



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2014

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN
PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN
NEGERI SEMBILAN

SIRI 2



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2014

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

SIRI 2

**Jabatan Audit Negara
Malaysia**



KANDUNGAN

KANDUNGAN

vii	KATA PENDAHULUAN
xi	INTISARI LAPORAN
	AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI
3	PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI, NEGERI SEMBILAN Pengurusan Perolehan
10	PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEREMBAN PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA PILAH Pengurusan Pemberimilikan Tanah Bagi Tujuan Pembangunan
27	PENUTUP



KATA PENDAHULUAN

KATA PENDAHULUAN

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

5. Saya ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pegawai Jabatan/Agensi dan Syarikat Kerajaan Negeri Sembilan 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

3 Mei 2015



INTISARI LAPORAN

INTISARI LAPORAN

1. PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI, NEGERI SEMBILAN

- Pengurusan Perolehan

1.1. Perbadanan Kemajuan Negeri, Negeri Sembilan (PKNNS) telah ditubuhkan pada 22 Mac 1969. Objektif utama penubuhan PKNNS adalah bagi menggalakkan pembangunan di Negeri Sembilan dan melaksanakan dasar-dasar kerajaan terutama di bawah Dasar Ekonomi Baru, Dasar Pembangunan Nasional dan Rangka Rancangan Jangka Panjang 2. Antara kegiatan utama PKNNS adalah membangunkan tanah-tanah untuk pembangunan, perumahan, harta tanah, perindustrian, perdagangan dan pelaburan saham. Pada tahun 2012 hingga 2014, PKNNS telah melaksanakan perolehan kerja, perkhidmatan dan bekalan melibatkan perbelanjaan berjumlah RM8.41 juta.

1.2. Pengauditan yang dijalankan di antara bulan Januari hingga Mac 2015 mendapati pada keseluruhannya pengurusan perolehan PKNNS adalah sangat baik di mana 97% (458 daripada 472) perolehan telah dibuat mengikut kehendak Peraturan Perakaunan Dan Kewangan PKNNS 1993, Arahan Perbendaharaan, Enakmen PKNNS 4/1969, Pekeliling serta Surat Pekeliling berkaitan. Selain itu, pelaksanaan projek bagi tempoh 2012 hingga 2014 juga berjaya disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan yang ditemui seperti:

- Penyambungan perjanjian dibuat setelah perjanjian asal tamat tempoh dan bon pelaksanaan tidak dikenakan.
- Pemasangan Sistem Pembumian dan Lukisan Litar Skematik Dataran Usahawan kurang memuaskan.

1.3. Bagi menambah baik pelaksanaan perolehan perkhidmatan, PKNNS disyorkan agar menyediakan kontrak formal dan memantau kerja kontraktor dengan kemas.

2. PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEREMBAN

PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA PILAH

- Pengurusan Pemberimilikan Tanah Bagi Tujuan Pembangunan

2.1. Pemberimilikan tanah Kerajaan merupakan pelupusan tanah Kerajaan untuk tempoh tidak melebihi 99 tahun atau selama-lamanya seperti yang termaktub di bawah Seksyen 76 Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) [KTN]. Kuasa melupuskan tanah Kerajaan secara pemberimilikan terletak pada Pihak Berkuasa Negeri di bawah Seksyen 42(1)(a) KTN. Pemberimilikan tanah Kerajaan kepada pemohon termasuk agensi Kerajaan dan swasta

adalah bertujuan untuk diusahakan dengan aktiviti pertanian, pembinaan bangunan atau perindustrian supaya Kerajaan Negeri boleh mengutip hasil tanah dan rakyat boleh mendapat faedah daripada aktiviti pembangunan tanah tersebut. Mengikut rekod di Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT) bagi tahun 2010 hingga 2014, lapan PDT di Negeri Sembilan telah menerima sebanyak 9,349 permohonan pemberimilikan tanah di bawah Seksyen 76 KTN daripada agensi Kerajaan Negeri dan swasta manakala jumlah premium tanah yang telah dikutip daripada aktiviti pemberimilikan dan pembangunan tanah Kerajaan adalah sejumlah RM251.04 juta.

2.2. Pengauditan yang dijalankan di antara bulan Disember 2014 hingga Februari 2015 mendapati prestasi pembangunan tanah oleh agensi Kerajaan, swasta dan individu di PDT Kuala Pilah adalah baik kerana 80% daripada tanah yang diberi milik telah dibangunkan manakala di PDT Seremban adalah memuaskan kerana 71.4% daripada tanah diberi milik yang dipilih untuk pengauditan telah dibangunkan. Bagaimanapun, pelaksanaan pengurusan pemberimilikan tanah adalah kurang memuaskan atas faktor-faktor berikut:

- Prestasi penyelesaian permohonan pemberimilikan tanah melebihi tempoh ditetapkan dalam Piagam Pelanggan.
- Tiada penetapan tempoh pengeluaran Notis 5A dan pembayaran Notis 5A melebihi tempoh dibenarkan.
- Kelemahan penyelenggaraan dokumen.

2.3. Bagi memastikan pengurusan pemberimilikan tanah diuruskan dengan lebih cekap dan berkesan di Pejabat Daerah Dan Tanah Seremban dan Pejabat Daerah Dan Tanah Kuala Pilah, pihak Audit mengesyorkan tindakan diambil seperti berikut:

2.3.1. Menetapkan piagam pelanggan bagi setiap peringkat pemprosesan pemberimilikan tanah dan memastikan permohonan diselesaikan mengikut piagam pelanggan yang ditetapkan.

2.3.2. Mengkaji semula mekanisme sedia ada seperti kaedah pelaksanaan dan pemantauan berkala agar masalah kelewatan pengeluaran Notis 5A tidak berlaku dan bayaran Notis 5A dijelaskan oleh pemohon dalam tempoh yang ditetapkan.

2.3.3. Rekod permohonan pemberimilikan tanah diselenggarakan dengan lengkap, teratur dan kemaskini.



AKTIVITI
JABATAN/AGENSI
DAN PENGURUSAN SYARIKAT
KERAJAAN NEGERI

PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI, NEGERI SEMBILAN

1. PENGURUSAN PEROLEHAN

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Perbadanan Kemajuan Negeri, Negeri Sembilan (PKNNS) telah ditubuhkan pada 22 Mac 1969. Objektif utama penubuhan PKNNS adalah bagi menggalakkan pembangunan di Negeri Sembilan dan melaksanakan dasar-dasar kerajaan terutama di bawah Dasar Ekonomi Baru, Dasar Pembangunan Nasional dan Rangka Rancangan Jangka Panjang 2. Antara kegiatan utama PKNNS adalah membangunkan tanah-tanah untuk pembangunan, perumahan, harta tanah, perindustrian, perdagangan dan pelaburan saham.

1.1.2. Pada tahun 2012 hingga 2014, PKNNS telah melaksanakan perolehan kerja, perkhidmatan dan bekalan melibatkan perbelanjaan berjumlah RM8.41 juta. Kaedah pelaksanaan perolehan dan kos yang dibelanjakan sepanjang tempoh tersebut adalah seperti di **Jadual 1.1**. Bagi tempoh tersebut, sebanyak 1 perolehan kerja berjumlah RM0.58 juta dilaksanakan melalui kaedah rundingan terus, 1 perolehan kerja berjumlah RM5.76 juta dilaksanakan melalui kaedah tender manakala 21 perolehan bernilai RM0.76 juta melalui kaedah sebut harga dan 345 perolehan kerja dan bekalan yang berjumlah RM1.31 juta dilaksanakan melalui kaedah pembelian terus.

Jadual 1.1
Bilangan Dan Jumlah Perolehan Di PKNNS Bagi Tahun 2012 Hingga 2014

Tahun	Pembelian Terus		Sebut Harga		Tender		Rundingan Terus		Jumlah (Bil.)	Jumlah (RM Juta)
	Bil.	(RM Juta)	Bil.	(RM Juta)	Bil.	(RM Juta)	Bil.	(RM Juta)		
2012	159	0.76	19	0.56	-	-	-	-	178	1.32
2013	112	0.29	1	0.11	1	5.76	1	0.58	115	6.74
2014	74	0.26	1	0.09	-	-	-	-	75	0.35
Jumlah	345	1.31	21	0.76	1	5.76	1	0.58	368	8.41

Sumber: PKNNS

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan perolehan telah dirancang dan dilaksanakan secara ekonomi, cekap, mematuhi undang-undang dan prosedur yang ditetapkan serta mencapai matlamatnya.

