



1

JABATAN PERDANA MENTERI

- UNIT PENYELARASAN PELAKSANAAN
 - Pengurusan Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang

JABATAN PERDANA MENTERI
UNIT PENYELARASAN PELAKSANAAN
PENGURUSAN PROGRAM PEMBANGUNAN HARTANAH
BUMIPUTERA PULAU PINANG

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang merupakan salah satu inisiatif Pelan Strategik Pembangunan Bumiputera Pulau Pinang. Inisiatif ini lebih tertumpu kepada pelaksanaan projek perumahan dan hartanah yang memberi manfaat kepada Bumiputera Pulau Pinang. Selain itu, perolehan tanah di lokasi yang strategik juga turut dijalankan.
- Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada Pengurusan Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang telah dirancang dan dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan.
- Pengauditan meliputi dua (2) bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan program bagi Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMKe-10) dan Rancangan Malaysia Kesebelas (RMKe-11).
- Prestasi program dinilai berdasarkan dua (2) perkara iaitu pencapaian output dan pencapaian *outcome*. Pengurusan program pula meliputi dua (2) aspek iaitu pencapaian kewangan dan pengurusan projek.
- Terdapat lima (5) agensi pelaksana yang terlibat dalam pelaksanaan program ini iaitu Syarikat JKP Sdn. Bhd. (JKPSB), Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang (PERDA), Perda Ventures Incorporated Sdn. Bhd. (PVISB), UDA Land (North) Sdn. Bhd. (UDA Land) dan Co-opbank Pertama.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Kerajaan telah menyalurkan sejumlah RM280.14 juta dalam tempoh sembilan (9) tahun bermula tahun 2011 sehingga 2019 bagi pelaksanaan program ini.
- Tujuan utama program ini adalah untuk memperkasakan pembangunan hartanah dan perumahan Bumiputera Pulau Pinang dengan menambah bank tanah untuk pembangunan, membangunkan tanah-tanah dalam bank tanah dengan projek perumahan mampu milik, mewujudkan pusat pertumbuhan baharu dan meningkatkan keupayaan Bumiputera Pulau Pinang untuk memiliki rumah dan hartanah.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dapat dirumuskan bahawa pelaksanaan Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang masih belum dapat menyumbang secara signifikan kepada peningkatan pemilikan di kalangan Bumiputera di Pulau Pinang. Bagi tempoh tahun 2014 hingga 2019, walaupun sebahagian besar KPI yang ditetapkan

telah tercapai, namun program ini hanya menyumbang 2.9% pemilikan rumah kos kurang RM300,000 di kalangan Bumiputera atau 1.0% daripada keseluruhan pemilikan rumah kos kurang RM300,000 di Pulau Pinang. Setakat 31 Disember 2019, kelemahan yang perlu diberi perhatian adalah seperti berikut:

- Sasaran KPI tahun 2014 hingga 2016 tidak dapat diukur kerana sasaran KPI yang ditetapkan tidak memperincikan keluasan tanah yang perlu diperolehi.
- Sasaran KPI tahun 2017 hingga 2020, iaitu pembangunan penempatan baharu dan kelulusan permohonan tabung perumahan bagi setiap tahun belum tercapai.
- Penilaian *outcome* terhadap program tidak dijalankan. Selain itu, perancangan atau rangka kerja yang jelas terutamanya dari segi pengumpulan data dan maklumat yang perlu dikumpul juga tidak diwujudkan untuk menjalankan penilaian *outcome*.
- Baki pinjaman setiap projek yang belum dibelanjakan tidak dapat disahkan.
- Tunggakan 14 pinjaman yang belum dijelaskan oleh JKPSB dan PERDA adalah berjumlah RM78.30 juta. Empat (4) daripada pinjaman telah tamat tempoh pembayaran balik.
- Hak milik lot tanah di Mukim 12, Tasek Gelugor, Seberang Perai Utara belum ditukar kepada PVISB walaupun bayaran berjumlah RM36.65 juta telah dijelaskan sepenuhnya pada 27 April 2015 dan 10 September 2015.
- Empat (4) projek yang dilaksanakan oleh JKPSB dan PVISB melibatkan pembiayaan Akaun Khas berjumlah RM49.31 juta masih belum dilaksanakan sepenuhnya.
- Enam (6) perolehan tanah yang dibeli oleh JKPSB dan PERDA masih belum dibangunkan bagi tempoh 27 hingga 72 bulan.
- Hotel Bajet di Sungai Nibong yang siap dibina pada 9 Oktober 2014 masih belum beroperasi kerana tiada penyewa.
- Sijil Perakuan Penyiapan dan Pematuhan [*Certificate of Completion and Compliance* (CCC)] untuk bangunan di Kompleks Perniagaan Mid Town PERDA masih belum diperolehi.
- Sebanyak 133 (44.6%) daripada 298 bilangan akaun yang masih aktif telah tertunggak. Tempoh tunggakan adalah antara satu (1) hingga melebihi 13 bulan melibatkan tunggakan berjumlah RM0.34 juta.

JABATAN PERDANA MENTERI

UNIT PENYELARASAN PELAKSANAAN

1. PENGURUSAN PROGRAM PEMBANGUNAN HARTANAH BUMIPUTERA PULAU PINANG

FAKTA UTAMA PROGRAM PEMBANGUNAN HARTANAH BUMIPUTERA PULAU PINANG

RM200.14 Juta	RM80 Juta	RM263.24 Juta
Jumlah peruntukan RMKe-10 (2011 - 2015) yang disalurkan melalui Akaun Khas program	Jumlah peruntukan RMKe-11 (2016 – 2019) yang disalurkan melalui Akaun Khas program	Jumlah perbelanjaan Akaun Khas program setakat 31 Disember 2019
Bahagian Penyelaras Penyerahan Bumiputera Pulau Pinang (BPPBPP) Majlis Pembangunan Bumiputera Pulau Pinang (MPBPP)	- Urus Setia Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang - Merancang, merangka dan memutuskan dasar, strategi serta projek pembangunan Bumiputera di Pulau Pinang - Memastikan semua keputusan berkaitan dasar, strategi dan projek diambil tindakan oleh agensi pelaksana persekutuan di Pulau Pinang - Menyelaras pelaksanaan projek pembangunan Bumiputera di peringkat agensi pelaksana persekutuan di Pulau Pinang - Memantau pelaksanaan dasar, strategi dan projek pembangunan Bumiputera yang telah diputuskan - Akaun Khas yang ditubuhkan untuk pembiayaan Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang - Diuruskan oleh Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang (PERDA)	
Akaun Khas Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang		

1. LATAR BELAKANG

1.1. Majlis Tindakan Negara (MTN) telah melantik Pasukan Petugas Khas bagi mengkaji masalah sosioekonomi Bumiputera Pulau Pinang pada 9 September 1975. Sehubungan itu, Jawatankuasa Pemandu Penyerahan Bumiputera Pulau Pinang (JKP) telah ditubuhkan diikuti dengan Bahagian Penyelaras Penyerahan Bumiputera Pulau Pinang (BPPBPP) pada 23 Jun 1977. BPPBPP ini diletakkan di bawah Unit Penyelaras Pelaksanaan (ICU), Jabatan Perdana Menteri dan bertindak sebagai urus setia dan juga staf agensi kepada JKP.

1.2. Pada 31 Januari 2009, JKP telah dijenamakan semula dan dikenali sebagai Majlis Pembangunan Bumiputera Pulau Pinang (MPBPP). Fungsi MPBPP antaranya adalah seperti berikut:

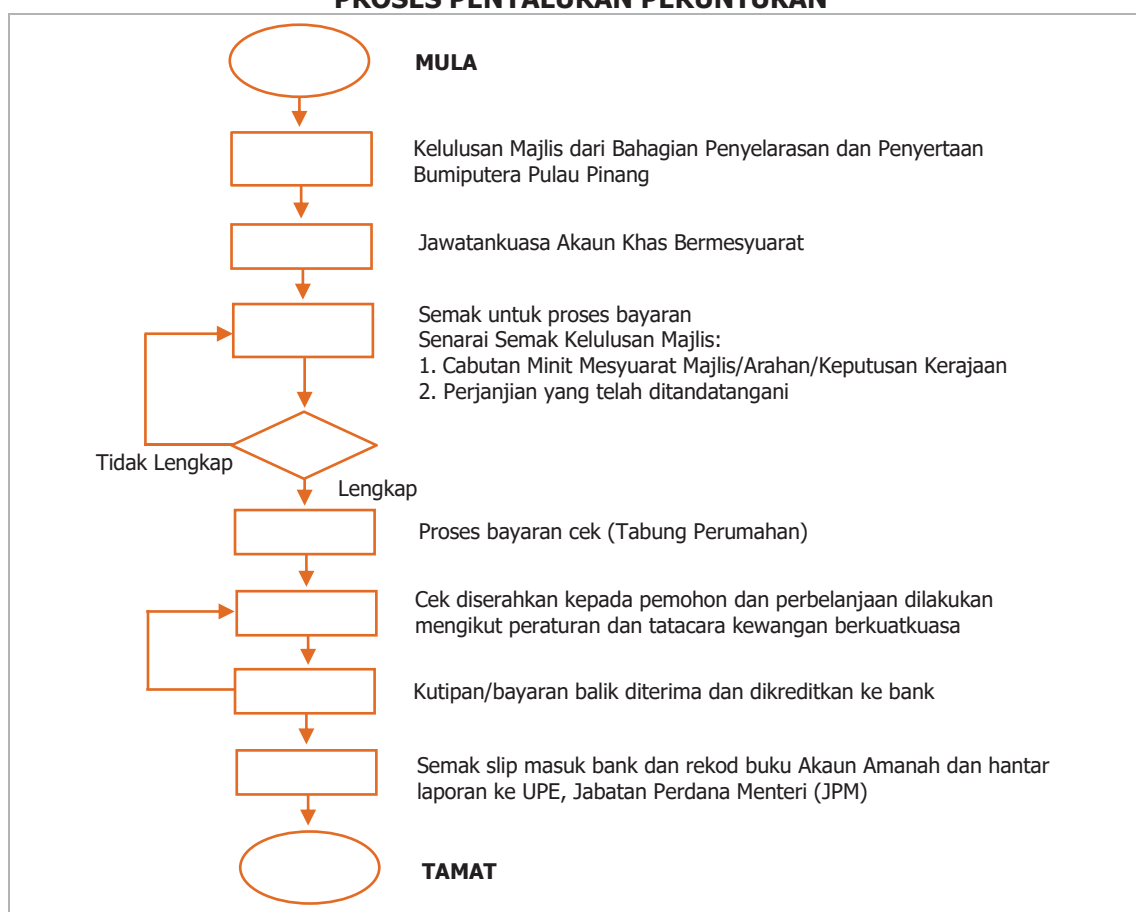
- merancang, merangka dan memutuskan dasar, strategi serta projek pembangunan Bumiputera di Pulau Pinang;
- memastikan semua keputusan berkaitan dasar, strategi dan projek diambil tindakan oleh agensi pelaksana persekutuan di Pulau Pinang;
- menyelaras pelaksanaan projek pembangunan Bumiputera di peringkat agensi pelaksana persekutuan di Pulau Pinang; dan

- d. memantau pelaksanaan dasar, strategi dan projek pembangunan Bumiputera yang telah diputuskan.

1.3. Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang merupakan salah satu inisiatif Pelan Strategik Pembangunan Bumiputera Pulau Pinang. Inisiatif ini lebih tertumpu kepada pelaksanaan projek perumahan dan hartanah yang memberi manfaat kepada Bumiputera Pulau Pinang. Selain itu, perolehan tanah di lokasi yang strategik juga turut dijalankan. Setiap projek dan perolehan tanah yang dirancang akan dibawa untuk kelulusan MPBPP terlebih dahulu sebelum dilaksanakan.

