 bidang tanah sebagai sekuriti. i) Semakan Audit mendapati, Perbadanan telah menjual 3 buah bangunan dan sebidang tanah yang dicadangkan untuk dicagar bagi pinjaman tersebut. Kelulusan Kementerian Kewangan tidak diperolehi bagi penjualan bangunan dan tanah tersebut. i) Harga jualan bangunan Air Keroh Country Resort telah ditetapkan berjumlah RM6.70 juta iaitu RM10.22 juta lebih rendah daripada harga penilaian dengan syarat hakmilik jenis <i>Malacca Customary Land (MCL)</i> akan dikeluarkan ke atas hartanah ini. Semakan Audit mendapati surat hakmilik jenis Pajakan 80 tahun (<i>Leasehold land</i>) telah dikeluarkan pada bulan Mac 2004. ii) Perbadanan perlu membuat penilaian terhadap 8 unit aset tanah dan bangunan yang dicadangkan untuk dicagarkan. Setelah penilaian	PKNM telah memohon kelulusan secara <i>blanket approval</i> pada 1 Oktober 2007. Pejabat Tanah telah memaklumkan bahawa kelulusan telah diperolehi bagi mengeluarkan surat hakmilik jenis MCL. Pengeluaran surat hakmilik masih dalam proses Pejabat Tanah. Perbadanan telah mendapatkan nilai daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta bagi 4 buah bangunan iaitu Asrama Merlimau, Asrama Batu Berendam, Bangunan Dewan Konvensyen dan Pameran MITC. Senarai bangunan yang akan dicagar masih belum dikemukakan kepada Kementerian Kewangan dan tindakan pendaftaran cagaran belum dilaksanakan. Perbadanan masih belum memohon dan membuat susulan terhadap penjadualan semula	Kelulusan telah diperolehi daripada Kementerian Kewangan dan Perbadanan perlu lebih peka terhadap perkara ini. Tindakan telah diambil bagi mendapatkan hakmilik dan pemberian hakmilik di Pejabat Tanah adalah dalam proses pelaksanaan. Tindakan untuk mendapat penilaian mengenai harta telah dibuat daripada Pejabat Penilaian. Perbadanan perlu menyegerakan tindakan untuk mendaftarkan cagaran kepada Kementerian Kewangan untuk menjaga kepentingan Perbadanan dan Kerajaan Negeri. Penjadualan Semula Pinjaman masih belum diambil tindakan oleh Perbadanan dengan

No. Perenggan	Isu-isu Laporan Audit	Kedudukan Masa Kini Laporan Audit Setakat 1 April 2008	Ulasan Audit
	disempurnakan, Perbadanan perlu mendaftarkan gadaian atau cagaran ke atas hartanah dengan Pejabat Tanah. Semakan Audit mendapati, Perbadanan gagal melaksanakan tindakan penilaian dan pendaftaran gadaian. Selain itu, Kompleks Pelancongan Pulau Besar pula telah digadaikan kepada Bank Pembangunan Dan Infrastruktur Malaysia. iv) Perbadanan masih belum membuat sebarang bayaran ke atas pinjaman berjumlah RM76.64 juta. Sehingga akhir tahun 2006, tunggakan annuiti pinjaman tersebut berjumlah RM51.15 juta.	pinjaman dengan Kementerian Kewangan sejak tarikh laporan.	Kementerian Kewangan. Perkara ini perlu disegerakan bagi mengelakkan tunggakan yang tinggi.
10.2.5.2	Semakan Audit secara persampelan mendapati, perjanjian penyewaan masih belum disediakan bagi 4 buah bangunan iaitu Taman Mini Malaysia dan Taman Mini Asean, Perkampungan Medan Ikan Bakar Terapung Umbai, Melaka Sentral Bazar, Gerai Medan Selera serta Dewan Konvensyen Dan Pameran MITC.	Perjanjian telah disediakan.	Tindakan yang diambil adalah baik.
10.2.5.2	Semakan Audit secara persampelan mendapati terdapat masalah tunggakan sewa seperti berikut: i) Perkampungan Ikan Bakar Terapung Umbai – jumlah tunggakan tidak dapat ditentukan kerana tiada perjanjian. ii) Asrama Merlimau berjumlah RM126,500. iii) IKS Paya Rumput - No Lot 4 RM20,500, No Lot 16 RM12,550, No Lot 12 berjumlah RM7,800.	Sehingga 31 Oktober 2007 jumlah tuntutan sewa yang telah dikontrakkan dengan perkhidmatan PMH adalah sebanyak RM76,600.	Tindakan yang diambil untuk mengurangkan tunggakan adalah memuaskan.
10.2.5.3	Mengikut peraturan kewangan, bagi kerja yang melebihi RM200,000 hendaklah dipelawa secara tender terbuka. Semakan Audit mendapati pelantikan kontraktor bagi kerja penyenggaraan bangunan pejabat Menara PKNM ini telah dibuat secara rundingan terus tanpa melalui tender.	Buat masa ini kerja-kerja <i>month to month basis</i> diberikan kepada Nada Cekal Sdn Bhd iaitu hanya untuk kerja-kerja pembersihan. Bagi kerja-kerja secara komprehensif yang meliputi penyenggaraan, pihak Perbadanan sedang menyediakan dokumen untuk tender dikeluarkan. Perbadanan akan membuat susulan terhadap perkara ini.	Perbadanan perlu menyegerakan proses pengurusan tender kerja agar kerja dapat dilaksanakan dengan teratur dan mengikut syarat yang ditetapkan dalam borang tender.