1.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan merangkumi perolehan di PKNNS bagi tahun 2012 hingga 2014. Pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod, dokumen dan fail berkaitan perolehan kerja, bekalan dan perkhidmatan. Selain itu, lawatan ke tapak projek dan temu bual dengan

pihak yang terlibat turut dijalankan. *Exit Conference* bersama Ketua Eksekutif Perbadanan telah diadakan pada 30 Mac 2015.

1.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Januari hingga Mac 2015 mendapati pada keseluruhannya pengurusan perolehan PKNNS adalah sangat baik di mana 97% (458 daripada 472) perolehan telah dibuat mengikut kehendak Peraturan Perakaunan Dan Kewangan PKNNS 1993, Arahan Perbendaharaan, Enakmen PKNNS 4/1969, Pekeliling serta Surat Pekeliling berkaitan. Selain itu, pelaksanaan projek bagi tempoh 2012 hingga 2014 juga berjaya disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan yang ditemui seperti berikut:

- Penyambungan perjanjian dibuat setelah perjanjian asal tamat tempoh dan bon pelaksanaan tidak dikenakan.
- Pemasangan Sistem Pembumian dan Lukisan Litar Skematik Dataran Usahawan kurang memuaskan.

1.4.1. Jawatankuasa Dan Kaedah Perolehan

PKNNS telah membentuk struktur perolehan seperti Jawatankuasa Sebut Harga/Tender, Jawatankuasa Pembuka Sebut Harga/Tender dan Jawatankuasa Penilai Sebut Harga/Tender. Pelantikan tersebut telah dibuat mengikut kehendak peraturan-peraturan yang ditetapkan. Selain itu, pelaksanaan perolehan di PKNNS dibuat secara pembelian/lantikan terus, sebut harga, tender dan rundingan terus mengikut jumlah peruntukan dan anggaran kos perolehan. PKNNS juga menerima pakai kaedah perolehan sebagaimana kehendak Peraturan Perakaunan Dan Kewangan PKNNS 1993 (PPDK), Arahan Perbendaharaan (AP), Pekeliling dan Surat Pekeliling Perbendaharaan berkaitan pengurusan perolehan yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan dan Pejabat Kewangan Negeri dari semasa ke semasa. Semakan Audit terhadap perolehan secara belian terus, sebut harga, tender atau rundingan terus mendapati PKNNS telah membuat kajian pasaran dalam membuat perolehan, memberi keutamaan kepada barang tempatan, tiada pecah kecil sebut harga dibuat serta perolehan dibuat oleh pegawai yang telah diberikan kuasa bertulis. Secara keseluruhannya, 97% (458 daripada 472) perolehan telah dibuat mengikut tatacara yang telah ditetapkan.

1.4.2. Perolehan Bekalan

1.4.2.1. Semakan Audit terhadap 450 sampel baucar bayaran bagi tahun 2012 hingga 2014 mendapati tatacara perolehan yang ditetapkan telah dipatuhi seperti pematuhan had perolehan secara belian terus, penurunan kuasa menandatangani borang pesanan tempatan secara bertulis, pesanan barang diluluskan oleh pegawai yang diberi kuasa dan perolehan dibuat oleh pegawai yang telah diberikan kuasa bertulis. Bagaimanapun

terdapat hanya 3 daripada 450 baucar yang disemak didapati tidak mematuhi peraturan berkaitan tatacara perolehan pembelian terus iaitu bil lewat dibayar seperti di **Jadual 1.2**.

Jadual 1.2
Pematuhan Terhadap Peraturan Kewangan Berhubung Dengan Tatacara Perolehan

Bil.	Tahun	Peraturan Tatacara Perolehan Pembelian Terus										
		a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k
1	2012	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	✓
2	2013	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3	2014	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Sumber: PKNNS

Nota: ✓ - Semua Mematuhi

Angka – Bilangan Baucar Bayaran Yang Tidak Mematuhi

- a. Pesanan Tempatan ada dikeluarkan
- b. Penurunan kuasa menandatangani borang pesanan tempatan secara bertulis
- c. Pesanan barang diluluskan oleh pegawai yang diberi kuasa
- d. Pesanan Tempatan/ Inden Kerja dikeluarkan terlebih dahulu bagi setiap pembelian/perkhidmatan/kerja
- e. Borang pesanan tempatan dicatat dengan maklumat utama yang lengkap
- f. Pengesahan penerimaan bekalan/perkhidmatan dibuat
- g. Bekalan/ perkhidmatan dan kuantiti yang hendak diperoleh ada ditentukan
- h. Perolehan diterima daripada syarikat bertaraf Bumiputera yang berdaftar dalam bidang berkaitan
- i. Bayaran dibuat kepada syarikat berdasarkan pesanan tempatan berserta invoice
- j. Bil lewat dibayar
- k. Had perolehan dipatuhi
- l. Dokumen sokongan tidak lengkap

1.4.2.2. Terdapat 3 kes bil-bil lewat dibayar melebihi tempoh 14 hari. **Menurut maklum balas PKNNS bertarikh 7 April 2015, PKNNS mengambil maklum terhadap teguran pihak Audit. Bagaimanapun, kelewatan pembayaran bagi kerja-kerja pembersihan dan sistem pengurusan maklumat bersepadan adalah disebabkan berlaku perubahan/pindaan perjanjian kontrak.**

Pada pendapat Audit, perolehan bekalan PKNNS adalah sangat baik kerana 98% perolehan telah dibuat mengikut tatacara perolehan yang ditetapkan.

1.4.3. Perolehan Perkhidmatan

Selain daripada perolehan bekalan, PKNNS juga membuat perolehan perkhidmatan seperti perkhidmatan pembersihan, kawalan serangga perosak, kawalan keselamatan dan senggaraan lif. Semakan Audit terhadap 8 perolehan perkhidmatan PKNNS bagi tahun 2012 hingga 2014 yang terdiri daripada 28 kriteria mendapati 26 kriteria (93%) telah dipatuhi. Dua kriteria yang tidak dipatuhi adalah seperti berikut:

1.4.3.1. Penyambungan Perjanjian Dibuat Selepas Perjanjian Asal Tamat Tempoh

Arahan Perbendaharaan 201.1 (a) (i) menyatakan penyambungan perjanjian perlu dibuat sebelum tempoh perjanjian asal tamat. Semakan Audit mendapati 2 daripada 8 perjanjian bermasa melibatkan kerja-kerja kawalan serangga perosak di Bangunan Ibu Pejabat PKNNS dan Kompleks PKNNS di Seremban 2 (DS'2 Mall) telah dilanjutkan perjanjian pada 20 Januari 2015 setelah perjanjian asal tamat tempoh pada 30 November 2014.

Menurut maklum balas PKNNS bertarikh 7 April 2015, pihak PKNNS mengambil maklum akan teguran Audit dan akan memastikan perkara yang sama tidak berulang di masa akan datang.