1.4. Peruntukan kewangan bagi pembiayaan program ini disalurkan oleh Unit Perancang Ekonomi (UPE) dan ICU melalui Akaun Khas Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang. Akaun Khas ini ditubuhkan pada 4 November 2011 dan diuruskan oleh Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang (PERDA). Pembiayaan bagi projek yang menggunakan Akaun Khas ini dibuat sama ada secara geran atau pinjaman bagi membiayai sebahagian atau sepenuhnya daripada kos projek. Setakat 31 Disember 2019, peruntukan berjumlah RM280.14 juta telah disalurkan ke dalam Akaun Khas ini. Daripada jumlah tersebut, sejumlah RM263.24 juta (94%) telah dibelanjakan. **Carta 1** menunjukkan proses penyaluran peruntukan.

CARTA 1
PROSES PENYALURAN PERUNTUKAN



Sumber: Surat Ikatan Amanah UPE, JPM

1.5. Terdapat lima (5) agensi pelaksana yang terlibat dalam pelaksanaan Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
SENARAI AGENSI PELAKSANA
PROGRAM PEMBANGUNAN HARTANAH BUMIPUTERA PULAU PINANG

BIL.	AGENSI PELAKSANA
1.	JKP Sdn. Bhd. (JKPSB)
2.	Lembaga Kemajuan Wilayah Pulau Pinang (PERDA)
3.	Perda Ventures Incorporated Sdn. Bhd. (PVISB)
4.	UDA Land (North) Sdn. Bhd. (UDA Land)
5.	Co-opbank Pertama

Sumber: BPPBPP

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang telah dirancang dan dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan oleh BPPBPP iaitu:

- a. menambah bilangan pemilikan tanah ke dalam bank tanah untuk dibangunkan;
- b. membangunkan tanah dalam bank tanah untuk projek perumahan mampu milik;
- c. mewujudkan pusat pertumbuhan baharu; dan
- d. meningkatkan keupayaan Bumiputera Pulau Pinang untuk memiliki rumah dan hartanah.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini meliputi dua (2) bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang bagi Rancangan Malaysia Kesepuluh (RMKe-10) dan Rancangan Malaysia Kesebelas (RMKe-11). Prestasi program dinilai berdasarkan pencapaian output dan pencapaian *outcome*. Pengurusan program pula dinilai berdasarkan aspek pencapaian kewangan dan pengurusan projek.

3.2. Pengauditan telah dijalankan di BPPBPP, JKPSB, PERDA, PVISB, UDA Land dan Co-opbank Pertama. Daripada keseluruhan 29 projek, pemeriksaan fizikal Audit telah dibuat terhadap 19 sampel projek (65.5%) yang dipilih. Daripada jumlah tersebut, 12 sampel adalah merupakan projek perumahan dan pembangunan yang melibatkan rumah yang bernilai kurang RM300,000 iaitu bagi perumahan kos rendah dan mampu milik. Selain itu, baki tujuh (7) sampel adalah merupakan perolehan tanah. Butiran sampel projek yang dipilih adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
SENARAI SAMPEL PROJEK YANG DIPILIH

BIL.	AGENSI PELAKSANA	PROJEK	LOKASI
1.	JKPSB	1. Projek Perumahan Sungai Nibong	Sungai Nibong, DTL
		2. Hotel Bajet	Sungai Nibong, DTL
		3. Projek Perumahan Kampung Bagan Serai	Permatang Pauh, SPT
		4. Projek Perumahan Kampung Pisang Awak	Jelutong, DTL
		5. Projek Perumahan Seri Putri, Taman Seri Guar Perahu	Guar Perahu, SPT
		6. Projek Perumahan Taman Seri Saujana, Bukit Panchor	Nibong Tebal, SPS
2.	PERDA	7. Projek Perumahan Kos Rendah (PPKR) Tok Alang & Peruntukan Tambahan	Tasek Gelugor, SPU
		8. Projek Perumahan Jalan Lama, Sebahagian Lot 1026, Mukim 8, Bukit Panchor	Nibong Tebal, SPS
		9. PERDA Food Park Fasa 1D	Tasek Gelugor, SPU
		10. Projek Perumahan Mukim 5	Sungai Bakap, SPS
3.	PVISB	11. Projek Pembangunan Midtown	Tasek Gelugor, SPU
		12. Projek Pembangunan Kompleks Rakyat Jalan Berlian	Telok Ayer Tawar, SPU
4.	JKPSB	13. Perolehan Tanah Lot 1254 dan 1268, Mukim 7	Jawi, SPS
		14. Perolehan Tanah Lot 576, 578, 579, 580 dan 581, Mukim C	Permatang Pasir, DBD
		15. Perolehan Tanah Lot 122, Mukim G	Balik Pulau, DBD
5.	PERDA	16. Perolehan Tanah Lot 416, Mukim 6	Pongsu Seribu, SPU
6.	PVISB	17. Perolehan Tanah Lot 2770, 2771, 2772, 2773, 2776, 2777 dan 2480, Mukim 12	Tasek Gelugor, SPU
		18. Perolehan Tanah Lot 1287, Mukim 13, Padang Menora	Tasek Gelugor, SPU
7.	UDA Land	19. Perolehan Tanah Lot 42 dan 43, Seksyen 1	Bandar Batu Feringghi, DTL

Sumber: BPPBPP

Nota :
SPT – Seberang Perai Tengah
SPU – Seberang Perai Utara
SPS – Seberang Perai Selatan
DBD – Daerah Barat Daya
DTL – Daerah Timur Laut

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan dengan menyemak rekod, dokumen, fail dan minit mesyuarat. Selain itu, lawatan ke projek yang terlibat dengan Pegawai ICU dan wakil agensi pelaksana serta temu bual dengan pegawai yang berkaitan juga telah dilaksanakan.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan pada bulan Januari hingga Mac 2020. Perkara yang ditemui serta maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup (*Exit Conference*) pada 18 Jun 2020. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Aktiviti

5.1.1. Pencapaian Output

- a. Berdasarkan Pelan Strategik Pembangunan Bumiputera Pulau Pinang, objektif yang ditetapkan bagi pelaksanaan Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang adalah seperti berikut:
 - i. menambah bilangan pemilikan tanah ke dalam bank tanah untuk dibangunkan;
 - ii. membangunkan tanah dalam bank tanah untuk projek perumahan mampu milik;
 - iii. mewujudkan pusat pertumbuhan baharu; dan
 - iv. meningkatkan keupayaan Bumiputera Pulau Pinang untuk memiliki rumah dan hartanah.
- b. Sehubungan itu bagi mencapai objektif yang ditetapkan, BPPBPP telah menetapkan *Key Performance Indicator* (KPI) yang perlu dicapai. Berdasarkan Pelan Strategik Pembangunan Bumiputera Pulau Pinang, KPI yang perlu dicapai bermula pada tahun 2014 sehingga 2020 adalah seperti dalam **Jadual 3**. Terdapat dua (2) KPI yang perlu dicapai bagi tempoh tahun 2014 hingga 2016, manakala lima (5) KPI bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020.

JADUAL 3
KPI PROGRAM PEMBANGUNAN HARTANAH BUMIPUTERA PULAU PINANG

TEMPOH PENCAPAIAN KPI (Tahun)	SASARAN KPI
2014 - 2016	100% hartanah diperoleh untuk pembangunan Bumiputera
	80% rumah dibina dan dijual kepada Bumiputera
2017 - 2020	50 ekar jumlah keluasan tanah meningkat
	Dua (2) projek perumahan mampu milik dibangunkan
	Satu (1) penempatan baharu dibangunkan
	Tiga (3) pusat pertumbuhan sedia ada ditambah baik
	20 kelulusan permohonan tabung perumahan bagi setiap tahun

Sumber: Pelan Strategik Pembangunan Bumiputera Pulau Pinang

- c. Analisis Audit terhadap projek yang dilaksanakan untuk mengukur pencapaian sasaran KPI yang ditetapkan setakat 31 Disember 2019 mendapati perkara seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
STATUS PENCAPAIAN KPI SETAKAT 31 DISEMBER 2019

TEMPOH PENCAPAIAN KPI (Tahun)	KPI		STATUS PENCAPAIAN KPI
	SASARAN	PENCAPAIAN	
2014 - 2016	100% hartanah diperoleh untuk pembangunan Bumiputera	Sebanyak 40.83 ekar tanah telah diperoleh.	Tidak dapat ditentukan kerana sasaran keluasan tanah tidak ditetapkan
	80% rumah dibina dan dijual kepada Bumiputera	• Tiga (3) projek pembinaan melibatkan 357 unit rumah telah disiapkan. • Daripada jumlah tersebut, sebanyak 348 unit rumah (97.5%) dijual kepada Bumiputera Pulau Pinang.	Tercapai
2017 - 2020	50 ekar jumlah keluasan tanah meningkat	88.25 ekar tanah telah diperoleh.	Tercapai
	Dua (2) projek perumahan mampu milik dibangunkan	Dua (2) (100%) projek pembinaan berjaya disiapkan melibatkan pembinaan 116 unit rumah.	Tercapai
	Satu (1) penempatan baharu dibangunkan	• Satu (1) penempatan baharu iaitu Kompleks Rakyat Jalan Berlian di Telok Ayer Tawar. • Bagaimanapun projek ini ditangguhkan kerana mendapat bantahan daripada penduduk.	Belum Tercapai
	Tiga (3) pusat pertumbuhan sedia ada ditambah baik	Empat (4) (133.3%) pusat pertumbuhan sedia ada ditambah baik.	Tercapai
	20 kelulusan permohonan tabung perumahan bagi setiap tahun	42 (70%) kelulusan bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 iaitu: 2017 – 17 kelulusan 2018 – 22 kelulusan 2019 – 3 kelulusan	Belum Tercapai

Sumber: BPPBPP

- d. Merujuk kepada **Jadual 4**, terdapat dua (2) KPI yang perlu dicapai sepanjang tempoh tahun 2014 hingga 2016. Semakan Audit mendapati **sasaran 80% rumah yang dibina dapat dijual kepada Bumiputera Pulau Pinang telah tercapai**. Bagaimanapun, **sasaran 100% hartanah tidak dapat diukur kerana sasaran KPI yang ditetapkan tidak menyatakan keluasan tanah yang perlu diperoleh**. Namun begitu, bagi tempoh tersebut tanah dengan keluasan 40.83 ekar telah diperoleh.
- e. Bagi KPI untuk tempoh tahun 2017 hingga 2020, terdapat lima (5) KPI perlu dicapai. **Tiga (3) KPI yang disasarkan telah tercapai**, iaitu melibatkan sasaran perolehan 50 ekar tanah, pembinaan dua (2) projek perumahan mampu milik dan tambah baik tiga (3) pusat pertumbuhan sedia ada. Bagaimanapun, **sasaran pembangunan satu (1) penempatan baharu dan 20 kelulusan permohonan tabung perumahan bagi setiap tahun belum tercapai setakat 31 Disember 2019**.

