



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2014

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN
PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN
NEGERI SELANGOR

SIRI 1



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2014

AKTIVITI JABATAN/AGENSI
DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN
NEGERI SELANGOR

SIRI 1



KANDUNGAN

KANDUNGAN

vii	KATA PENDAHULUAN
xi	INTISARI LAPORAN
	AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI
	PEJABAT DAERAH DAN TANAH GOMBAK PEJABAT DAERAH DAN TANAH PETALING
3	Pengurusan Pemberimilikan Tanah Bagi Tujuan Pembangunan
	MAJLIS PERBANDARAN KAJANG MAJLIS DAERAH KUALA SELANGOR
21	Pengurusan Perolehan
	LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR
36	Pengurusan Perumahan Awam Kos Rendah
	YAYASAN SELANGOR
53	Pengurusan Hartanah
75	PENUTUP

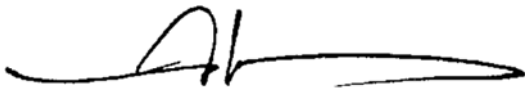


KATA PENDAHULUAN

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 Negeri.
2. Jabatan Audit Negara akan terus menyokong Dasar Transformasi Negara dan terus membantu Jabatan/Agensi 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 pada satu-satu masa.
3. Laporan saya ini adalah hasil daripada pengauditan yang dijalankan terhadap aktiviti-aktiviti tertentu yang dilaksanakan di 2 Jabatan, 3 Agensi dan satu Syarikat Kerajaan Negeri Selangor. 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 Selangor. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau bagi mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak 11 syor untuk diambil tindakan oleh Ketua Jabatan/Agensi berkenaan.
4. Saya berharap laporan mengenai pelaksanaan Aktiviti Jabatan/Agensi dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Selangor Tahun 2014 Siri 1 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 sepertimana dihasratkan oleh Kerajaan.

5. Saya ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pegawai Jabatan/Agensi dan Syarikat Kerajaan Negeri Selangor 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 Februari 2015



INTISARI LAPORAN

INTISARI LAPORAN

1. PEJABAT DAERAH DAN TANAH GOMBAK PEJABAT DAERAH DAN TANAH PETALING

- Pengurusan Pemberimilikan Tanah Bagi Tujuan Pembangunan

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. Pemberimilikan tanah Kerajaan kepada pemohon termasuk agensi Kerajaan Negeri dan swasta adalah bertujuan untuk diusahakan dengan aktiviti pertanian, pembinaan bangunan dan operasi perindustrian supaya Kerajaan Negeri boleh mengutip hasil tanah dan rakyat mendapat faedah daripada aktiviti pembangunan tanah. Mengikut rekod Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT) bagi tahun 2010 hingga bulan Julai 2014, sembilan PDT di Negeri Selangor telah menerima sebanyak 1,788 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 RM1.03 bilion.

1.2. Pengauditan yang dijalankan antara bulan September hingga November 2014 mendapati prestasi pembangunan tanah oleh agensi Kerajaan Negeri dan swasta di PDT Gombak adalah baik kerana 85.7% daripada tanah diberi milik yang dipilih untuk pengauditan ini telah dibangunkan manakala di PDT Petaling adalah memuaskan kerana 66.7% daripada tanah yang diberi milik telah dibangunkan. Bagaimanapun, pelaksanaan pengurusan pemberimilikan tanah adalah kurang memuaskan seperti yang diringkaskan di bawah:

- Sebanyak 4 permohonan masing-masing bagi PDT Gombak dan PDT Petaling telah lewat diproses berbanding tempoh yang ditetapkan dalam piagam pelanggan.
- Pengurusan terhadap permohonan pemberimilikan tanah yang belum selesai diambil tindakan/diproses boleh ditingkatkan.
- Ketepatan premium berjumlah RM1.02 juta yang dikutip oleh PDT Petaling tidak dapat ditentukan kerana dokumen sokongan tidak dikemukakan untuk semakan Audit. Selain itu, sejumlah RM39,840 denda khas terlebih dikutip manakala pembayaran hasil tanah berjumlah RM1.05 juta telah diterima oleh PDT Petaling walaupun tempoh sah laku Borang 5A (Notis Bahawa Hasil Tanah Harus Dibayar) telah tamat.

- Pemantauan dan penguatkuasaan adalah kurang berkesan kerana kaedah pemantauan tidak mencukupi dan prestasi penyelesaian aduan pelanggan tidak dapat diukur.

1.3. Bagi memastikan pengurusan pemberimilikan tanah kepada agensi Kerajaan Negeri dan swasta dilaksanakan dengan lebih berkesan, pihak Audit mengesyorkan Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT) mengambil tindakan berikut:

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

1.3.2. Meningkatkan pemantauan dan penguatkuasaan bagi memastikan tanah beri milik diusahakan/dibangunkan selaras dengan syarat pembangunan dan lain-lain syarat kelulusan yang ditetapkan.