1.4.3.2. Bon Pelaksanaan Tidak Dikenakan

Berdasarkan kepada Arahan Perbendaharaan 176.2 (a), Bon Pelaksanaan hendaklah dikenakan bagi kontrak bekalan atau perkhidmatan yang nilainya melebihi RM200,000 sebanyak 2.5% daripada nilai kontrak. Bagi kontrak yang bernilai lebih RM500,000 pula Bon Pelaksanaan yang dikenakan adalah sebanyak 5%. Bagi kontrak bekalan atau perkhidmatan bermasa yang berkuat kuasa selama 2 tahun atau lebih, kadar peratus pengiraan hendaklah ditentukan mengikut harga anggaran kontrak setahun sahaja dan bukan bagi keseluruhan harga kontrak. Semakan Audit mendapati Bon Pelaksanaan tidak dikenakan terhadap 2 daripada 8 perjanjian bermasa melibatkan kerja-kerja kawalan keselamatan di DS'2 Mall dan sewaan Sistem Pengurusan Maklumat Bersepadu (SPMB) seperti di **Jadual 1.3. Menurut maklum balas PKNNS bertarikh 7 April 2015, pihak PKNNS akan mengambil tindakan untuk mendapatkan bayaran Bon Pelaksanaan kerana kedua-dua kerja bermasa tersebut masih di dalam tempoh kontrak.**

**Jadual 1.3
Bon Pelaksanaan Tidak Dikenakan Bagi Kerja Bermasa Tahun 2012 Hingga 2014**

Bil.	Kontraktor	Tempoh Kerja (Tahun)	Nilai Kontrak (RM)	Jumlah Bon Pelaksanaan Sepatutnya Dikenakan (RM)
1	SN Security Services Sdn. Bhd.	2	216,016	2,700
2	Idwal Systems Sdn. Bhd.	3	312,000	2,600
Jumlah				5,300

Sumber: PKNNS

Pada pendapat Audit, perolehan perkhidmatan PKNNS adalah sangat baik kerana 93% kriteria pengurusan perolehan telah dipatuhi. Manakala hanya 2 kriteria (7%) yang tidak dipatuhi iaitu penyambungan perjanjian dibuat selepas perjanjian asal tamat tempoh dan bon pelaksanaan tidak dikenakan.

1.4.4. Perolehan Kerja

1.4.4.1. Prestasi Kerja

- Perbadanan telah mengurus perolehan kerja dengan baik seperti penyediaan dokumen kontrak, arahan perubahan kerja dengan kelulusan, bayaran kemajuan dan perakuan siap kerja dibuat mengikut prosedur yang ditetapkan. Bagi tempoh 2012 hingga 2014, terdapat 13 projek pembinaan yang bernilai RM6.92 juta telah dilaksanakan oleh PKNNS seperti di **Jadual 1.4.** Antara projek tersebut adalah membina tangga kecemasan bahagian belakang bangunan kedai di Teluk Kemang dan memasang signage di bangunan PKNNS Seremban 2 seperti di **Gambar 1.1** dan

Gambar 1.2. Kesemua projek telah berjaya disiapkan dalam tempoh yang ditetapkan kecuali projek pembinaan Pusat Komersial Dataran Usahawan yang telah disiapkan pada 1 Disember 2014 dengan 1 lanjutan masa.

Jadual 1.4
Status Pelaksanaan Projek PKNNS Bagi Tempoh 2012 Hingga 2014

Jumlah Sampel Projek	Jumlah Kos Projek (RM Juta)	Status Projek		
		Siap Dalam Tempoh	Siap Dengan Lanjutan Masa	Dalam Pembinaan Dengan Lanjutan Masa
13	6.92	12	1	0

Sumber: PKNNS

Gambar 1.1
Tangga Kecemasan Bahagian Belakang Bangunan Kedai Di Teluk Kemang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Teluk Kemang, Port Dickson
Tarikh: 16 April 2015

Gambar 1.2
Pemasangan Signage Bangunan PKNNS Di Seremban 2



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: D'S 2 Mall, Seremban 2
Tarikh: 16 April 2015

- b. Pembinaan Dataran Usahawan yang bernilai RM6.5 juta telah mendapat pembiayaan sepenuhnya daripada Kerajaan Persekutuan. Komponen Dataran Usahawan ini terdiri daripada 2 unit kedai/pejabat 2 tingkat, 20 unit kedai setingkat, 1 unit pejabat pengurusan dan tandas, 1 unit sub-stesen TNB serta 1 unit rumah sampah. Tarikh milik tapak projek ini adalah pada 15 Julai 2013 dan projek ini sepatutnya siap pada 15 Oktober 2014. Projek telah berjaya disiapkan pada 1 Disember 2014 dengan 1 lanjutan masa selama 46 hari. Kelewatan menyiapkan projek ini adalah disebabkan oleh kelewatan penyambungan bekalan elektrik oleh pihak Tenaga Nasional Berhad. Projek ini telah mendapat Perakuan Siap Kerja pada 1 Disember 2014. Sijil Penyiapan Dan Pematuhan akan diperolehi dalam tempoh sekurang-kurangnya 4 atau 5 bulan dari tarikh Perakuan Siap Kerja. Dataran Usahawan tersebut adalah seperti di **Gambar 1.3** dan **Gambar 1.4**.
- c. **Menurut maklum balas TNB bertarikh 8 Mei 2015, kelewatan penyambungan bekalan elektrik ke Dataran Usahawan adalah disebabkan perunding tidak dapat menyelesaikan beberapa isu yang dikehendaki oleh TNB dalam tempoh yang ditetapkan.**

Gambar 1.3
Pandangan Dalam Dataran Usahawan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Dataran Usahawan, Seremban 2
Tarikh: 16 Februari 2015

Gambar 1.4
Pandangan Luar Dataran Usahawan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Dataran Usahawan, Seremban 2
Tarikh: 16 Februari 2015

1.4.4.2. Kualiti Kerja

Lawatan pihak Audit ke Dataran Usahawan bersama pegawai teknikal Jabatan Audit Negara pada 16 Februari 2015 mendapati beberapa perkara seperti berikut:

- a. Antara amalan terbaik adalah membekal dan membuat kerja pembumian menggunakan 2' x 6' *cooper rod* lengkap dengan *camber* (SAG) serta pematerian secara *termit welding*. Pihak Audit mendapati penyambungan pada *earth electrode* menggunakan *clamp* dan tidak menggunakan kaedah *exothermic welding* seperti di **Gambar 1.5**. Sistem pembumian yang menggunakan *clamp* adalah tidak kukuh, mudah berkarat dan mudah tertanggal.



Gambar 1.5
Penyambungan Pada *Earth Electrode* Tidak Menggunakan Kaedah *Exothermic Welding*

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Dataran Usahawan, Seremban 2
Tarikh: 16 Februari 2015

- b. Pemeriksaan Audit juga mendapati lukisan litar skematik tidak dilekatkan di bahagian dalam pintu papan agihan (*Distribution Board*) sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan-Peraturan Elektrik 1994 (Peraturan 19:1b) seperti di **Gambar 1.6** dan semua papan agihan yang lain.



Gambar 1.6
Lukisan Litar Skematic Tidak Dilekatkan Di Bahagian Dalam Pintu Papan Agihan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Dataran Usahawan, Seremban 2
Tarikh: 16 Februari 2015

- c. Mengikut Peraturan-Peraturan Elektrik 1994 (Peraturan 39), pasir bersih perlu diletakkan di setiap saluran keluar masuk kabel di Bilik Meter bagi mengelakkan air bertakung dan menjadi tempat pembiakan serangga perosak. Selain itu, pelapik getah juga perlu diletakkan di atas lantai di hadapan papan suis untuk mencegah bahaya renjatan elektrik semasa kerja-kerja penyenggaraan dijalankan. Lawatan Audit ke Bilik Meter Dataran Usahawan mendapati saluran keluar masuk kabel tidak diletakkan pasir bersih seperti di **Gambar 1.7** dan pelapik getah juga tidak diletakkan di atas lantai di hadapan papan suis seperti di **Gambar 1.8**.



Gambar 1.7
Saluran Keluar Masuk Kabel Tidak Diletakkan Pasir Bersih

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Dataran Usahawan, Seremban 2
Tarikh: 16 Februari 2015

Gambar 1.8
Pelapik Getah Tidak Diletakkan Di Atas Lantai Di Hadapan Papan Suis



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Dataran Usahawan, Seremban 2
Tarikh: 16 Februari 2015

- d. **Mengikut maklum balas PKNNS bertarikh 7 April 2015, PKNNS telah mengarahkan pihak kontraktor melalui surat bertarikh 31 Mac 2015 supaya membaiki kerja-kerja berkaitan elektrik mengikut spesifikasi yang ditetapkan.**

Pada pendapat Audit, pematuhan berkaitan peraturan pengurusan perolehan kerja PKNNS adalah baik kerana telah dibuat mengikut tatacara perolehan yang telah ditetapkan.

1.5. SYOR AUDIT

Bagi menambah baik pelaksanaan perolehan perkhidmatan, PKNNS disyorkan agar menyediakan kontrak formal dan memantau kerja kontraktor dengan kemas.