- f. Bagi sasaran **satu (1) pusat penempatan baharu**, pembinaan Kompleks Rakyat Jalan Berlian di Telok Ayer Tawar telah diluluskan pada tahun 2015 untuk dibangunkan. Bagaimanapun projek ini **ditangguhkan** pada tahun 2017 kerana terdapat bantahan daripada penduduk seperti dinyatakan dalam minit mesyuarat Akaun Khas Bilangan 2 Tahun 2017 bertarikh 30 November 2017. Susulan isu tersebut, *due diligence* projek telah dilaksanakan dan berdasarkan laporan tersebut, penilaian semula terhadap pelaksanaan projek akan dibuat selepas mendapat kelulusan daripada MPBPP.
- g. Semakan Audit selanjutnya terhadap agensi pelaksana yang terlibat dengan program ini mendapati sepanjang tempoh tahun 2011 hingga 2019, 29 projek melibatkan peruntukan pembiayaan berjumlah RM247.81 juta telah dilaksanakan. Pelaksanaan 24 projek didapati bersesuaian dengan objektif program manakala lima (5) projek tidak bersesuaian dengan objektif program. Namun, projek tersebut telah diluluskan berdasarkan Perenggan 5.2 (vii) Surat Ikatan Amanah Akaun Khas iaitu pembiayaan bagi lain-lain perkara yang berkaitan dengan pembangunan Bumiputera Pulau Pinang seperti yang diluluskan MPBPP. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
PROJEK PEMBANGUNAN HARTANAH BUMIPUTERA PULAU PINANG

BIL.	PROJEK	LOKASI	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM Juta)	JUMLAH PEMBIAYAAN AKAUN KHAS (RM Juta)
1.	Projek Membaik Pulih dan Menaik Taraf Kompleks Tasek Gelugor	Tasek Gelugor, SPU	JKPSB	0.42	0.42
2.	Projek Membaik Pulih dan Menaik Taraf Kompleks Dato' Kailan	Kepala Batas, SPU		0.48	0.48
3.	Projek Perumahan Sungai Nibong	Sungai Nibong, DTL		18.70	10.00
4.	Projek Perumahan Kampung Bagan Serai	Permatang Pauh, SPT		17.37	12.09
5.	Projek Perumahan Kampung Pisang Awak	Jelutong, DTL		27.95	18.36
6.	Projek Perumahan Seri Putri, Taman Seri Guar Perahu	Guar Perahu, SPT		18.02	13.86
7.	Projek Perumahan Taman Seri Saujana, Bukit Panchor	Nibong Tebal SPS		4.19	4.97
8.	Perolehan Tanah Lot 1254 dan 1268 Mukim 7	Jawi, SPS		5.37	5.37
9.	Perolehan Tanah Lot 576, 578, 579, 580 dan 581, Mukim C	Permatang Pasir, DBD		9.10	9.10
10.	Perolehan Tanah Lot 122 Mukim G	Balik Pulau, DBD		3.40	3.40
11.	Perolehan Tanah Lot 884 dan 885, Mukim 9	Ampang Jajar, SPS		2.43	2.43
12.	Perolehan Tanah Lot 57, 83 dan 273, Sungai Duri	Jawi, SPS		10.00	10.00
13.	Penyenggaraan 6 Rumah Pangsa	TM		3.80	3.80
14.	Penang Bumiputera Property Expo (PROBEX)	Tasek Gelugor, SPU		0.50	0.50
15.	Perolehan Bangunan	Butterworth, SPU		9.70	6.90
16.	Pengambilalihan Kolej ICT	Balik Pulau, DBD		8.90	8.90

BIL.	PROJEK	LOKASI	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM Juta)	JUMLAH PEMBIAYAAN AKAUN KHAS (RM Juta)
17.	Hotel Bajet	Sungai Nibong, DTL		2.15	2.15
18.	Projek Perumahan Kos Rendah (PPKR) Tok Alang dan Peruntukan Tambahan	Tasek Gelugor, SPU	PERDA	5.14	2.03
19.	PERDA Food Park Fasa 1D	Tasek Gelugor, SPU		3.75	3.57
20.	Projek Perumahan Jalan Lama, Sebahagian Lot 1026, Mukim 8, Bukit Panchor	Nibong Tebal, SPS		15.73	14.71
21.	Projek Perumahan Mukim 5	Sungai Bakap, SPS		28.86	6.34
22.	Perolehan Tanah Lot 416, Mukim 6	Pongsu Seribu, SPU		6.84	6.84
23.	Projek Pembangunan Midtown dan PENBEX	Tasek Gelugor, SPU	PVISB	10.12	10.12
	Projek Pembangunan Midtown	Tasek Gelugor, SPU		3.62	3.62
24.	Penambahbaikan Kompleks Perniagaan Midtown	Tasek Gelugor, SPU		2.80	2.80
25.	Projek Pembangunan Kompleks Rakyat Jalan Berlian	Telok Ayer Tawar, SPU		29.27	5.00
26.	Perolehan Tanah Lot 2770, 2771, 2772, 2773, 2776, 2777 dan 2480, Mukim 12	Tasek Gelugor, SPU		38.15	38.00
27.	Perolehan Tanah Lot 1287, Mukim 13, Padang Menora	Tasek Gelugor, SPU	0.58	0.58	
28.	Perolehan Tanah Lot 42 dan 43, Seksyen 1	Bandar Batu Feringghi, DTL	UDA LAND	36.27	36.27
29.	Perolehan Tanah Lot 394 – 397 dan 407, Mukim 6, Jalan Pokok Machang	Tasek Gelugor, SPU		5.20	5.20
JUMLAH				328.81	247.81

Sumber: BPPBPP

Nota: TM - Tiada Maklumat

Maklum balas BPPBPP yang diterima pada 30 Mei 2020

BPPBPP mengambil maklum akan pandangan dan syor pihak Audit. Bagaimanapun, pencapaian output mengambil kira keadaan semasa dan pelbagai faktor yang memberikan kesan seperti kelulusan oleh Pihak Berkuasa Negeri; kedudukan kewangan agensi pelaksana; perubahan Kerajaan Negeri; dan peruntukan pembangunan yang diluluskan dan diterima pada setiap *Rolling Plan* (RP).

Pendapat Audit | Prestasi pelaksanaan program adalah memuaskan mengikut KPI yang telah ditetapkan, kecuali bagi penempatan baharu dan permohonan pinjaman perumahan.

5.1.2. Pencapaian Outcome

- Surat Pekeliling Am Bilangan 1 Tahun 2012 mengenai Garis Panduan Penilaian Program Pembangunan menetapkan Kementerian, Jabatan dan Badan Berkanun Persekutuan membuat penilaian *outcome* dan impak terhadap sesuatu program yang dilaksanakan. Selain itu berdasarkan Arahan No.1 Tahun 2010 Majlis Tindakan Negara, penilaian *outcome* adalah sebagai sistem amaran awal untuk

membantu Kementerian menyelaraskan semula strategi-strategi pelaksanaan program atau projek agar mencapai sasaran *outcome* yang dihasratkan.

- b. Semakan Audit mendapati **penilaian *outcome* terhadap Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang tidak dijalankan**. Selain itu, perancangan atau rangka kerja yang jelas terutamanya dari segi pengumpulan data dan maklumat yang perlu dikumpul juga tidak diwujudkan untuk menjalankan penilaian *outcome*. Ketiadaan perancangan terhadap penilaian *outcome* menyebabkan program ini tidak dapat dinilai dari segi keberkesanan dan impak sebenar terhadap golongan sasaran yang terlibat.
- c. Sehubungan itu untuk mengukur *outcome* program, Jabatan Audit Negara telah menganalisis data pemilikan rumah yang diperoleh daripada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) bagi mengukur pemilikan rumah di Pulau Pinang. Berdasarkan data tersebut, jumlah pemilikan rumah kos kurang RM300,000 bagi tempoh tahun 2014 hingga 2019 adalah sebanyak 45,386 unit. Daripada jumlah tersebut, **sebanyak 15,970 unit (35.2%) adalah pemilikan Bumiputera dan baki 29,416 unit (64.8%) adalah pemilikan bukan Bumiputera**. Butiran terperinci adalah seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
PEMILIKAN RUMAH KOS KURANG RM300,000 DI PULAU PINANG
BAGI TEMPOH TAHUN 2014 HINGGA 2019

TAHUN	PEMILIKAN RUMAH KOS KURANG RM300,000				
	BUMIPUTERA		BUKAN BUMIPUTERA		JUMLAH (Unit)
	(Unit)	(%)	(Unit)	(%)	
2014	3,317	31.6	7,175	68.4	10,492
2015	2,718	33.4	5,430	66.6	8,148
2016	2,431	34.3	4,665	65.7	7,096
2017	2,251	36.5	3,910	63.5	6,161
2018	2,420	37.1	4,107	62.9	6,527
2019	2,833	40.7	4,129	59.3	6,962
JUMLAH	15,970	35.2	29,416	64.8	45,386

Sumber: KPKT

- d. Bagi tempoh 2014 hingga 2019 juga, sebanyak lima (5) daripada lapan (8) projek perumahan telah siap dibina di bawah Program Perumahan Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang. Melalui kelima-lima projek perumahan tersebut, sebanyak 464 unit rumah (98.1%) yang siap dibina adalah pemilikan Bumiputera, manakala sembilan (9) unit rumah (1.9%) adalah pemilikan bukan Bumiputera (penduduk asal). Butiran terperinci adalah seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
STATISTIK PEMILIKAN RUMAH BUMIPUTERA PULAU PINANG
SETAKAT 31 DISEMBER 2019

BIL.	PROJEK	LOKASI	AGENSI PELAKSANA	BILANGAN RUMAH YANG DIBINA (Unit)	PEMILIKAN RUMAH	
					BUMIPUTERA (Unit)	BUKAN BUMIPUTERA (Unit)
1.	Projek Perumahan Sungai Nibong	Sungai Nibong, DTL	JKPSB	160	151	9
2.	Projek Perumahan Taman Seri Saujana, Bukit Panchor	Nibong Tebal, SPS		44	44	-
3.	Projek Perumahan Jalan Lama, Sebahagian Lot 1026, Mukim 8, Bukit Panchor	Nibong Tebal, SPS	PERDA	140	140	-
4.	Projek Perumahan Kos Rendah (PPKR) Tok Alang & Peruntukan Tambahan	Tasek Gelugor, SPU		57	57	-
5.	Projek Perumahan Mukim 5	Sungai Bakap, SPS		72	72	-
JUMLAH				473	464	9

Sumber: JKPSB dan PERDA

- e. Pada keseluruhannya, daripada 15,970 pemilikan Bumiputera rumah kos kurang RM300,000 bagi tempoh tahun 2014 hingga 2019 di Pulau Pinang, **hanya 464 pemilikan (2.9%) disumbangkan oleh Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang**. Selain itu, jika dibandingkan dengan keseluruhan 45,386 pemilikan, program ini menyumbang sebanyak 1.0% (464 pemilikan) daripada keseluruhan pemilikan rumah kos kurang RM300,000 di Pulau Pinang.
- f. Hal ini menunjukkan **pencapaian pemilikan rumah kos kurang RM300,000 di kalangan Bumiputera melalui pelaksanaan program ini masih rendah**. Namun begitu, peratus pemilikan ini dapat ditingkatkan sekiranya projek perumahan yang dirancang oleh agensi pelaksana dapat disiapkan sepenuhnya. Senarai projek perumahan yang masih belum disiapkan adalah seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
SENARAI PROJEK PERUMAHAN YANG MASIH BELUM DISIAPKAN

BIL.	PROJEK	LOKASI	TARIKH PATUT SIAP	STATUS SEMASA
1.	Projek Perumahan Kampung Bagan Serai	Permatang Pauh, SPT	Tidak Berkaitan	Masih dalam peringkat kelulusan Pelan Kebenaran Merancang (PKM)
2.	Projek Perumahan Kampung Pisang Awak	Jelutong, DTL	01.11.2017	Membincangkan pembangunan semula
3.	Projek Perumahan Seri Putri, Taman Seri Guar Perahu	Guar Perahu, SPT	Tidak Berkaitan	Masih di peringkat kerja-kerja tanah

Sumber: JKPSB

- g. Selanjutnya, analisis pemilikan tanah Bumiputera Pulau Pinang tidak dapat dilaksanakan kerana permohonan data pemilikan tanah kepada Pejabat Tanah dan Galian Pulau Pinang tidak diterima oleh pihak Audit.

Maklum balas BPPBPP yang diterima pada 30 Mei 2020

BPPBPP merancang melaksanakan penilaian *outcome* bersama-sama agensi pelaksana selepas mendapat kelulusan pembangunan daripada Pihak Berkuasa Negeri. Penilaian *outcome* tertangguh kerana berdasarkan permohonan peruntukan *Rolling Plan* RMKe-11, program ini merupakan program pembangunan kategori bukan fizikal.