16. PEMBENTANGAN LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA MENGENAI AKTIVITI DAN KAJIAN KHAS JABATAN/AGENSI

Perkara 107(2) Perlembagaan Persekutuan menghendaki Laporan Ketua Audit Negara mengenai Akaun Kerajaan Negeri, Badan Berkanun Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan yang telah diaudit dibentangkan seberapa segera di Dewan Undangan Negeri. Laporan Ketua Audit Negara mengenai Aktiviti dan Kajian Khas Jabatan/Agensi pada tahun 2006 telah dibentangkan pada bulan November 2007.

17. MESYUARAT JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG AWAM NEGERI

Pada tahun 2007, Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam telah bersidang 2 kali untuk membincangkan isu yang dibangkitkan dalam Laporan Ketua Audit Negara Tahun 2005. Laporan Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri mengenai Laporan Audit Negara tahun 2005 telah dibentangkan seperti dikehendaki dalam Dewan Undangan Negeri yang diadakan pada bulan Oktober 2006. Selaras dengan peranan Jawatankuasa untuk memastikan wujudnya akauntabiliti Awam, Jawatankuasa hendaklah lebih kerap bermesyuarat untuk membincangkan Laporan Ketua Audit Negara yang terkini, membuat lawatan ke tapak projek dan Anak Syarikat Kerajaan Negeri, mengkaji isu-isu lama Laporan Audit yang belum selesai dan memastikan syor-syor jawatankuasa diambil tindakan oleh Ketua-ketua Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri. Perkara yang dibincangkan oleh Jawatankuasa sebelum laporan Jawatankuasa mengenainya dibentangkan adalah seperti di **Jadual 73**.

Jadual 73
Mesyuarat Dan Perbincangan Jawatankuasa Kira-kira Wang Awam Negeri Pada Tahun 2007

Tarikh	Jabatan/Agensi	Perkara
29 Mei 2007	Pejabat Tanah Dan Daerah Jasin, Jabatan Pertanian Negeri Melaka dan Jabatan Kebajikan Masyarakat Negeri Melaka.	i. Membincangkan tunggakan hasil di Pejabat Daerah dan Tanah Jasin. ii. Membincangkan Tunggakan Sewa Hasil Taman Buah Tropika Selandar dan Pungutan Hasil Pusat Latihan Sungai Udang. iii. Penyimpanan Stok dan Pesanan Input Pertanian di Jabatan Pertanian. iv. Kawalan Hasil di Jabatan Kebajikan Melaka.
18 Jun 2007	Pejabat Daerah Dan Tanah Jasin.	Membincangkan mengenai tunggakan cukai tanah dan ansuran sewa perumahan awam kos rendah sehingga Disember 2005. Tunggakan cukai tanah dapat dikurangkan daripada RM8.82 juta kepada RM2.90 juta.

Sumber: Rekod Jabatan Audit

PENUTUP

Pada prinsipnya, kerajaan Negeri telah mewujudkan dasar, undang-undang dan peraturan yang mencukupi untuk memastikan pelaksanaan aktiviti dan program dengan cekap dan berkesan bagi mencapai matlamat yang ditetapkan. Secara keseluruhannya tidak banyak kemajuan yang dapat dilaporkan berhubung dengan pelaksanaan program/aktiviti Kerajaan Negeri bagi tahun 2007. Seperti yang telah dilaporkan dalam Laporan Ketua Audit Negara bagi beberapa tahun yang lalu, sungguhpun program/aktiviti telah dirancang dengan baik, namun dari aspek pelaksanaan dan pemantauannya, masih ada beberapa kelemahan yang jika tidak diambil tindakan akan menjejaskan pencapaian matlamat yang telah ditetapkan.

Antara faktor utama yang menyebabkan wujudnya kelemahan dalam pelaksanaan program/aktiviti ialah kekurangan kakitangan dan ketiadaan penyeliaan yang rapi. Sekiranya perkara ini tidak diambil tindakan ia boleh mengakibatkan berlakunya pembaziran dan pemborosan dalam pengurusan aktiviti Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri.

Beberapa Jabatan/Agensi Kerajaan Negeri yang terlibat telah mengambil tindakan pembetulan selepas mendapat teguran daripada pihak Audit, namun bagi mengelakkan kelemahan yang sama daripada berulang, langkah pembetulan perlu dibuat secara berterusan. Tindakan lebih tegas hendaklah diambil terhadap syarikat, Ketua-ketua Jabatan/Agensi atau pegawai Kerajaan yang terlibat mengikut peruntukan undang-undang dan peraturan kewangan. Pegawai Pengawal yang terlibat juga perlu mengaturkan supaya pemeriksaan secara menyeluruh dijalankan untuk menentukan sama ada kelemahan yang sama berlaku di bahagian lain yang tidak di audit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan sewajarnya.

JABATAN AUDIT NEGARA

Putrajaya

24 Jun 2008