PEJABAT DAERAH DAN TANAH SEREMBAN

PEJABAT DAERAH DAN TANAH KUALA PILAH

2. PENGURUSAN PEMBERIMILIKAN TANAH BAGI TUJUAN PEMBANGUNAN

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Pemberimilikan tanah Kerajaan merupakan pelupusan tanah Kerajaan untuk tempoh tidak melebihi 99 tahun atau selama-lamanya seperti yang termaktub di bawah Seksyen 76 Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) [KTN]. Kuasa melupuskan tanah Kerajaan secara pemberimilikan terletak pada Pihak Berkuasa Negeri di bawah Seksyen 42(1)(a) KTN. Mengikut Seksyen 43 KTN pula, permohonan pemberimilikan tanah Kerajaan boleh diterima antaranya daripada perbadanan yang mempunyai kuasa di bawah perlembagaannya untuk memiliki tanah termasuk pertubuhan yang ditubuhkan di bawah undang-undang Persekutuan atau Negeri (agensi Kerajaan Negeri) dan perbadanan yang didaftarkan di bawah Akta Syarikat 1965 (agensi swasta) termasuk syarikat berkaitan Kerajaan (*government linked companies*).

2.1.2. Pemberimilikan tanah Kerajaan kepada pemohon termasuk agensi Kerajaan dan swasta adalah bertujuan untuk diusahakan dengan aktiviti pertanian, pembinaan bangunan atau perindustrian supaya Kerajaan Negeri boleh mengutip hasil tanah dan rakyat boleh mendapat faedah daripada aktiviti pembangunan tanah tersebut. Mengikut rekod di Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT) bagi tahun 2010 hingga 2014, lapan PDT di Negeri Sembilan telah menerima sebanyak 9,349 permohonan pemberimilikan tanah di bawah Seksyen 76 KTN daripada agensi Kerajaan Negeri dan swasta manakala jumlah premium tanah yang telah dikutip daripada aktiviti pemberimilikan dan pembangunan tanah Kerajaan adalah sejumlah RM251.04 juta. Butiran adalah seperti di **Jadual 2.1**. Premium pemberimilikan tanah sejumlah RM66.50 juta bagi tahun 2014 merupakan 17.8% daripada hasil Kerajaan Negeri bagi tahun 2014 yang keseluruhannya berjumlah RM373.90 juta.

Jadual 2.1
Kutipan Bayaran Premium Pemberimilikan Tanah Mengikut PDT Bagi Tahun 2010 Hingga 2014

PDT	Tahun (RM Juta)					Jumlah
	2010	2011	2012	2013	2014	
Seremban	9.94	8.64	35.84	42.61	62.94	159.97
Port Dickson	49.97	7.37	3.12	0.93	1.85	63.24
Gemas	0.43	0.29	5.94	0.95	0.10	7.71
Jempol	0.94	0.91	3.27	1.27	0.45	6.84
Kuala Pilah	0.13	0.17	0.83	2.90	0.49	4.52
Tampin	2.25	0.08	0.86	0.05	0.10	3.34
Rembau	0.41	0.67	1.01	0.70	0.01	2.80
Jelebu	0.05	0.13	0.10	1.78	0.56	2.62
Jumlah	64.12	18.26	50.97	51.19	66.50	251.04

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan adalah untuk menilai sama ada pengurusan pemberimilikan tanah kepada agensi Kerajaan Persekutuan/Negeri dan swasta bagi tujuan pembangunan telah dilaksanakan dengan cekap dan mencapai matlamat yang ditetapkan.

2.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi aktiviti pemberimilikan tanah bagi tujuan pembangunan kepada agensi Kerajaan Persekutuan/Negeri dan swasta bagi tempoh tahun 2010 hingga 2014 di Pejabat Daerah Dan Tanah Seremban dan Pejabat Daerah Dan Tanah Kuala Pilah. Sebanyak 100 fail permohonan pemberimilikan bagi tujuan pembangunan pertanian, perumahan dan industri yang telah diluluskan dan dalam proses telah dipilih sebagai sampel pengauditan. Pengauditan dijalankan dengan menyemak, mengkaji dan menganalisis maklumat berdasarkan rekod dan dokumen yang berkaitan seperti fail permohonan, daftar permohonan, kertas cadangan, minit mesyuarat, rekod dan dokumen lain yang berkaitan dengan aktiviti pemberimilikan tanah bagi tempoh tersebut. Selain itu, temu bual dan lawatan tapak dengan pegawai yang bertanggungjawab turut dilaksanakan. *Exit conference* bersama Timbalan Pengarah Tanah Dan Galian (Pendaftaran) Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Sembilan, Pegawai Daerah Pejabat Daerah Dan Tanah Seremban dan Ketua Penolong Pegawai Tanah Pejabat Daerah Dan Tanah Kuala Pilah telah diadakan pada 15 April 2015 yang turut dihadiri oleh wakil Unit Audit Dalam, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan.

2.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Disember 2014 hingga Februari 2015 mendapati prestasi pembangunan tanah oleh agensi Kerajaan, swasta dan individu di PDT Kuala Pilah adalah baik kerana 80% daripada tanah yang diberi milik telah dibangunkan manakala di PDT Seremban adalah memuaskan kerana 71.4% daripada tanah diberi milik yang dipilih untuk pengauditan telah dibangunkan. Bagaimanapun, pelaksanaan pengurusan pemberimilikan tanah adalah kurang memuaskan atas faktor-faktor berikut:

- Prestasi penyelesaian permohonan pemberimilikan tanah melebihi tempoh ditetapkan dalam Piagam Pelanggan.
- Tiada penetapan tempoh pengeluaran Notis 5A dan pembayaran Notis 5A melebihi tempoh dibenarkan.
- Kelemahan penyelenggaraan dokumen.

2.4.1. Prestasi Penyelesaian Permohonan Pemberimilikan Tanah

2.4.1.1. Kaedah pemberimilikan tanah melibatkan permohonan daripada agensi Kerajaan, individu dan swasta untuk dijadikan tapak pertanian, tapak rumah atau

bangunan. Butiran lanjut mengenai permohonan pemberimilikan tanah bagi tempoh tahun 2010 hingga 2014 di daerah Seremban dan Kuala Pilah adalah seperti di **Jadual 2.2**.

Jadual 2.2
Bilangan Permohonan Pemberimilikan Tanah Mengikut Kategori Pemohon
Di PDT Seremban Dan PDT Kuala Pilah Bagi Tahun 2010 Hingga 2014

Tahun/PDT	Permohonan			Jumlah
	Individu	Agensi Kerajaan	Agensi Swasta	
PDT Seremban				
2010	416	12	88	516
2011	468	36	49	553
2012	599	8	66	673
2013	216	26	68	310
2014	197	25	53	275
Jumlah	1,896	107	324	2,327
PDT Kuala Pilah				
2010	373	45	11	429
2011	368	9	17	394
2012	234	2	10	246
2013	338	25	19	382
2014	246	8	12	266
Jumlah	1,559	89	69	1,717
Jumlah Keseluruhan	3,455	196	393	4,044

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah

2.4.1.2. Analisis Audit terhadap permohonan pemberimilikan tanah di PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah bagi tempoh tahun 2010 hingga 2014 mendapati sebanyak 4,044 permohonan telah diterima daripada agensi Kerajaan, swasta dan individu di kedua-dua Pejabat Tanah berkenaan. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 2,327 permohonan telah diterima oleh PDT Seremban iaitu sebanyak 1,896 permohonan (81.5%) telah diterima daripada individu, 107 permohonan (4.6%) diterima daripada agensi Kerajaan dan 324 permohonan (13.9%) telah diterima daripada agensi swasta. Bagi PDT Kuala Pilah pula daripada sejumlah 1,717 permohonan yang diterima, sebanyak 1,559 permohonan (90.8%) telah diterima daripada individu, 89 permohonan (5.2%) diterima daripada agensi Kerajaan dan 69 permohonan (4%) telah diterima daripada agensi swasta.