Pendapat Audit | **Penilaian *outcome* perlu dibuat bagi mengukur keberkesanan program selaras dengan objektif yang ditetapkan. Selain itu, walaupun sebahagian besar sasaran KPI yang ditetapkan tercapai, namun program ini masih belum dapat menyumbang secara signifikan kepada peningkatan pemilikan di kalangan Bumiputera Pulau Pinang khususnya bagi pemilikan rumah kos kurang RM300,000.**

5.2. Pengurusan Program

5.2.1. Pencapaian Kewangan

- a. Peruntukan program ini disalurkan melalui Akaun Khas Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang. Perenggan 5, Surat Ikatan Amanah Akaun Khas menetapkan sumber kewangan Akaun Khas ini adalah seperti berikut:
- peruntukan daripada Kerajaan;
 - bayaran balik pinjaman yang diberikan;
 - faedah dan keuntungan daripada simpanan tetap dan pelaburan yang diluluskan MPBPP; dan
 - sumber-sumber lain yang diluluskan MPBPP.
- b. Semakan Audit mendapati proses penyaluran peruntukan melibatkan dua (2) peringkat. Peringkat pertama melibatkan penyaluran peruntukan oleh Kementerian Kewangan (MoF) melalui UPE/ICU kepada PERDA. Peringkat kedua penyaluran peruntukan oleh PERDA kepada agensi pelaksana yang terlibat. Pelaksanaan program termasuk penyaluran peruntukan Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang adalah tertakluk kepada kelulusan MPBPP. Selain itu, MPBPP bertanggungjawab memutuskan sama ada peruntukan disediakan dalam bentuk geran atau pinjaman kepada agensi pemohon. Bagi penyaluran peruntukan secara pinjaman, peruntukan akan disalurkan selepas

termeterainya perjanjian pinjaman di antara Pegawai Pengawal Akaun dan agensi pelaksana. Seterusnya bagi penyaluran peruntukan secara geran, kelulusan daripada MPBPP perlu diangkat kepada UPE, JPM untuk pertimbangan dan kelulusan Ketua Pengarah UPE, JPM.

- c. Bagi tempoh RMKe-10 (2011 hingga 2015) dan RMKe-11 (2016 hingga 2019), peruntukan berjumlah RM280.14 juta telah diterima oleh PERDA untuk pembiayaan projek di bawah Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang. Selain itu bagi tempoh yang sama, sejumlah RM263.24 juta (94%) telah dibelanjakan. Baki Akaun Khas mengikut penyata kewangan PERDA setakat 31 Disember 2019 yang belum diaudit adalah berjumlah RM16 juta. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PERUNTUKAN DAN PERBELANJAAN PROGRAM PEMBANGUNAN HARTANAH BUMIPUTERA PULAU PINANG BAGI TEMPOH TAHUN 2011 HINGGA 2019

RMK	TAHUN	PERUNTUKAN (RM Juta)	PERBELANJAAN	
			(RM Juta)	(%)
RMKe-10	2011	40.31	3.80	9.4
	2012	59.69	48.63	81.4
	2013	100.14	19.71	19.7
	2014	Tiada Peruntukan Diterima	46.18	-
	2015		63.29	-
JUMLAH		200.14	181.61	90.7
RMKe-11	2016	20.00	18.59	93.0
	2017	20.00	18.25	91.3
	2018	20.00	10.58	52.9
	2019	20.00	34.21	171.1
JUMLAH		80.00	81.63	102.0
JUMLAH KESELURUHAN		280.14	263.24	94.0

Sumber: Laporan Peruntukan dan Perbelanjaan ICU dan PERDA

- d. Berdasarkan **Jadual 9**, analisis Audit selanjutnya terhadap prestasi perbelanjaan dari tahun 2011 hingga 2019 mendapati peratus perbelanjaan tahunan adalah antara 9.4% hingga 171.1%. Perbelanjaan bagi tahun 2011 lebih rendah berbanding dengan tahun-tahun yang lain kerana hanya satu (1) projek sahaja yang diluluskan oleh MPBPP dalam tahun tersebut. Bagaimanapun, perbelanjaan bagi tahun 2019 melebihi peruntukan yang diterima kerana perbelanjaan yang dibuat turut melibatkan perbelanjaan bagi projek terdahulu.
- e. Semakan Audit turut dibuat di peringkat agensi pelaksana untuk mengesahkan perbelanjaan yang dibuat terhadap peruntukan yang diterima melalui Akaun Khas. Hasil semakan Audit mendapati perkara berikut:

5.2.1.1. Baki Pinjaman Tidak Dapat Disahkan

Berdasarkan laporan projek pembangunan, JKPSB mempunyai empat (4) projek yang belum disiapkan setakat 31 Disember 2019. Kos bagi keempat-empat projek bernilai RM65.49 juta dan pembiayaan secara pinjaman yang diluluskan oleh MPBPP berdasarkan kertas cadangan projek oleh agensi pelaksana untuk kesemua projek tersebut adalah berjumlah RM46.46 juta. Semakan Audit selanjutnya mendapati sejumlah RM49.06 juta telah dibelanjakan untuk pelaksanaan kesemua projek sehingga 31 Disember 2019. Namun begitu, baki pinjaman setiap projek yang belum dibelanjakan tidak dapat disahkan. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
PERBELANJAAN PROJEK JKPSB SEHINGGA 31 DSEMBER 2019

BIL.	PROJEK	LOKASI	KOS PROJEK (RM Juta) (a)	PEMBIAYAAN SECARA PINJAMAN (RM Juta)	JUMLAH PERBELANJAAN (RM Juta) (b)	BAKI (RM Juta) (a-b)
1.	Projek Perumahan Kampung Bagan Serai	Permatang Pauh, SPT	17.37	12.09	0.01	17.36
2.	Projek Perumahan Kampung Pisang Awak	Jelutong, DTL	27.95	18.36	46.65	(18.70)
3.	Projek Perumahan Seri Putri, Taman Seri Guar Perahu	Guar Perahu, SPT	18.02	13.86	0.81	17.21
4.	Hotel Bajet	Sungai Nibong, DTL	2.15	2.15	1.59	0.56
JUMLAH			65.49	46.46	49.06	16.43

Sumber: Laporan Perbelanjaan Pembangunan JKPSB

Maklum balas BPPBPP yang diterima pada 30 Mei 2020

Mengambil maklum atas teguran Audit.

Maklum balas JKPSB yang diterima pada 30 Mei 2020

Pengurusan JKPSB sedang menyediakan daftar berasingan bagi perbelanjaan yang melibatkan peruntukan Akaun Khas Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang seperti saranan pihak Jabatan Audit Negara.

5.2.1.2. Pinjaman Pembiayaan Agensi Pelaksana Masih Belum Dijelaskan Sepenuhnya

- a. Merujuk kepada klausa 1.4 perjanjian pinjaman, setiap peminjam dikehendaki membayar balik pinjaman mengikut jadual yang telah ditetapkan. Selain itu, klausa 1.3 dalam perjanjian pinjaman yang sama menyatakan tindakan prosiding boleh diambil jika peminjam tidak membayar balik pinjaman. Sekiranya peminjam gagal membayar dalam tempoh 30 hari, pemberi

pinjaman boleh menuntut bayaran pinjaman tersebut mengikut klausa 6 perjanjian pinjaman.

- b. Semakan Audit mendapati setakat 31 Disember 2019, sejumlah RM145.76 juta telah disalurkan secara pinjaman bagi tujuan pelaksanaan 18 projek kepada tiga (3) agensi pelaksana iaitu JKPSB, PERDA dan UDA Land. Daripada jumlah tersebut, 14 pinjaman berjumlah RM82.52 juta kepada JKPSB dan PERDA telah mencapai tempoh matang dan perlu dibuat bayaran balik. Namun begitu setakat 31 Disember 2019, hanya sejumlah RM4.22 juta (5.1%) sahaja yang telah dijelaskan oleh kedua-dua agensi pelaksana tersebut. Hal ini menjadikan keseluruhan tunggakan pinjaman yang belum dijelaskan adalah berjumlah RM78.30 juta. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
KUTIPAN BAYARAN BALIK PINJAMAN MENGIKUT
AGENSI PELAKSANA SEHINGGA 31 DISEMBER 2019

AGENSI PELAKSANA	BILANGAN PROJEK	PINJAMAN (RM Juta)			
		DILULUSKAN	PERLU DIJELASKAN* (a)	TELAH DIJELASKAN (b)	BAKI (a – b)
JKPSB	12	100.62	65.17	2.22	62.95
PERDA	3	27.90	17.35	2.00	15.35
UDA Land	3	17.24	-	-	-
JUMLAH	18	145.76	82.52	4.22	78.30

Sumber: PERDA

Nota: (*) – Pinjaman yang Mencapai Tempoh Matang untuk Dijelaskan

- c. Analisis Audit selanjutnya terhadap **14 pinjaman yang tertunggak mendapati tunggakan pinjaman telah bermula sejak tahun 2015 bagi JKPSB dan 2016 bagi PERDA**. Sehingga 31 Disember 2019, jumlah tunggakan ini semakin meningkat menjadikan jumlah tunggakan keseluruhan bagi **JKPSB berjumlah RM62.95 juta, manakala PERDA berjumlah RM15.35 juta**. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 12**.

JADUAL 12
TUNGGAKAN PINJAMAN MENGIKUT AGENSI PELAKSANA
SEHINGGA 31 DISEMBER 2019

AGENSI PELAKSANA	TAHUN					JUMLAH KESELURUHAN (RM Juta)
	2015 (RM Juta)	2016 (RM Juta)	2017 (RM Juta)	2018 (RM Juta)	2019 (RM Juta)	
JKPSB	2.19	9.90	18.80	15.70	16.36	62.95
PERDA	-	2.94	5.89	5.20	1.32	15.35
JUMLAH	2.19	12.84	24.69	20.90	17.68	78.30

Sumber: PERDA

- d. Selain itu setakat 31 Disember 2019, julat tunggakan adalah antara RM1.47 juta hingga RM44.28 juta seperti dalam **Jadual 13. Empat (4) daripada 14 pinjaman telah tamat tempoh pembayaran balik.** Satu (1) daripadanya iaitu pinjaman bagi Projek Perumahan Jalan Lama, Sebahagian Lot 1026 Mukim 8, Bukit Panchor, Nibong Tebal telah diluluskan untuk penjadualan semula bayaran balik pinjaman. Kelulusan ini diberikan dalam mesyuarat MPBPP Bilangan 1 Tahun 2016 pada 28 Mac 2016. Bagaimanapun, penjadualan semula tersebut juga telah tamat tempoh dan baki pinjaman masih tertunggak oleh pihak PERDA. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 14.**

JADUAL 13
TUNGGAKAN PINJAMAN PERDA DAN JKPSB YANG BELUM BERBAYAR
SEHINGGA 31 DISEMBER 2019

TUNGGAKAN (Bulan)	BILANGAN PINJAMAN	JUMLAH TUNGGAKAN (RM Juta)
1 – 12	-	-
13 – 24	3	4.46
25 – 36	2	3.01
37 – 48	4	44.28
> 49	1	1.47
Tempoh Bayaran Balik Telah Tamat Tempoh	4	25.08
JUMLAH	14	78.30

Sumber: PERDA

JADUAL 14
PINJAMAN YANG TELAH TAMAT TEMPOH PEMBAYARAN BALIK
SEHINGGA 31 DISEMBER 2019

BIL.	PROJEK	LOKASI	AGENSI PELAKSANA	JUMLAH PINJAMAN (RM Juta)	BAKI PINJAMAN (RM Juta)	TEMPOH BAYARAN BALIK ASAL	TEMPOH PENJADUALAN SEMULA
1.	Projek Perumahan Jalan Lama, Sebahagian Lot 1026, Mukim 8, Bukit Panchor	Nibong Tebal, SPS	PERDA	14.71	12.71	Dis. 2015 hingga Julai 2017	Jun 2016 hingga Jun 2018
2.	Perolehan Tanah Lot 1254 dan 1268, Mukim 7	Jawi, SPS	JKPSB	5.37	5.35	April 2014 hingga April 2017	Tiada
3.	Hotel Bajet	Sungai Nibong, DTL		2.15	2.15	Jan. 2015 hingga Julai 2016	Tiada
4.	Projek Perumahan Taman Seri Saujana, Bukit Panchor	Nibong Tebal, SPS		4.97	4.87	Sept. 2015 hingga Mac 2018	Tiada
JUMLAH				27.20	25.08		

Sumber: PERDA

- e. Semakan Audit selanjutnya mendapati **PERDA sebagai pemberi pinjaman gagal menguatkuasakan syarat kontrak.** Kelemahan ini menyebabkan kesukaran dalam melaksanakan pusingan modal terhadap Akaun Khas bagi projek baru.

Maklum balas JKPSB yang diterima pada 30 Mei 2020

Kekangan kewangan disebabkan kelewatan memperolehi kelulusan pembangunan telah menyebabkan aliran tunai JKPSB menjadi lemah. Justeru, pengurusan JKPSB bercadang untuk pertimbangan MPBPP untuk menstrukturkan semula bayaran balik pinjaman dan mengubah status pinjaman kepada geran yang melibatkan pinjaman.

Maklum balas PERDA yang diterima pada 30 Mei 2020

Pihak PERDA mengambil tindakan terhadap semua pinjaman yang diperolehi melalui MPBPP termasuk melaksanakan bayaran balik. Bagaimanapun, PERDA telah mengemukakan kertas pertimbangan bagi permohonan mengubah status daripada pinjaman kepada geran dan memohon penstrukturan semula bayaran balik pinjaman untuk pertimbangan dan kelulusan MPBPP.

Pendapat Audit	Kegagalan mengambil tindakan ke atas tunggakan pinjaman mengikut klausa perjanjian pinjaman yang telah ditetapkan menyebabkan kesukaran dalam melaksanakan pusingan modal terhadap Akaun Khas bagi projek baru.
-----------------------	--

5.2.2. Pengurusan Projek

5.2.2.1. Pertukaran Hak Milik Tanah Belum Selesai

- a. Menurut Perjanjian Jual Beli, Klausa 5, Jadual 2 Perenggan A3 menetapkan setelah penyerahan pindah milik untuk pendaftaran, baki harga yang belum dibayar hendaklah dibayar kepada tuan tanah pada atau selepas tarikh siap pendaftaran iaitu empat (4) bulan dari tarikh perjanjian.
- b. Cadangan perolehan tanah Lot 2770, 2771, 2772, 2773, 2776, 2777 dan 2480, Mukim 12, Tasek Gelugor, SPU berkeluasan 45.50 ekar telah diluluskan dalam mesyuarat MPBPP Bilangan 2 Tahun 2014 yang diadakan pada 28 Jun 2014. Peruntukan secara geran yang diluluskan adalah berjumlah RM38 juta daripada Akaun Khas. PERDA bertanggungjawab terhadap perolehan ini yang bertujuan untuk menjamin pegangan Bumiputera dalam pemilikan tanah.

- c. Bagaimanapun, melalui Mesyuarat Jawatankuasa *Focus Group* Perumahan dan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang Bilangan 3 Tahun 2015 pada 8 April 2015, mesyuarat telah bersetuju untuk melantik Perda Ventures Incorporated Sdn. Bhd. (PVISB). PVISB adalah merupakan anak syarikat PERDA yang akan menguruskan perolehan tanah ini bagi menggantikan PERDA.
- d. Semakan Audit mendapati PVISB telah membayar sejumlah RM38.15 juta kepada firma guaman dilantik. Bayaran tersebut adalah terdiri daripada bayaran 10% deposit berjumlah RM3.66 juta yang dibayar pada 24 Mac 2015. Baki 90% daripada harga belian berjumlah RM32.99 juta dan kos guaman berjumlah RM1.5 juta dibayar pada 28 Ogos 2015. **Perjanjian Jual Beli antara pemilik tanah dan PVISB telah dimeterai pada 29 April 2015.** Semakan selanjutnya mendapati **bayaran penuh perolehan tanah tersebut telah dibuat oleh firma guaman kepada pemilik tanah pada 27 April dan 10 September 2015.** Selain itu, pihak Audit juga mendapati **PVISB tidak membuat susulan terhadap proses pertukaran hak milik tanah selepas perjanjian jual beli disempurnakan pada 28 Ogos 2015 sehingga bulan Mac 2018 (2 tahun 7 bulan).**
- e. Namun demikian, pihak Audit mendapati bahawa melalui Mesyuarat Lembaga Pengarah PVISB Bilangan 3 Tahun 2018 bertarikh 23 Mac 2018 yang **dipengerusikan oleh Pengerusi Lembaga Pengarah PERDA memutuskan urusan pindah milik tanah daripada pemilik asal kepada PVISB ditangguhkan** sehingga permohonan Pelan Kebenaran Merancang diperolehi daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). PVISB melalui surat bertarikh 15 Mei 2018 pula telah meminta pihak firma guaman menyerahkan dokumen-dokumen berkaitan pindah milik tanah.
- f. PVISB hanya mengarahkan firma guaman meneruskan urusan pindah milik tersebut melalui surat rujukan bilangan (14) dlm PVI:PL/H/2 bertarikh 4 September 2018. Seterusnya, satu laporan polis telah dibuat oleh PVISB terhadap firma guaman dilantik pada 12 Mac 2019 kerana gagal membuat pendaftaran pindah hak milik dan menyerahkan dokumen. Selanjutnya, pada 24 September 2019 hasil keputusan penyiasatan polis mengenai kes ini mendapati tiada sebarang kesalahan jenayah telah berlaku.
- g. Semakan Audit **sehingga tarikh akhir pengauditan mendapati tanah tersebut masih belum dipindah milik.**

Maklum balas PVISB yang diterima pada 18 Jun 2020

Pihak PVISB menjelaskan bahawa mahkamah telah menetapkan tarikh perbicaraan pada 17 Julai 2020 untuk pihak-pihak plaintif dan memaklumkan penyelesaian sekiranya ada. PVISB memberi aku janji dan komitmen untuk melaksanakan urusan pindah milik setelah kes selesai di mahkamah.

Pendapat Audit | **Pengurusan pindah milik tanah adalah tidak teratur kerana pihak PVISB cuai dalam mengurus proses pindah milik tanah. Hal ini kerana PVISB memohon proses pertukaran hak milik tanah ditangguh sehingga kebenaran merancang diperoleh daripada PBT walaupun bayaran penuh telah dibuat. Kegagalan menukar hak milik menyebabkan pembangunan tidak dapat dilaksanakan dan kepentingan pemilik tidak terpelihara.**

5.2.2.2. Projek Perumahan dan Pembangunan Belum Dilaksanakan Sepenuhnya

Agensi pelaksana telah merancang pelbagai projek perumahan dan pembangunan yang dapat memberi manfaat kepada golongan sasaran serta membantu Bumiputera Pulau Pinang memiliki rumah dan hartanah. Sehingga 31 Disember 2019, **sebanyak tiga (3) projek perumahan dan satu (1) projek pembangunan masih belum dilaksanakan sepenuhnya.** Butiran terperinci adalah seperti dalam **Jadual 15.**

JADUAL 15
SENARAI PROJEK BELUM DILAKSANAKAN SEPENUHNYA
SEHINGGA 31 DISEMBER 2019

BIL.	PROJEK	TARIKH KELULUSAN MPBPP	AGENSI PELAKSANA	KOS PROJEK (RM Juta)	JUMLAH PEMBIAYAAN (RM Juta)	KAEDAH PEMBIAYAAN	TARIKH SIAP	STATUS SEMASA
1.	Projek Perumahan Kampung Bagan Serai Permatang Pauh, SPT	14.04.2012	JKPSB	17.37	12.09	Pinjaman	Tidak Berkaitan	Masih dalam peringkat kelulusan PKM
2.	Projek Perumahan Kampung Pisang Awak, Jelutong, DTL	28.06.2014		27.95	18.36	Pinjaman	01.11.2017	Membincangkan pembangunan semula
3.	Projek Perumahan Seri Putri, Taman Seri Guar Perahu, Guar Perahu, SPT	28.06.2014		18.02	13.86	Pinjaman	Tidak Berkaitan	Masih di peringkat kerja-kerja tanah
4.	Projek Pembangunan Kompleks Rakyat Jalan Berlian, Telok Ayer Tawar, SPU	26.02.2015	PVISB	29.27	5.00	Geran	Tidak Berkaitan	Menunggu keputusan MPBPP terhadap Laporan <i>Due Diligence</i>
JUMLAH				92.61	49.31			

Sumber: JKPSB, PVISB

a. Penangguhan Proses Kelulusan Kebenaran Merancang Bagi Projek Perumahan Kampung Bagan Serai, Permatang Pauh, Seberang Perai Tengah (SPT)

- i. Projek Perumahan Kampung Bagan Serai, Permatang Pauh, SPT yang dilaksanakan oleh JKPSB diluluskan pada 14 April 2012 dalam mesyuarat MPBPP Bilangan 2 Tahun 2012. Projek ini melibatkan pembinaan sebanyak 400 unit rumah pangsa kos rendah dengan kos projek berjumlah RM17.37 juta. Daripada jumlah ini, sejumlah RM12.09 juta telah dibiayai melalui pinjaman daripada Akaun Khas, manakala baki selebihnya adalah daripada peruntukan pembangunan JKPSB.
- ii. Sehingga 31 Disember 2019, projek ini masih belum dibangunkan oleh JKPSB walaupun pengurusan kawasan setinggian di kampung tersebut telah selesai. Bilangan keluarga yang telah dipindahkan adalah seramai 216 keluarga. Penduduk yang telah dirobuhkan rumahnya telah diberi pampasan dan sewa bulanan untuk menampung kos sewaan rumah setiap bulan sehingga pangsapuri kos rendah didirikan. Seramai 94 keluarga telah menerima pampasan daripada JKPSB berjumlah RM4 juta, manakala 122 keluarga menerima bantuan sewa bulanan berjumlah RM350 sebulan. Kos bayaran sewaan yang telah dibayar oleh pihak JKPSB sehingga 31 Disember 2019 adalah seperti dalam **Jadual 16**.

JADUAL 16
BAYARAN SEWA YANG DIBAYAR OLEH JKPSB

TAHUN	BILANGAN ISI RUMAH/PENDUDUK YANG DIPINDAHKAN	JUMLAH BANTUAN SEWA YANG TELAH DIBAYAR OLEH JKPSB (RM)
2012	Tiada Maklumat	5,512,812
2013		
2014		
2015		
2016	119	435,750
2017	122	491,400
2018	122	491,400
2019	122	491,400
JUMLAH		7,422,762

Sumber: JKPSB

- iii. Pelan tatasusun bagi cadangan pembangunan projek tersebut telah dikemukakan kepada Majlis Perbandaran Seberang Perai (MPSP) [kemudiannya pada 16 September 2019 dikenali sebagai Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)] pada bulan Mac 2012 untuk kelulusan. Permohonan Kebenaran Merancang telah dikemukakan kepada pihak MBSP pada 29 Julai 2013 dan pihak arkitek dalam tindakan

mengemukakan tunai syarat sebelum dibentangkan dalam mesyuarat Jawatankuasa *One Stop Centre* (OSC). Namun begitu, Kelulusan Kebenaran Merancang telah diluluskan secara bersyarat di peringkat Jawatankuasa OSC. Selain itu, sebanyak sembilan (9) **surat peringatan bagi Permohonan Pelan Kebenaran Merancang telah dikeluarkan oleh JKPSB kepada MBSP bagi tempoh tahun 2015 hingga 2016, namun tiada maklum balas yang diterima.**

- iv. **Kesannya JKPSB terpaksa menanggung jumlah kos sewaan yang tinggi berjumlah RM7.42 juta setakat 31 Disember 2019.** Kronologi penangguhan kelulusan adalah seperti dalam **Jadual 17**. Keadaan terkini kawasan tersebut adalah seperti dalam **Gambar 1**.