2.4.1.3. Analisis Audit terhadap prestasi penyelesaian permohonan pemberimilikan tanah di PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah bagi tempoh tahun 2010 hingga 2014 mendapati daripada jumlah 2,327 permohonan yang telah diterima oleh PDT Seremban, sebanyak 1,756 permohonan (75.5%) telah diselesaikan iaitu 471 permohonan (20.3%) telah diluluskan dan 1,285 permohonan (55.2%) telah ditolak manakala 571 permohonan (24.5%) masih belum diselesaikan. Manakala di PDT Kuala Pilah pula, daripada jumlah 1,717 permohonan yang diterima sebanyak 1,606 permohonan (93.5%) telah diselesaikan iaitu 420 permohonan (24.5%) telah diluluskan dan 1,186 permohonan (69.0%) telah ditolak manakala 111 permohonan (6.5%) masih belum diselesaikan.

2.4.1.4. Analisis Audit selanjutnya mendapati prestasi pemberimilikan pada tahun 2014 adalah rendah di PDT Seremban disebabkan antaranya permohonan masih dalam tindakan siasatan status tanah dan permohonan dalam proses pewartaan/pembatalan rizab. Analisis Audit juga mendapati 61.1% bilangan permohonan dari tahun 2010 hingga 2014 ditolak disebabkan antaranya permohonan bertindih dan tanah yang dipohon merupakan tanah yang telah diberi milik. Di samping itu, terdapat permohonan yang masih belum diselesaikan (40.1%) pada tahun 2014 iaitu 166 permohonan (60.4%) di PDT Seremban dan 51 permohonan (19.2%) di PDT Kuala Pilah disebabkan permohonan masih dalam tindakan penyediaan Laporan Tanah, ulasan Pentadbir Tanah, kelulusan mesyuarat JKTD, ulasan PTGNS dan kelulusan MMKN. Butiran lanjut mengenai prestasi penyelesaian permohonan pemberimilikan tanah di PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah bagi tahun 2010 hingga 2014 adalah seperti di **Jadual 2.3**.

Jadual 2.3
Prestasi Penyelesaian Permohonan Pemberimilikan Tanah
Di PDT Seremban Dan PDT Kuala Pilah Bagi Tahun 2010 Hingga 2014

Tahun	PDT Seremban				Peratus Penyelesaian Permohonan (%)
	Terima	Lulus	Tolak	Belum Selesai	
2010	516	187	253	76	85.3
2011	553	60	428	65	88.2
2012	673	179	366	128	81.0
2013	310	34	140	136	56.1
2014	275	11	98	166	39.6
Jumlah	2,327	471	1,285	571	75.5

Tahun	PDT Kuala Pilah				Peratus Penyelesaian Permohonan (%)
	Terima	Lulus	Tolak	Belum Selesai	
2010	429	122	300	7	98.4
2011	394	24	366	4	99.0
2012	246	15	227	4	98.4
2013	382	60	277	45	88.2
2014	266	199	16	51	80.8
Jumlah	1,717	420	1,186	111	93.5

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah

2.4.1.5. Mengikut maklum balas PDT Seremban bertarikh 15 April 2015, bilangan permohonan yang masih belum diselesaikan agak tinggi pada tahun 2012 dan 2013 adalah disebabkan permohonan masih dalam tindakan penyediaan Laporan Tanah, ulasan Pentadbir Tanah, maklum balas laporan teknikal lewat diperolehi daripada agensi berkenaan, menunggu kelulusan mesyuarat JKTD yang sering ditangguh disebabkankekangan masa Ahli Mesyuarat, ulasan PTGNS dan kelulusan MMKN. Manakala bagi tahun 2014 pula, permohonan banyak diterima pada bulan Julai hingga Disember 2014, permohonan tersebut masih menunggu ulasan daripada Jabatan Teknikal dan keputusan Mesyuarat JKTD.

Pada pendapat Audit, prestasi penyelesaian permohonan pemberimilikan tanah di PDT Seremban adalah memuaskan dan di PDT Kuala Pilah adalah baik kerana peratus penyelesaian masing-masing adalah 75.5% dan 93.5%.

2.4.2. Prestasi Pembangunan Tanah

2.4.2.1. Tanah Kerajaan diberimilik untuk dibangunkan dengan aktiviti pertanian, pembinaan bangunan dan operasi perindustrian supaya Kerajaan Negeri boleh mengutip hasil tanah dan rakyat boleh mendapat faedah daripada aktiviti pembangunan tanah tersebut. Selain itu, Seksyen 115 hingga 117 KTN juga menggariskan syarat tersirat bagi semua tanah yang diberimilik di bawah kategori pertanian, bangunan dan perindustrian. Antara syarat yang ditetapkan untuk pembangunan tanah bagi kategori tersebut adalah seperti di **Jadual 2.4**.

Jadual 2.4
Syarat Tersirat Pembangunan Tanah Yang Diberimilik Mengikut Kategori

KTN (Seksyen)	Kategori Tanah	Syarat Tersirat
115	Pertanian	<ul style="list-style-type: none">• Satu permulaan penanaman secara <i>bona fide</i> hendaklah dibuat dalam masa 12 bulan daripada tarikh yang relevan*• Seluruh kawasan tanah, selain daripada bahagian yang diduduki dengan sebuah bangunan, hendaklah ditanam sepenuhnya dalam masa 3 tahun daripada tarikh yang relevan*
116	Bangunan	<ul style="list-style-type: none">• Sebuah bangunan sesuai untuk digunakan bagi satu maksud hendaklah didirikan dalam masa 2 tahun daripada tarikh yang relevan*, melainkan sebuah bangunan sedemikian telah sedia ada pada tarikh itu.
117	Perindustrian	<ul style="list-style-type: none">• Industri hendaklah dimulakan operasi dalam tempoh 3 tahun daripada tarikh yang relevan*

Sumber: KTN

Nota: * Tarikh Apabila Tanah Itu Tertakluk Kepada Kategori Berkenaan

2.4.2.2. Pemeriksaan Audit terhadap 17 permohonan pemberimilikan tanah yang telah diluluskan iaitu 7 permohonan di PDT Seremban dan 10 permohonan di PDT Kuala Pilah bertujuan untuk menentukan sama ada tanah yang diberimilik telah diusahakan/dibangunkan dengan syarat yang telah diluluskan. Secara keseluruhan prestasi pembangunan tanah adalah memuaskan kerana 13 permohonan (76.5%) tanah yang diberimilik dan tertakluk kepada syarat pembangunan telah dibangunkan mengikut kategori tanah dan syarat yang telah ditetapkan manakala 4 permohonan (23.5%) tanah masih belum dibangunkan.

2.4.2.3. Di PDT Seremban, prestasi pembangunan tanah adalah memuaskan kerana 71.4% daripada tanah diberimilik dan tertakluk kepada syarat pembangunan yang dipilih untuk pengauditan ini telah dibangunkan. Manakala prestasi pembangunan tanah di PDT Kuala Pilah pula adalah baik kerana 80% daripada tanah yang diberimilik dibangunkan dan tertakluk kepada syarat pembangunan yang telah ditetapkan. Prestasi pembangunan tanah untuk PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah adalah seperti di **Jadual 2.5** manakala **Jadual 2.6** menunjukkan maklumat terperinci tanah belum dibangunkan. Pembangunan

tanah yang belum dilaksanakan menyebabkan tanah yang diberimilik tidak digunakan sepenuhnya dan manfaat daripada pembangunan tanah tidak dapat dinikmati oleh rakyat. **Gambar 2.1** dan **Gambar 2.2** merupakan antara tanah yang telah dibangunkan manakala **Gambar 2.3** hingga **Gambar 2.6** merupakan antara tanah yang belum dibangunkan.