JADUAL 17
KRONOLOGI PENANGGUHAN KELULUSAN KEBENARAN MERANCANG

TARIKH	PERKARA
21.06.2017	<i>One Stop Centre</i> (OSC) MPSP Bilangan 12 Tahun 2017 telah menangguh kelulusan.
13.07.2017	Jawatankuasa OSC MPSP menangguhkan kelulusan Pelan Kebenaran Merancang (PKM) (Mesyuarat Jawatankuasa OSC Bilangan 13 Tahun 2017).
24.08.2017	Perbincangan dengan YB. Exco serta Pengarah Perancangan MPSP dan secara dasarnya menyokong rayuan JKPSB menggunakan garis panduan semasa PKM dikemukakan.
20.09.2017	OSC MPSP Bilangan 18 Tahun 2017 telah menangguh kelulusan sehingga rayuan JKPSB diputuskan dalam Mesyuarat <i>State Planning Committee</i> (SPC).
26.04.2018	Maklum balas daripada Jabatan Kerajaan Tempatan, Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan mengenai status permohonan.
06.03.2019	Sokongan peringkat SPC telah diperolehi bagi menggunakan garis panduan semasa PKM dikemukakan.
13.12.2019	JKPSB telah mengemukakan Pelan Tunai Syarat kepada Jabatan Perancang MBSP.
16.01.2020	PKM telah dibentang didalam mesyuarat OSC dan telah diluluskan secara bersyarat.
13.03.2020	JKPSB mengemukakan rayuan permohonan pengesahan sebagai pemaju tempatan kepada pihak PBT.
16.06.2020	Perbincangan dengan Pegawai Daerah SPT berkenaan Enakmen Air.

Sumber: JKPSB



GAMBAR 1

Kampung Bagan Serai
- Tapak Pembangunan yang Belum Dilaksanakan
(20.08.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum balas JKPSB yang diterima pada 18 November 2020

Pihak JKPSB telah mendapat Kelulusan Enakmen Air pada 24 Jun 2020 dan telah mengemukakan rayuan bayaran sumbangan pada 21 September 2020 sebagai pemaju tempatan, namun sehingga kini tiada maklum balas.

b. Projek Perumahan Kampung Pisang Awak, Jelutong, Daerah Timur Laut (DTL) Dirobohkan Atas Faktor Keselamatan

- i. Projek ini telah diluluskan di dalam mesyuarat MPBPP Bilangan 2 Tahun 2014 bertarikh 28 Jun 2014. Projek ini melibatkan pembinaan dua (2) blok bangunan iaitu Mutiara Ria (Pangsapuri Kos Sederhana Rendah dan Kos Rendah) dan Mutiara Rini (Pangsapuri Kos Sederhana) dengan anggaran kos projek sejumlah RM27.95 juta. Daripada kos projek tersebut sejumlah RM18.36 juta adalah peruntukan daripada ICU, JPM yang melibatkan pembinaan bagi Mutiara Ria. Projek ini mula dibina pada 9 April 2015 dan tarikh sepatutnya siap pada 1 November 2017.
- ii. Semakan Audit mendapati **pembinaan dua (2) blok bangunan tersebut telah siap sepenuhnya dan perlu dirobohkan atas faktor keselamatan kerana kegagalan konkrit**. Merujuk laporan penyiasatan forensik yang dikeluarkan oleh pihak Institut Kerja Raya Malaysia (IKRAM) pada 29 Jun 2017, rekahan berlaku di setiap tingkat bangunan disebabkan material yang digunakan oleh kontraktor untuk membina bangunan ini tidak mengikut spesifikasi yang ditetapkan. Seterusnya pada 15 Januari 2018, Ahli Lembaga Pengarah JKPSB telah memutuskan bangunan Mutiara Ria dan Mutiara Rini dirobohkan.
- iii. Hasil analisis Audit terhadap **kelulusan perobohan sejak pelaporan IKRAM diperoleh mendapati proses tersebut mengambil masa hampir 24 bulan (29 Jun 2017 sehingga 4 Jun 2019)** seperti dalam **Jadual 18**. Selain itu, kegagalan memantau projek menyebabkan perobohan perlu dilaksanakan. Sehingga 31 Disember 2019, kerja-kerja perobohan tidak dapat disiapkan dan permohonan *Extension Of Time* (EOT) telah dibuat sehingga 27 Jun 2020. Keadaan terkini kawasan tersebut adalah seperti dalam **Gambar 2** hingga **5**.

JADUAL 18
KRONOLOGI PROSES PEROBOHAN PROJEK PERUMAHAN KG. PISANG AWAK

TARIKH	PERKARA
29.06.2017	Laporan Audit Pembinaan daripada pihak IKRAM diperolehi.
15.01.2018	Keputusan Ahli Lembaga Pengarah JKPSB (MLP Bilangan 1 Tahun 2018) berdasarkan 4 opsyen cadangan pembangunan semula yang dibentangkan.
05.04.2018	Perlantikan kontraktor perobohan dibuat (MLP Khas Bilangan 1 Tahun 2018).
28.11.2018	Perjumpaan dengan Ketua Menteri Pulau Pinang mengenai status perobohan dan cadangan pembangunan semula.

TARIKH	PERKARA
29.11.2018	Pembentangan kaedah perobohan dan cadangan pembangunan semula kepada Kerajaan Negeri.
05.12.2018	Mengemukakan kaedah perobohan kepada Jabatan Kejuruteraan, Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP).
14.12.2018	Surat susulan mengenai cadangan konsep pembangunan semula.
18.01.2019	Surat daripada Jabatan Kejuruteraan, MBPP mengambil maklum kaedah kerja-kerja perobohan diterima untuk digunakan.
30.01.2019	Pembentangan kepada pihak Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerja (JKKP) mengenai kaedah perobohan.
19.03.2019	Surat daripada pihak Setiausaha Kerajaan Negeri (SUK) memberi kebenaran khas untuk menjalankan kerja-kerja perobohan bangunan.
25.03.2019	Pembentangan kepada Majlis Pembangunan Bumiputera Pulau Pinang (MPBPP) mengenai status perobohan dan cadangan pembangunan semula. Pihak MPBPP telah bersetuju dan menyokong cadangan tersebut.
05.04.2019	Surat makluman keputusan MPBPP dikemukakan kepada Kerajaan Negeri.
22.04.2019	Perjumpaan susulan dengan YB Exco Perumahan, Kerajaan Negeri Pulau Pinang. Beliau secara dasarnya menyokong kertas cadangan untuk pembentangan kepada Exco Kerajaan Negeri Pulau Pinang.
23.04.2019	Perjumpaan susulan dengan Timbalan Ketua Menteri 1 Pulau Pinang.
24.04.2019	Mesyuarat Exco Kerajaan Negeri Pulau Pinang telah diadakan namun, YB SUK telah menangguhkan pembentangan dengan alasan pihak JKPSB diminta untuk mematuhi surat pihak SUK bertarikh 19 Mac 2019.
16.05.2019	Pemilikan tapak kepada kontraktor perobohan.
04.06.2019	Kerja-kerja perobohan Mutiara Ria selesai.
05.07.2019	Surat mengenai cadangan dan tawaran pembangunan semula JKPSB kepada Kerajaan Negeri.
05.08.2019	Pihak JKPSB mengeluarkan arahan penggantung kerja-kerja perobohan kepada Perunding.
05.08.2019	Arahan penggantung kerja-kerja perobohan kepada pihak kontraktor.
08.08.2019	Surat maklum balas berkenaan penggantung kerja-kerja perobohan projek Mutiara Rini.
03.12.2019	Surat daripada pihak SUK memaklumkan keputusan Mesyuarat Exco pada 22 November 2019.
14.01.2020	Perjumpaan dengan YB Exco Perumahan bagi membincangkan mengenai cadangan pembangunan semula.
07.02.2020	Surat makluman kepada pihak Kerajaan Negeri mengenai alternatif cadangan kajian kedayahidupan pembangunan semula.
22.06.2020	Mesyuarat bagi membincangkan komponen pembangunan semula bersama pihak Exco Perumahan Kerajaan Negeri.

Sumber: JKPSB

GAMBAR 2



GAMBAR 3



Kampung Pisang Awak, Jelutong, Pulau Pinang
- Bangunan yang Masih dalam Proses untuk Dirobohkan
(20.08.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



GAMBAR 5



Kampung Pisang Awak, Jelutong, Pulau Pinang
- Bangunan yang Masih dalam Proses untuk Dirobohkan
(20.08.2019)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum balas JKPSB yang diterima pada 30 Mei 2020

Pihak JKPSB telah menjelaskan kerja-kerja keseluruhan perobohan Projek Perumahan Mutiara akan diselesaikan pada penghujung bulan Jun 2020. Satu perbincangan akan dilaksanakan bagi membincangkan pembangunan semula projek perumahan tersebut memandangkan tapak pembangunan adalah milik Perbadanan Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang.

c. Kelewatan Kerja-Kerja Tanah bagi Projek Perumahan Seri Putri, Taman Seri Guar Perahu, Guar Perahu, Seberang Perai Tengah (SPT)

- i. Projek ini telah diluluskan di dalam mesyuarat MPBPP Bilangan 2 Tahun 2014 bertarikh 28 Jun 2014. Projek ini melibatkan pembinaan 132 unit rumah kluster kos rendah dua tingkat dengan kos berjumlah RM18.02 juta. Daripada kos projek tersebut, ICU menyalurkan peruntukan berjumlah RM13.86 juta dalam bentuk pinjaman.
- ii. Sehingga 31 Disember 2019, **projek tersebut masih belum dibangunkan kerana terdapat masalah dalam kerja-kerja tanah**. Lawatan fizikal Audit ke tapak pembinaan pada 12 Mac 2020 mendapati projek masih belum dibangunkan dan dimaklumkan kerja-kerja tanah masih dijalankan. Kontrak kerja tanah telah diluluskan kepada kontraktor bernombor pendaftaran 300849-T pada 9 April 2013 dan sepatutnya siap pada 8 April 2015 iaitu selama 104 minggu (24 bulan). Namun, **kelewatan bagi kerja-kerja tanah berlaku disebabkan terdapat batu granit** di tapak pembinaan berdasarkan laporan *Soil Investigation* bertarikh 30 Januari 2019.
- iii. Selain itu, pihak Audit mendapati sebanyak dua (2) EOT telah dikeluarkan kepada kontraktor bagi kerja-kerja tanah seperti dalam **Jadual 19**. Selain

daripada EOT, pihak kontraktor juga telah menerima tiga (3) kali Notis Berhenti Kerja Tanah oleh MBSP kerana terdapat limpahan air lumpur di Jalan Guar Perahu 2 dan Lorong 41 di Taman Guar Perahu akibat kegagalan sistem kawalan hakisan, perlindungan dan penyenggaraan terhadap kerja tanah dari tapak yang berada di bawah tanggungjawab pihak kontraktor.

JADUAL 19
LANJUTAN MASA KERJA TANAH

BILANGAN EOT	TEMPOH EOT	BILANGAN HARI
EOT No. 1	09.04.2015 – 26.11.2018	1,328
EOT No. 2	26.11.2018 – 03.02.2020	434

Sumber: JKPSB

- iv. Pada 10 Januari 2020, pihak kontraktor telah mengemukakan surat permohonan lanjutan masa kali ketiga sehingga 16 April 2024 (1,532 hari). Walau bagaimanapun permohonan tersebut tidak diluluskan dan pada 18 Februari 2020, perunding dengan nombor pendaftaran 306148-T telah mengeluarkan Perakuan Kerja Tidak Siap kepada kontraktor kerana gagal menyiapkan kerja dalam tempoh yang telah ditetapkan walaupun lanjutan masa telah diberikan sehingga 3 Februari 2020. Pihak kontraktor telah diarahkan untuk membayar gantirugi sejumlah RM3,258.86 sehari seperti yang ditetapkan dalam kontrak perjanjian. Keadaan terkini tanah di kawasan tersebut adalah seperti dalam **Gambar 6** dan **7**.

GAMBAR 6



GAMBAR 7



Guar Perahu, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang
- Keadaan Tanah Semasa Lawatan Audit
(12.03.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum balas JKPSB yang diterima pada 30 Mei 2020

Pihak JKPSB menjelaskan Laporan Penyiasatan Kerja Tanah oleh Syarikat 210351-V mengesahkan tapak pembangunan tersebut terdiri daripada batu granit. Sehubungan itu, kaedah letupan batu (*soil blasting*) perlu dibuat bagi memastikan perancangan pembangunan dapat dilaksanakan dengan lancar. Selain itu, JKPSB menjelaskan bahawa Mesyuarat Lembaga Pengarah akan memutuskan tindakan

yang akan dikenakan kepada pihak kontraktor kerja tanah iaitu kontraktor bernombor pendaftaran 300849-T. Pihak kontraktor boleh diambil tindakan sama ada penamatan kontrak atau dikenakan bayaran gantirugi dengan pelanjutan kerja LAD.

d. Projek Pembangunan Kompleks Rakyat Jalan Berlian, Telok Ayer Tawar, Seberang Perai Utara (SPU) Ditangguhkan

- i. Perancangan PVISB membangunkan Kompleks Rakyat Jalan Berlian, Telok Ayer Tawar, SPU adalah untuk memberi manfaat kepada usahawan Bumiputera. Anggaran perbelanjaan projek ini adalah sejumlah RM29.27 juta. Cadangan projek ini diluluskan pada 26 Februari 2015 dalam mesyuarat MPBPP Bilangan 1 Tahun 2015.
- ii. Sehingga 31 Disember 2019, pihak ICU telah menyalurkan peruntukan melalui Akaun Khas Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang sejumlah RM5 juta berbentuk geran di mana RM1 juta disalurkan kepada PERDA untuk kerja-kerja pajakan tanah. Sejumlah RM4 juta pula telah disalurkan kepada PVISB bagi kerja-kerja awal pembangunan. Sehingga kini, sejumlah RM0.44 juta telah dibelanjakan bagi kajian impak lalulintas [*Traffic Impact Assessment* (TIA)], yuran perunding, yuran proses kebenaran merancang dan lain-lain.
- iii. Selanjutnya, analisis Audit terhadap minit Mesyuarat Akaun Khas Bilangan 2 Tahun 2017 bertarikh 30 November 2017 mendapati **projek ini ditangguhkan dan akan dikaji semula. Ini berikutan daripada beberapa isu yang tidak dapat diselesaikan dan bantahan dari penduduk setempat.** Selain itu, mesyuarat juga bersetuju agar perkara ini dikemukakan dalam Mesyuarat *Focus Group* dan disyorkan untuk ditarik balik geran dan dimasukkan kembali ke dalam Akaun Tabung Khas.
- iv. BPPBPP memohon PVISB memulangkan baki geran berjumlah RM3.56 juta melalui surat bertarikh 17 April 2019. Maklum balas PVISB melalui surat bertarikh 22 April 2019 menyatakan bahawa pemulangan tidak dapat dilaksanakan kerana ketiadaan Ketua Pegawai Eksekutif dan Ahli Lembaga Pengarah untuk kelulusan.
- v. Merujuk kepada minit mesyuarat MPBPP Bilangan 1 Tahun 2019 bertarikh 25 Mac 2019 mesyuarat telah bersetuju supaya kajian semula pembangunan dilakukan dengan mengambilkira isu bantahan daripada penduduk sekitar. PVISB telah melantik Syarikat 588639-A untuk melaksanakan kajian *due diligence* ke atas cadangan pembangunan projek di Kompleks Jalan Berlian. Kajian yang dilaksanakan untuk mengetahui jenis pembangunan yang sesuai

dijalankan dengan menggunakan peruntukan yang telah diterima. Laporan kajian ini telah diterima pada 28 Februari 2020 dan akan dibentangkan kepada MPBPP.

Maklum balas PVISB yang diterima pada 30 Mei 2020

Pihak PVISB menjelaskan Laporan *Due Diligence* Cadangan Pembinaan Kompleks Jalan Berlian akan dibentangkan kepada MPBPP untuk pertimbangan dan kelulusan.

Pendapat Audit	Pengurusan PVISB dalam membuat perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap projek perumahan dan pembangunan adalah tidak memuaskan. Ini mengakibatkan masalah projek berlarutan. Selain itu, terdapat kerenah birokrasi dalam pengurusan projek, masalah kontraktor dan kegagalan pelaksanaan <i>due diligence</i> pada peringkat perancangan. Keadaan ini menyebabkan PVISB terpaksa menanggung kos yang tinggi. Selain itu, penduduk lewat mendapat pemilikan rumah dan memberi kesan kepada usahawan dan peluang pekerjaan adalah kurang.
-----------------------	--

5.2.2.3. Pembangunan Belum Dilaksanakan Terhadap Tanah yang Telah Lama Diperoleh

- a. Berdasarkan Pelan Strategik Pembangunan Bumiputera Pulau Pinang, KPI untuk pemilikan Hartanah Bumiputera adalah dengan mengadakan Program Perolehan Tanah untuk pembangunan Bumiputera. Perolehan ini melibatkan tanah-tanah strategik, tanah-tanah milik Bumiputera yang dilelong, digadai dan dipajak, hartanah (lot rumah dan premis perniagaan Bumiputera) daripada pemaju swasta dan tanah-tanah milik individu di sekitar bank tanah untuk menambah keluasan tanah. ICU, JPM melalui BPPBPP telah menyalurkan dana tambahan kepada JKPSB dan PERDA untuk menyokong usaha yang telah dirancang.
- b. Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2019, **sebanyak enam (6) perolehan tanah yang dibeli** oleh JKPSB dan PERDA **masih belum dibangunkan bagi tempoh 27 hingga 72 bulan**. Butiran terperinci adalah seperti dalam **Jadual 20**.

JADUAL 20
TANAH YANG MASIH BELUM DIBANGUNKAN SEHINGGA 31 DISEMBER 2019

BIL.	LOKASI PEROLEHAN	CADANGAN PEMBANGUNAN	MAKLUM BALAS PADA 30 MEI 2020
PERDA			
1.	Lot 416, Mukim 6, Pongsu Seribu, SPU • Keluasan Tanah: 10.47 ekar • Kos Tanah: RM6.84 juta • Tahun Perolehan: 2014 • Tempoh Perolehan: 72 Bulan	Mengusahakan tanaman nanas jenis MD2 dengan kadar sewa.	Projek ini ditangguhkan kerana bercadang memajukan tanah ini bersama-sama pembangunan tanah PERDA yang bersebelahan. Ini adalah untuk menangani kos infrastruktur yang tinggi.
JKPSB			
2.	Lot 122, Mukim G, Balik Pulau, DBD • Keluasan Tanah: 1.92 ekar • Kos Tanah: RM3.40 juta • Tahun Perolehan: 11.06.2015 • Tempoh Perolehan: 55 Bulan	Berhasrat membina 36 unit rumah teres 1 tingkat.	Permohonan Pelan Kebenaran Merancang telah diluluskan dalam Mesyuarat Pusat Setempat (OSC) pada 11 Februari 2020 bagaimanapun, PKM tersebut belum diterima.
3.	Lot 884 dan 885, Mukim 9, Ampang Jajar, SPS • Keluasan Tanah: 3.74 ekar • Kos Tanah: RM2.43 juta • Tahun Perolehan: 16.04.2015 • Tempoh Perolehan: 56 Bulan	Mengekalkan hak milik Bumiputera dan mengukuhkan kedudukan geopolitik Bumiputera di kawasan tersebut.	Perolehan tanah dibuat bagi membantu mengekalkan hak milik Bumiputera dan mengelakkan penduduk sedia ada dari diusir keluar. JKPSB tidak berhasrat untuk membangunkan tanah tersebut sebaliknya akan mencadangkan kaedah penyelesaian lain yang bersesuaian.
4.	Lot 1254 dan 1268, Mukim 7, Jawi, SPS • Keluasan Tanah: 17.92 ekar • Kos Tanah: RM5.37 juta • Tahun Perolehan: 18.01.2016 • Tempoh Perolehan: 47 Bulan	Membina rumah berkembar 1 tingkat, rumah teres 1 tingkat dan rumah kos rendah 1 tingkat.	Tanah dirancang untuk dibangunkan dalam tempoh tiga (3) hingga lima (5) tahun yang akan datang. Selain itu untuk memastikan tanah tidak terbiar, pihak agensi bercadang tanah tersebut dipajak bagi tujuan pertanian dan penternakan.
5.	Lot 576, 578, 579, 580 dan 581, Mukim C, Permatang Pasir, DBD • Keluasan Tanah: 6.78 ekar • Kos Tanah: RM9.10 juta • Tahun Perolehan: 06.04.2016 • Tempoh Perolehan: 45 Bulan	Berhasrat untuk membina rumah teres 2 tingkat, pangsapuri kos sederhana dan rumah pangsa kos rendah.	Pembangunan tanah akan dibuat setelah pertambahan keluasan tanah dan kemudahan akses selesai dibuat di kawasan tersebut.
6.	Lot 57, 83 dan 273, Sungai Duri, Daerah SPS • Keluasan Tanah: 27.37 ekar • Kos Tanah: RM10.0 juta • Tahun Perolehan: 05.10.2017 • Tempoh Perolehan: 27 Bulan	Membuat tawaran pajakan kepada pemajak Bumiputera.	Perolehan tanah adalah sebagai bank tanah dan pembangunan tanah dirancang dalam tempoh tiga (3) hingga lima (5) tahun yang akan datang.

Sumber: JKPSB dan PERDA

Pendapat | Kelewatan pembangunan tanah memberi kesan kepada Audit ekonomi dan kesejahteraan Bumiputera Pulau Pinang.

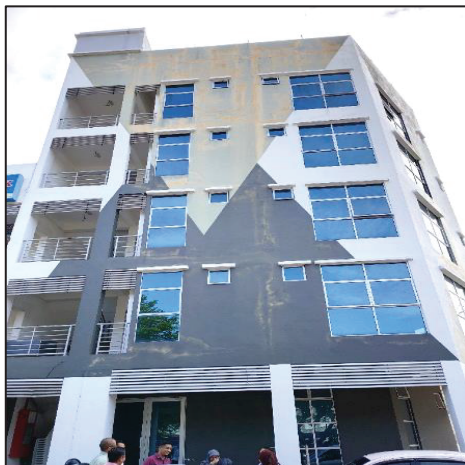
5.2.2.4. Hotel Bajet Masih Belum Beroperasi

- a. Cadangan pembangunan Hotel Bajet diluluskan oleh MPBPP pada 14 April 2012. Pembangunan dilaksanakan menggunakan peruntukan daripada Akaun Khas secara pinjaman berjumlah RM2.15 juta. Pembangunan Hotel Bajet ini melibatkan pembinaan bangunan lima (5) tingkat dengan anggaran kos awalan berjumlah RM0.05 juta, kos pembinaan berjumlah RM1.14 juta, kos

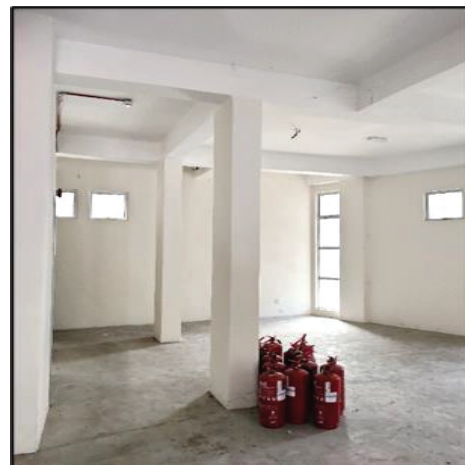
pengubahsuaian berjumlah RM0.72 juta dan kos hiasan dalaman berjumlah RM0.24 juta. Tarikh milik tapak bagi projek ini adalah pada 10 Februari 2014 dan tarikh siap adalah pada 9 Oktober 2014. JKPSB akan menyewakan bangunan hotel ini kepada syarikat Bumiputera yang berminat untuk menguruskan Hotel Bajet ini.

- b. Lawatan Audit di Hotel Bajet pada 20 Januari 2020, mendapati **ruang di dalam hotel tersebut masih belum diubah suai serta hiasan dalaman masih belum dibuat**. Pihak Audit dimaklumkan bahawa JKPSB memberi peluang kepada penyewa hotel ini untuk mengubah suai susun atur hotel mengikut citarasa penyewa itu sendiri dan pengecualian bayaran penyewaan selama enam (6) bulan pertama akan diberikan. **Gambar 8 dan 9** menunjukkan lokasi dan keadaan bangunan Hotel Bajet semasa lawatan fizikal Audit pada 20 Januari 2020.