Jadual 2.5
Prestasi Pembangunan Tanah Di PDT Seremban Dan PDT Kuala Pilah

PDT	Bil. Permohonan	Status Pembangunan			
		Telah Dibangunkan		Belum Dibangunkan	
		Bil.	%	Bil.	%
PDT Seremban	7	5	71.4	2	28.6
PDT Kuala Pilah	10	8	80.0	2	20.0
Jumlah	17	13	76.5	4	23.5

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah

Jadual 2.6
Tanah Yang Belum Dibangunkan

Pemohon/ No. Fail	Kategori	Keluasan Tanah (Meter Persegi)	Tarikh Pendaftaran Hak Milik	Sebab Belum Dibangunkan
PDT Seremban				
Majlis Agama Islam Negeri Sembilan (PTS 352/103/10/01)	Bangunan Kediaman	75,675	2.6.2014	Tanah dalam urusan penjualan dan pindahmilik kepada pihak swasta.
Majlis Agama Islam Negeri Sembilan (PTS 352/128/11/41)	Masjid Bandar Sri Sendayan	40,450	5.12.2013	Menunggu kelulusan pelan bangunan. Permohonan kelulusan pelan bangunan telah dibuat melalui mesyuarat OSC di Majlis Perbandaran Nilai pada 9 April 2015.
PDT Kuala Pilah				
Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTKP.352/045/10/01)	Bangunan pejabat dan pusat latihan Pertahanan Awam	28,720	12.8.2012	Pelan pembangunan masih dalam perbincangan di JPAM Negeri
Majlis Daerah Kuala Pilah (PTKP.352/003/10/78)	Bangunan perniagaan (Gerai)	11,190	18.3.2013	Peruntukan tidak mencukupi

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah

Gambar 2.1
Tanah Yang Diberi Hakmilik Kepada MAINS Telah Dibangunkan
Dengan Pembinaan Masjid Hussain Seremban 2



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 26626, Bandar Seremban Utama
Tarikh: 17 Februari 2015

Gambar 2.3
Tapak Bangunan Pejabat Dan Pusat Latihan Pertahanan Awam Yang Diberi Hakmilik Pada 12 Ogos 2012 Masih Belum Dibangunkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 3637, Melang, Kuala Pilah
Tarikh: 18 Februari 2015

Gambar 2.5
Tapak Bagi Tujuan Kediaman Yang Diberi Hakmilik Kepada MAINS Belum Dibangunkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PT 34678 Mukim Ampangan, Seremban
Tarikh: 17 Februari 2015



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 26626, Bandar Seremban Utama
Tarikh: 17 Februari 2015

Gambar 2.4
Tapak Bangunan Perniagaan Yang Diberi Hakmilik Pada 18 Mac 2013 Masih Belum Dibangunkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot 107, Melang, Kuala Pilah
Tarikh: 18 Februari 2015

Gambar 2.6
Tapak Bagi Tujuan Kediaman Yang Diberi Hakmilik Kepada MAINS Belum Dibangunkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: PT 34678 Mukim Ampangan, Seremban
Tarikh: 17 Februari 2015

2.4.2.4. Mengikut maklum balas PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah bertarikh 15 April 2015, kedua-dua PDT tidak menetapkan kaedah pemantauan untuk menentukan sama ada pemohon mengusahakan/membangunkan tanah yang telah dimiliki dengan syarat yang telah diluluskan selepas pemberimilikan dibuat.

Pada pendapat Audit, prestasi pembangunan tanah di PDT Seremban adalah memuaskan (71.4%) dan di PDT Kuala Pilah adalah baik (80%) kerana tanah yang diberi hak milik telah dibangunkan. Bagaimanapun, pemantauan hendaklah dijalankan oleh kedua-dua PDT terhadap tanah yang diberi hak milik tetapi masih belum dibangunkan bagi memastikan tanah-tanah berkenaan dibangunkan sebagaimana dipohon.

2.4.3. Proses Permohonan Pemberimilikan Tanah

2.4.3.1. Mengikut Manual Kanun Tanah Negara, secara ringkasnya proses pemberimilikan tanah melibatkan 15 peringkat utama daripada permohonan diterima sehingga hak milik sementara dikeluarkan seperti di **Carta 2.1**. Di peringkat PDT Seremban dan di PDT Kuala Pilah carta aliran ini telah ditetapkan sebagai panduan bagi memproses permohonan pemberimilikan tanah.

Carta 2.1
Proses Pemberimilikan Tanah



Sumber: Manual Kanun Tanah Negara

2.4.3.2. Semakan Audit terhadap 50 fail permohonan di PDT Seremban dan 50 fail permohonan di PDT Kuala Pilah mendapati proses kerja telah mengikuti carta aliran yang ditetapkan dan kandungan fail permohonan pemberimilikan adalah lengkap seperti mempunyai borang permohonan, laporan tanah oleh Pelukis Pelan dan Pegawai Petempatan, ulasan/laporan daripada Jabatan Teknikal, Keputusan oleh Jawatan Kuasa Tanah Daerah (JKTD) dan kertas ringkasan untuk pertimbangan Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Sembilan (PTGNS) dan keputusan pemberimilikan dari Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN).

2.4.3.3. Piagam Pelanggan (Piagam) telah ditetapkan sebagai panduan dan sasaran memproses permohonan pemberimilikan tanah. Piagam PDT Seremban menetapkan proses permohonan pemberimilikan tanah adalah selama 9 bulan manakala PDT Kuala Pilah selama 10 bulan bermula daripada tarikh permohonan diterima sehingga ia dikemukakan kepada Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Sembilan (PTGNS) untuk mendapatkan kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN). Tempoh bagi setiap tindakan berkaitan pemprosesan yang lain seperti mengemukakan kertas ringkasan ke Pejabat Dewan, keputusan MMKN dihantar ke PDT, mengeluarkan Notis 5A, menyediakan permintaan ukur, pendaftaran hak milik dan mengeluar Notis 5F tidak dinyatakan di dalam Piagam.

- a. Semakan Audit terhadap permohonan pemberimilikan tanah bagi 100 fail permohonan iaitu 50 fail permohonan di PDT Seremban dan 50 fail permohonan di PDT Kuala Pilah mendapat 61 permohonan (61%) telah diproses dalam tempoh yang telah ditetapkan Piagam manakala 39 permohonan (39%) telah diproses melebihi tempoh yang ditetapkan Piagam. Prestasi memproses permohonan pemberimilikan tanah di PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah adalah memuaskan kerana masing-masing telah mencapai 52% dan 70% piagam yang ditetapkan. Kelewatan berlaku adalah di antara 1 hingga 32 bulan daripada tempoh yang telah ditetapkan. Butiran lanjut mengenai tempoh kelewatan proses pemberimilikan tanah di PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah adalah seperti di **Jadual 2.7**.

Jadual 2.7
Tempoh Kelewatan Proses Pemberimilikan Tanah Di PDT Seremban
Dan PDT Kuala Pilah Bagi Tahun 2010 Hingga 2014

Tempoh Kelewatan (Bulan)	Bilangan Fail Lewat Diproses		Jumlah
	PDT Seremban	PDT Kuala Pilah	
1-3	11	5	16
4-15	9	9	18
16-27	2	1	3
32	2	0	2
Jumlah	24	15	39

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah

- b. **Mengikut maklum balas PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah bertarikh 15 April 2015, antara sebab kelewatan proses pemberimilikan tanah di kedua-dua PDT adalah permohonan masih dalam tindakan penyediaan Laporan Tanah iaitu ada diantaranya mengambil masa yang lama kerana sukar mendapat kerjasama daripada pemohon bagi mengenal pasti lokasi tanah yang dipohon dan terdapat keadaan muka bumi yang menyukarkan kerja-kerja siasatan tanah, maklum balas laporan teknikal lewat diperoleh daripada agensi berkenaan, penangguhan mesyuarat JKTD dan urusan pembatalan warta.**

2.4.3.4. Mengikut Seksyen 81(1) KTN, Notis 5A adalah bayaran yang dituntut mengikut kadar yang ditetapkan iaitu cukai tahun pertama, premium, bayaran ukur, bayaran batu sempadan dan bayaran bagi penyediaan dan pendaftaran hak milik sementara dan hak

milik muktamad. Bagi kerja-kerja pengukuran yang dilakukan oleh juru ukur swasta, bayaran ukur tidak perlu dikutip manakala bayaran permohonan hendaklah dipungut sekiranya bayaran tersebut masih belum dipungut semasa permohonan dibuat. Pemeriksaan Audit terhadap Notis 5A mendapatkan perkara seperti berikut:

- a. Mengikut Kaedah 6(1) Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Sembilan 2002 (Pindaan 2010), Pentadbir Tanah hendaklah dengan secepat mungkin mengeluarkan Notis 5A kepada pemohon yang diluluskan pemberimilikan tanah oleh MMKN. Semakan Audit mendapatkan PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah tidak menetapkan Piagam Pelanggan bagi memastikan Notis 5A dikeluarkan secepat mungkin.
- b. Semakan Audit selanjutnya mendapatkan Notis 5A telah dikeluarkan dalam tempoh 7 hari hingga 16 bulan bagi PDT Seremban dan dalam tempoh 1 hingga 7 bulan bagi PDT Kuala Pilah setelah mendapat kelulusan seperti di **Jadual 2.8**.