GAMBAR 8



GAMBAR 9



Pembangunan Hotel Bajet, Sungai Nibong, Pulau Pinang
- Bangunan Hotel Bajet yang Masih Belum Beroperasi
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- c. Setakat 31 Disember 2019, JKPSB telah membuka tender kepada tiga (3) syarikat Bumiputera untuk menyewa dan menguruskan Hotel Bajet ini. Kadar sewaan yang ditetapkan oleh JKPSB adalah berjumlah RM12,500 sebulan. Bagaimanapun, ketiga-tiga syarikat ini kemudiannya **tidak meneruskan penyewaan dan pengurusan hotel tersebut menyebabkan hotel masih belum beroperasi**.

Maklum balas JKPSB yang diterima pada 30 Mei 2020

Pihak JKPSB membuat tawaran semula penyewaan Hotel Bajet Sungai Nibong kepada syarikat Bumiputera yang berminat melalui kaedah *Request for Proposal* (RFP).

Pendapat Audit | **Pembangunan Hotel Bajet tidak dilaksanakan mengikut cadangan asal yang diluluskan. Keadaan ini menyebabkan pelaburan ini belum dapat memberi pulangan hasil dan seterusnya bayaran balik pinjaman tertangguh.**

5.2.2.5. Sijil Perakuan Penyiapan dan Pematuhan [*Certificate of Completion and Compliance* (CCC)] Kompleks Perniagaan Midtown PERDA Masih Belum Diperolehi

- a. Merujuk kepada Risalah Pengenalan mengenai CCC yang dikeluarkan oleh KPKT pada 12 April 2007, sesuatu bangunan yang didirikan perlu mempunyai perakuan yang mengesahkan ia selamat dan layak diduduki. Perakuan ini hanya dikeluarkan setelah pembinaannya mematuhi peruntukan undang-undang, pelan bangunan yang diluluskan dan juga syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan di peringkat kelulusan pelan. Adalah menjadi satu kesalahan bagi seseorang itu menduduki sesuatu bangunan, samada bangunan komersial atau bangunan kediaman yang tidak memiliki CCC.
- b. Semakan Audit mendapati Kompleks Perniagaan Midtown PERDA ini telah dibangunkan pada bulan November 2012. Projek ini terletak di Lot PT 711, Mukim 12, Jalan Kubang Menerong, 13300 Tasek Gelugor, Seberang Perai Utara, Pulau Pinang yang turut menempatkan pejabat PVISB. Midtown adalah sebuah kompleks yang menyediakan ruang niaga yang lengkap dan selesa untuk dikomersialkan oleh peniaga-peniaga yang berpotensi. Kemudahan yang terdapat di kompleks ini adalah seperti dewan berhawa dingin yang mampu memuatkan lebih 3,000 orang, dewan seminar, dataran terbuka, tapak parkir berturap dan luas serta kemudahan asas yang lain.
- c. Semakan selanjutnya mendapati **CCC untuk bangunan di Pusat Perniagaan Midtown masih belum diperolehi. MPSP telah mengenakan syarat untuk memperolehi CCC** iaitu semua simpang tiga yang sedia ada perlu dinaik taraf, pondok bas perlu disediakan, *box culvert* sedia ada perlu dinaik taraf, longkang parit perlu dinaiktaraf, *railing* perlu disediakan di sepanjang longkang *u-drain*, jalan sedia ada perlu diturap, *kerb* perlu dibuat semula merujuk kepada pelan lulus dan lain-lain kerja infra yang berkaitan. Sehingga kini, bangunan ini telah dijadikan pejabat PVISB manakala bangunan di sekitar Kompleks Perniagaan Midtown telah disewakan kepada orang awam untuk majlis rasmi dan perkahwinan walaupun CCC masih belum dikeluarkan.

Maklum balas PERDA yang diterima pada 30 Mei 2020

Pihak PERDA menjelaskan kerja mendapatkan CCC sedang dilaksanakan oleh perunding yang dilantik. Selain itu, pengurusan PVISB mengambil insurans *Plate Glass, Fire* dan *Burglary* untuk keseluruhan kawasan kompleks Midtown bagi tempoh 9 Ogos 2019 hingga 8 Ogos 2020 sebagai langkah-langkah keselamatan.

Pendapat Audit | **Pengurusan projek adalah kurang memuaskan kerana gagal mematuhi syarat kelulusan CCC. Keadaan ini menyebabkan tiada jaminan terhadap keselamatan dan kelayakan menduduki.**

5.2.2.6. Pengurusan Tabung Pembiayaan Perumahan Bumiputera Pulau Pinang oleh Co-opbank Pertama

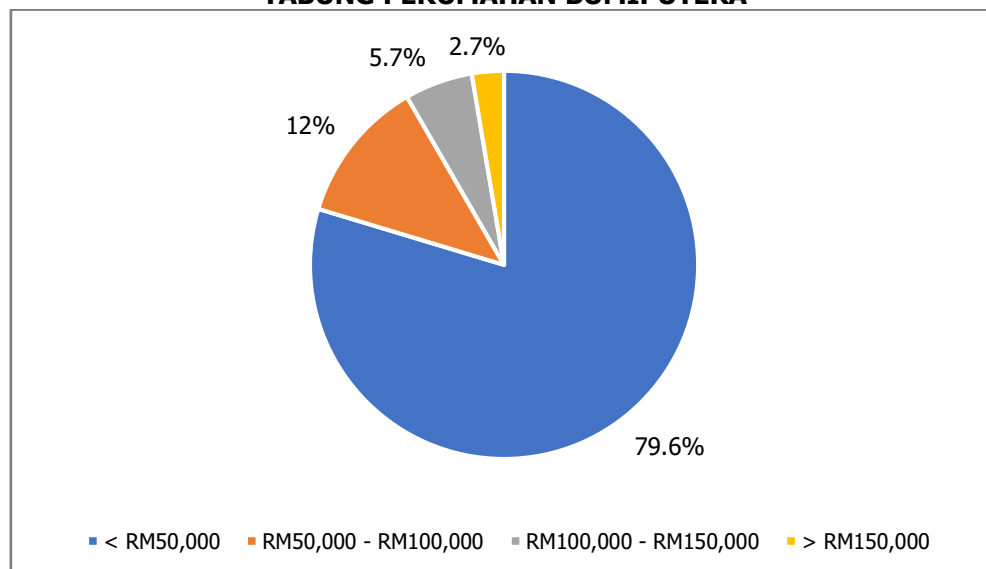
Tabung Perumahan Bumiputera Pulau Pinang telah ditubuhkan pada 9 November 2011. Tujuan penubuhan tabung ini adalah untuk membantu Bumiputera yang kurang berkemampuan untuk memiliki rumah bagi meningkatkan hartanah di Pulau Pinang. Sejumlah RM14.59 juta dari ICU, JPM melalui Akaun Khas telah disalurkan ke dalam tabung ini. Untuk memastikan pelaksanaannya mencapai objektif yang telah ditetapkan, Majlis Pembangunan Bumiputera Pulau Pinang telah melantik Co-opbank Pertama (dahulu dikenali sebagai Bank Persatuan) untuk menguruskan tabung ini.

a. Tunggakan Pembiayaan Perumahan

- i. Klausula 21.0 perjanjian menyatakan pihak bank berhak memulakan tindakan undang-undang terhadap peminjam jika Akaun Pembiayaan Pelanggan menunjukkan tunggakan bayaran ansuran yang melebihi satu (1) bulan. Peminjam perlu menjelaskan amaun tertunggak dan caj gantirugi dalam tempoh tujuh (7) hari dari notis tuntutan dikeluarkan oleh panel peguam bank. Jika peminjam gagal mematuhi notis tuntutan tersebut bank berhak mengemukakan atau mengarahkan panel peguam mengemukakan notis penamatan untuk menuntut keseluruhan baki terhutang.
- ii. Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2019, **seramai 300 pemohon telah berjaya mendapat pembiayaan sejumlah RM14.59 juta** daripada tabung ini. Daripada jumlah tersebut, seramai 239 pemohon (79.6%) mendapat pembiayaan di bawah RM50,000, 36 pemohon (12%) antara RM50,000 hingga RM100,000, 17 pemohon

(5.7%) antara RM100,000 hingga RM150,000 dan lapan (8) pemohon (2.7%) melebihi RM150,000. Butirannya adalah seperti dalam **Carta 2**.

CARTA 2
PECAHAN KELULUSAN PEMBIAYAAN
TABUNG PERUMAHAN BUMIPUTERA



Sumber: Co-opbank Pertama

- iii. Semakan selanjutnya mendapati setakat 31 Disember 2019 **sebanyak 133 (44.6%) daripada 298 bilangan akaun yang masih aktif telah tertunggak**. Tempoh tunggakan adalah antara satu (1) hingga melebihi 13 bulan melibatkan tunggakan berjumlah RM0.34 juta. Pihak Audit dimaklumkan bahawa pihak bank ada mengeluarkan surat peringatan kepada peminjam yang terlibat. Bagaimanapun tindakan susulan tidak diambil ke atas peminjam tersebut. Butiran terperinci tunggakan adalah seperti dalam **Jadual 21**.

JADUAL 21
TUNGGAKAN PEMBIAYAAN YANG BELUM BERBAYAR
SEHINGGA 31 DISEMBER 2019

TEMPOH TERTUNGGAK (Bulan)	BILANGAN AKAUN	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)
1 - 3	61	29,322
4 - 6	24	27,092
7 - 9	12	24,859
10 - 12	13	37,565
>13	23	219,417
JUMLAH	133	338,255

Sumber: Co-opbank Pertama

Maklum balas PERDA yang diterima pada 30 Mei 2020

BPPBPP akan mengaturkan perbincangan dengan CO-OPBank Pertama pada bulan Jun 2020 bagi meneliti tindakan bersesuaian ke atas akaun-akaun tertunggak.

Pendapat Audit | **Kegagalan pihak bank mengambil tindakan ke atas tunggakan pembiayaan akan menyukarkan pusingan modal terhadap tabung pembiayaan perumahan. Selain itu, peluang Bumiputera Pulau Pinang yang layak untuk mendapatkan pembiayaan adalah terhad.**

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya berdasarkan sampel Audit, pelaksanaan Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang masih belum dapat menyumbang secara signifikan kepada peningkatan pemilikan di kalangan Bumiputera di Pulau Pinang. Bagi tempoh tahun 2014 hingga 2019, walaupun sebahagian besar KPI yang ditetapkan telah tercapai, namun program ini hanya menyumbang 2.9% pemilikan rumah kos kurang RM300,000 di kalangan Bumiputera atau 1.0% daripada keseluruhan pemilikan rumah kos kurang RM300,000 di Pulau Pinang. Selain itu terdapat kelemahan dari segi pengurusan projek, seperti baki pinjaman yang belum dibelanjakan oleh agensi pelaksana tidak dapat disahkan, pinjaman belum dijelaskan oleh agensi pelaksana, pertukaran hak milik tanah masih belum selesai, projek belum dibangunkan dan disiapkan serta pemantauan yang kurang berkesan.

7. SYOR AUDIT

Bagi mengatasi kelemahan yang dibangkitkan dan memastikan pelaksanaan Program Pembangunan Hartanah Bumiputera Pulau Pinang mencapai objektif yang ditetapkan, adalah disyorkan tindakan penambahbaikan seperti berikut:

7.1. mewujudkan mekanisme penilaian *outcome* dan melaksanakannya dalam masa terdekat supaya pencapaian keberkesanannya dapat diukur. Selanjutnya, penyelarasan dan penambahbaikan boleh dibuat untuk mencapai keberkesanan program;

7.2. memastikan pengurusan pelaksanaan program dengan mengkaji dan menilai semula projek-projek yang belum siap atau dilaksanakan serta menangani kekangan-kekangan yang timbul; dan

7.3. memastikan pemantauan adalah menyeluruh dan berkesan supaya pelaksanaan program berjaya dicapai mengikut objektif yang telah ditetapkan.