Jadual 2.8
Tempoh Pengeluaran Notis 5A Di PDT Seremban Dan PDT Kuala Pilah

Tempoh Notis 5A Dikeluarkan (Bulan)	PDT		Jumlah
	Seremban	Kuala Pilah	
< 1 bulan	7	14	21
1-3 bulan	8	13	21
4-6 bulan	-	4	4
7-9 bulan	1	1	2
> 9 bulan	1	0	1
Jumlah	17	32	49

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah

- c. **Mengikut maklum balas PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah bertarikh 15 April 2015, PDT Seremban telah menetapkan Piagam Pelanggan bagi pengeluaran Notis 5A dalam tempoh 30 hari selepas tarikh kelulusan pemberimilikan oleh MMKN diperoleh setelah mengambil kira tempoh pergerakan fail daripada Unit Dewan Undangan Negeri dan proses penyediaan maklumat berkaitan pengeluaran Notis 5A. Bagaimanapun, PDT Kuala Pilah tidak dapat menetapkan tempoh masa Piagam Pelanggan bagi pengeluaran Notis 5A kerana pemohon boleh membuat rayuan pengurangan jumlah bayaran premium dan lanjutan tempoh bayaran Notis 5A lebih dari sekali iaitu antara 3 bulan hingga melebihi setahun. Selain itu, jumlah premium akan ditentukan pengiraannya selepas mendapat maklum balas daripada Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta dan tempoh sah laku penilaian tersebut adalah 6 bulan sahaja. Jika pengurangan premium dan lanjutan tempoh bayaran diluluskan melebihi dari tempoh 6 bulan sah laku penilaian tersebut, penilaian baru perlu dibuat dan diangkat semula ke MMKN untuk kelulusan.**

2.4.3.5. Mengikut Kanun Tanah Negara, tempoh masa proses penyelesaian permohonan pemberimilikan tanah melibatkan proses permohonan diterima sehingga hakmilik sementara dikeluarkan. Semakan Audit terhadap 10 daripada 50 sampel fail

permohonan tanah yang didaftarkan di PDT Seremban bagi tempoh tahun 2010 hingga 2014 mendapati proses permohonan tanah diselesaikan dalam tempoh antara 1 hingga 50 bulan iaitu 6 permohonan (60%) dapat diselesaikan dalam tempoh 1 hingga 9 bulan, 2 permohonan (20%) diselesaikan dalam tempoh 10 hingga 18 bulan, 1 permohonan (10%) diselesaikan dalam tempoh 19 hingga 24 bulan dan 1 permohonan (10%) diselesaikan melebihi tempoh 24 bulan. Manakala di PDT Kuala Pilah, semakan terhadap 16 daripada 50 sampel fail permohonan tanah yang didaftarkan bagi tempoh 2010 hingga 2014 mendapati proses permohonan tanah diselesaikan dalam tempoh antara 8 hingga 45 bulan iaitu 2 permohonan (12.5%) diselesaikan dalam tempoh 1 hingga 9 bulan, 2 permohonan (12.5%) diselesaikan dalam tempoh 10 hingga 18 bulan, 3 permohonan (18.8%) diselesaikan dalam tempoh 19 hingga 24 bulan dan bakinya 9 permohonan (56.2%) diselesaikan melebihi tempoh 24 bulan adalah seperti di **Jadual 2.9**.

Jadual 2.9
Tempoh Penyelesaian Proses Permohonan Pemberimilikan Tanah
Bagi Tahun 2010 Hingga 2014

Daerah	Tempoh Masa Proses Pelupusan Tanah (Bulan)				Jumlah
	1 - 9	10 - 18	19 - 24	> 24	
Pejabat Daerah Dan Tanah Seremban	6	2	1	1	10
Pejabat Daerah Dan Tanah Kuala Pilah	2	2	3	9	16
Jumlah	8	4	4	10	26

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah

2.4.3.6. Mengikut maklum balas PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah bertarikh 15 April 2015, PDT Seremban telah menetapkan tempoh masa Piagam Pelanggan secara jelas bagi setiap tindakan keseluruhan proses permohonan pemberimilikan tanah mulai permohonan didaftarkan sehingga Kertas Ringkasan dihantar ke PTGNS dan pengeluaran Notis 5A sehingga pengeluaran hak milik sementara kepada pemohon. PDT Kuala Pilah pula tidak dapat menetapkan tempoh masa Piagam Pelanggan dengan jelas bagi setiap tindakan keseluruhan proses permohonan pemberimilikan tanah kerana dasar dan bilangan ADUN setiap daerah adalah berbeza.

Pada pendapat Audit, prestasi memproses permohonan pemberimilikan tanah di PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah adalah memuaskan kerana masing-masing telah mencapai 52% dan 70% piagam yang ditetapkan. Bagaimanapun tindakan sewajarnya hendaklah diambil terhadap permohonan yang lewat diproses agar kelewatan yang sama tidak berulang bagi proses permohonan pemberimilikan tanah yang akan datang. Selain itu, tempoh bagi setiap tindakan berkaitan pemprosesan pemberimilikan tanah hendaklah dinyatakan dengan jelas di dalam Piagam bagi memudahkan pemantauan.

2.4.4. Kutipan Hasil Tanah

Seksyen 43 KTN menetapkan semua kelulusan pemberimilikan perlu menjelaskan bayaran yang dituntut dalam Notis 5A seperti cukai tahun pertama, premium, upah ukur/batu sempadan, hakmilik sementara, pelan hakmilik, notis dan kos sumbangan infrastruktur (bangunan perindustrian dan pertanian). Pemeriksaan Audit terhadap bayaran premium mendapati perkara berikut:

2.4.4.1. Kutipan Premium

- a. PDT Seremban telah menetapkan sasaran kutipan premium pemberimilikan bagi tahun 2010 hingga 2014 antara RM3 juta hingga RM30 juta manakala PDT Kuala Pilah telah menetapkan sasaran kutipan premium pemberimilikan bagi tahun 2010 hingga 2014 antara RM200,000 hingga RM400,000. PDT Seremban telah mencapai sasaran yang ditetapkan pada tahun 2010 hingga 2014 masing-masing 98.8%, 64.7%, 468.9%, 1,320.2% dan 109.8%. Kutipan premium yang tinggi di PDT Seremban pada tahun 2013 disebabkan bayaran premium oleh Pesuruhjaya Tanah Persekutuan (PTP) bagi projek UiTM Seremban 3 sejumlah RM14.35 juta, Lembaga Tabung Haji sejumlah RM3.31 juta dan agensi swasta Seriemas Development Sdn. Bhd. sejumlah RM4.32 juta.
- b. Analisis Audit juga mendapati PDT Kuala Pilah telah mencapai sasaran yang ditetapkan pada tahun 2012, 2013 dan 2014 masing-masing 313.7%, 1,349.2% dan 82.2%. Kutipan premium yang tinggi di PDT Kuala Pilah bagi tahun 2013 adalah disebabkan bayaran premium oleh agensi swasta yang tinggi bagi tujuan pembinaan taman perumahan. Kutipan sebenar premium tanah untuk pemberimilikan bagi tahun 2010 hingga 2014 bagi PDT Seremban berjumlah RM159.97 juta manakala bagi PDT Kuala Pilah berjumlah RM4.52 juta. Butiran lanjut mengenai prestasi kutipan premium seperti di **Jadual 2.10**.

Jadual 2.10
Prestasi Kutipan Premium Tanah Berbanding Sasaran Di PDT Seremban
Dan PDT Kuala Pilah Bagi Tempoh Tahun 2010 Hingga 2014

PDT	Tahun	Sasaran (RM Juta)	Kutipan (RM Juta)	Lebih/Kurang	
				Jumlah (RM Juta)	Peratus (%)
Seremban	2010	5.00	9.94	4.94	98.8
	2011	5.25	8.64	3.39	64.7
	2012	6.30	35.84	29.54	468.9
	2013	3.00	42.61	39.61	1,320.2
	2014	30.00	62.94	32.94	109.8
	Jumlah	49.55	159.97	110.42	222.9
Kuala Pilah	2010	0.40	0.13	-0.27	(66.8)
	2011	0.20	0.17	-0.03	(16.3)
	2012	0.20	0.83	0.63	313.7
	2013	0.20	2.90	2.70	1,349.2
	2014	0.27	0.49	0.22	82.2
	Jumlah	1.27	4.52	3.25	255.9

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah

2.4.4.2. Bayaran Notis 5A Lewat Diselesaikan

- a. Kaedah 6 Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Sembilan telah menetapkan bayaran hasil tanah seperti yang dinyatakan dalam Notis 5A hendaklah dijelaskan dalam tempoh 3 bulan atau tempoh lanjutan yang diluluskan oleh sama ada Pentadbir Tanah, Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Sembilan dan Pihak Berkuasa Negeri. Sekiranya ia tidak dijelaskan dalam tempoh tersebut, kelulusan atas permohonan tersebut adalah luput dan permohonan disifatkan sebagai telah ditarik balik.
- b. Semakan Audit terhadap Notis 5A yang dikeluarkan iaitu 2 daripada permohonan di PDT Seremban berjumlah RM8.71 juta dan 4 daripada permohonan di PDT Kuala Pilah berjumlah RM0.03 juta tidak dibayar dalam tempoh 3 bulan dari tarikh Notis 5A dikeluarkan. Semakan Audit selanjutnya mendapati tiada permohonan untuk melanjutkan tempoh dibuat oleh pemohon. Mengikut Seksyen 81 KTN, tanah berkenaan telah menjadi tanah kerajaan berikutan luputnya tempoh sah laku Notis 5A tersebut. Bagaimanapun, 3 pembayaran diterima sebagai hasil tanah iaitu satu di PDT Seremban dan 2 di PDT Kuala Pilah manakala 3 pembayaran masih belum dijelaskan sehingga Januari 2015. Butiran lanjut seperti di **Jadual 2.11**.

Jadual 2.11
Pembayaran Hasil Tanah Yang Dijelaskan Dan Yang Masih Belum Dijelaskan
Selepas Tempoh Sah Laku Notis 5A

Bil	Pemohon/ No. Fail	Tujuan Permohonan	Tarikh Notis 5A Dikeluarkan	Pembayaran Notis 5A		Tempoh Notis 5A Dibayar (Bulan)
				Tarikh	Jumlah (RM)	
PDT Seremban						
1	Yayasan Negeri Sembilan (PTS.352/120/11/01)	Bangunan Kediaman Dan Kuari	15.6.2011	17.10.2011	2,159,425	4
2	Majlis Agama Islam Negeri Sembilan (PTS.352/114/13/08)	Kuari	8.5.2014	-	6,554,030	-
Jumlah					8,713,455	
PDT Kuala Pilah						
1	Pengurusan Aset Air Bhd. (PTKP.352/009/10/40)	Tangki Air Dan Rumah Pam	18.4.2011	11.05.2012	10,893	13
2	Pengurusan Aset Air Bhd. (PTKP.352/013/10/01)	Tangki Air Dan Rumah Pam	19.4.2011	17.05.2012	1,548	13
3	Yaakob Bin Derja Sujut (PTKP.353/068/11/10)	Pertanian Getah	25.7.2013 (setelah rayuan)	-	9,413	-
4	Rushaliza Binti Abdul Karim (PTKP.353/076/12/10)	Pertanian Dusun	23.4.2014 (setelah rayuan)	-	10,799	-
Jumlah					32,653	

Sumber: Pejabat Daerah Dan Tanah

- c. **Mengikut maklum balas PDT Seremban dan PDT Kuala Pilah bertarikh 15 April 2015, pemohon boleh membuat rayuan pengurangan jumlah bayaran premium dan lanjutan tempoh bayaran Notis 5A lebih dari sekali iaitu antara 3 bulan hingga melebihi setahun. Selain itu, borang rayuan bagi pelanjutan tempoh bayaran telah diwujudkan bagi memudahkan pemohon membuat rayuan.**

Pada pendapat Audit, prestasi kutipan premium PDT Kuala Pilah adalah baik kerana pada tahun 2012 hingga 2014 telah melebihi sasaran yang ditetapkan. Bagaimanapun, terdapat 3 bayaran yang dijelaskan selepas tarikh Notis 5A luput dan 3 lagi bayaran masih belum dijelaskan sehingga tarikh pengauditan. Permohonan semula hendaklah dibuat ke atas kelulusan permohonan yang telah luput dan terbatal berikutan luputnya tempoh sah laku Notis 5A.

2.4.5. Rekod Pemberimilikan Tanah

2.4.5.1. Sebagai kawalan dalaman, rekod dan daftar mengenai permohonan pemberimilikan tanah hendaklah diurus dengan baik iaitu mulai daripada rekod itu diwujudkan sehingga ia dilupuskan. Pengamalan pengurusan rekod yang baik menjamin pelaksanaan tugas lebih teratur, efisien dan berkesan.

2.4.5.2. Pemeriksaan Audit terhadap rekod pemberimilikan tanah mendapati pengurusan dan penyimpanan rekod pemberimilikan tanah di PDT Kuala Pilah adalah baik dan teratur. Semua fail yang diaudit mengandungi dokumen yang lengkap mulai dari borang permohonan didaftarkan sehingga hakmilik sementara/tetap dan Notis 5F dikeluarkan. Bagaimanapun di PDT Seremban, adalah didapati pengurusan dan penyimpanannya adalah kurang memuaskan kerana terdapat fail permohonan tidak dapat dikesan dan tidak diserah kepada Audit dalam tempoh pengauditan. Terdapat juga fail yang didapati tidak lengkap iaitu antaranya tidak mengandungi dokumen seperti salinan surat permohonan kepada Jabatan Teknikal untuk mendapatkan laporan teknikal, salinan/petikan minit mesyuarat JKTD, salinan Borang 5A, salinan surat permohonan ukur kepada Jabatan Ukur Dan Pemetaan, maklumat pengeluaran hak milik dan salinan Notis 5F.

2.4.5.3. Mengikut maklum balas PDT Seremban bertarikh 15 April 2015, PDT Seremban memaklumkan sebahagian fail permohonan tersebut masih tidak dapat dikesan dan tidak dapat diserah kepada pihak Audit.

Pada pendapat Audit, penyelenggaraan rekod di PDT Kuala Pilah adalah baik dan teratur manakala di PDT Seremban kurang memuaskan kerana terdapat dokumen pemberimilikan tanah yang tidak lengkap dan tidak dapat dikesan. PDT Seremban hendaklah mewujudkan satu mekanisme yang berkesan bagi pengurusan dan penyimpanan fail/rekod bagi menjamin keutuhan dan keselamatan maklumat yang terkandung di dalamnya.

2.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan pemberimilikan tanah diuruskan dengan lebih cekap dan berkesan di Pejabat Daerah Dan Tanah Seremban dan Pejabat Daerah Dan Tanah Kuala Pilah, pihak Audit mengesyorkan tindakan diambil seperti berikut:

2.5.1. Menetapkan piagam pelanggan bagi setiap peringkat pemprosesan pemberimilikan tanah dan memastikan permohonan diselesaikan mengikut piagam pelanggan yang ditetapkan.

2.5.2. Mengkaji semula mekanisme sedia ada seperti kaedah pelaksanaan dan pemantauan berkala agar masalah kelewatan pengeluaran Notis 5A tidak berlaku dan bayaran Notis 5A dijelaskan oleh pemohon dalam tempoh yang ditetapkan.

2.5.3. Rekod permohonan pemberimilikan tanah diselenggarakan dengan lengkap, teratur dan kemaskini.



PENUTUP

PENUTUP

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

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

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

Jabatan Audit Negara

Putrajaya

3 Mei 2015