2. MAJLIS PERBANDARAN KAJANG MAJLIS DAERAH KUALA SELANGOR - Pengurusan Perolehan

2.1. Majlis Perbandaran Kajang (MPKj) dan Majlis Daerah Kuala Selangor (MDKS) adalah bertanggungjawab menyediakan dan menyenggara kemudahan dan infrastruktur awam serta mempertingkatkan mutu perkhidmatan untuk masyarakat setempat. Bagi mencapai objektif ini, MPKj dan MDKS antaranya perlu melakukan perolehan meliputi bekalan, perkhidmatan dan kerja mengikut 4 kaedah perolehan iaitu pembelian terus, sebut harga, tender dan perolehan darurat berpandukan kepada peraturan perolehan yang berkuat kuasa yang dikeluarkan oleh Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri dari semasa ke semasa. Sumber kewangan Pihak Berkuasa Tempatan merangkumi hasil cukai dan hasil bukan cukai yang terdiri daripada cukai taksiran, lesen, denda, sewaan dan terimaan daripada Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri.

2.2. Pengauditan yang dilaksanakan antara bulan Ogos hingga Disember 2014 mendapati secara umumnya matlamat perolehan di MPKj dan MDKS telah tercapai iaitu bekalan dan perkhidmatan diterima, bekalan diterima telah digunakan serta kerja telah dilaksanakan. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan di dalam pelaksanaan perolehan seperti diringkaskan di bawah:

- Di MPKj, 2 perolehan kerja membina tempat letak kenderaan (parkir) Orang Kurang Upaya masing-masing bernilai RM19,880 tidak dilaksanakan mengikut spesifikasi yang ditetapkan. Bayaran belum dibuat kepada kontraktor tetapi pengesahan kerja membenarkan tuntutan keseluruhan nilai kerja telah dibuat tanpa sebarang pemotongan bayaran. Selain itu, kerja *premix* bagi perolehan ini tidak disokong dengan

spesifikasi kerja yang terperinci, pelan, lakaran, lukisan atau peta menyebabkan semakan untuk pengesahan kerja tidak dapat dibuat dengan cekap.

- Di MPKj, satu kontrak bagi perolehan perkhidmatan penyelenggaraan jalan bernilai RM52,800 dan 3 kontrak pembersihan awam dengan nilai keseluruhan berjumlah RM1.32 juta serta 2 kontrak pembersihan awam bernilai RM686,670 di MDKS tidak dilaksanakan mengikut spesifikasi.
- Di MDKS, sebanyak 14 perolehan tidak mematuhi peraturan kewangan antaranya bayaran lewat dibuat kepada pembekal, kajian pasaran tidak dibuat dan perolehan yang dibuat tidak mengikut tatacara yang ditetapkan.
- Di MDKS, 2 jenis aset dengan nilai perolehan masing-masing RM17,500 dan RM17,430 tidak didaftar dan disimpan dengan baik.

2.3. Untuk mempertingkatkan pelaksanaan perolehan, pihak Audit mengesyorkan Majlis Perbandaran Kajang (MPKj) dan Majlis Daerah Kuala Selangor mengambil tindakan terhadap perkara berikut:

2.3.1. Memastikan kerja dan perkhidmatan yang dilaksanakan oleh kontraktor menepati skop dan spesifikasi yang ditetapkan dan memastikan pengesahan kerja dibuat dengan menyeluruh untuk mengelakkan berlakunya *improper payment*. Selain itu, MPKj hendaklah menyediakan spesifikasi secara terperinci bagi membolehkan pengesahan kerja dapat dibuat dengan cekap.

2.3.2. Memastikan setiap perolehan yang dilaksanakan mematuhi peraturan dan tatacara kewangan yang ditetapkan.

3. LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR

- Pengurusan Perumahan Awam Kos Rendah

3.1. Projek Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) dilancarkan oleh Kerajaan Negeri pada tahun 1980 bertujuan untuk membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah di Negeri Selangor. Projek ini dibiayai sepenuhnya oleh Kerajaan Negeri melalui pinjaman daripada Kerajaan Persekutuan sejumlah RM185.99 juta (pokok dan faedah). Setakat bulan Oktober 2014, Kerajaan Negeri melalui agensi pelaksana iaitu Jabatan Kerja Raya (JKR) dan Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) telah membina sebanyak 20,178 unit rumah di 9 buah daerah Negeri Selangor. PAKR terbahagi kepada 2 skim iaitu 174 Skim Lama (1980-1996) yang berteraskan konsep pembiayaan melalui sewa beli dengan Kerajaan Negeri manakala 7 Skim Baru (1996-2003) berkonsepkan pembiayaan sewa beli melalui Institusi Perbankan. Sebelum tahun 2003, pengurusan PAKR diuruskan sepenuhnya oleh Bahagian Perumahan, Seksyen Pembangunan Sosial, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri dan semua Pejabat Daerah Dan Tanah. Bagaimanapun mulai tahun 2003, Kerajaan Negeri telah melantik Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) untuk

menguruskan semua perkara berkaitan dengan PAKR. Antara tugas dan peranan bahagian ini adalah menjadi ejen mengutip baki ansuran sewa beli PAKR untuk diserahkan kepada Kerajaan Negeri dalam bentuk anuiti berjumlah RM10.63 juta selama 25 tahun, memasarkan unit PAKR tidak terjual kepada golongan yang layak, mempromosikan PAKR, menyenggara PAKR yang tidak terjual apabila adanya pembeli dan mengambil tindakan undang-undang terhadap pemilik PAKR yang tidak membayar ansuran sewa beli. Setakat bulan Oktober 2014, LPHS mempunyai sebanyak 2,887 (15.5%) daripada 18,641 akaun pembeli di bawah Skim Lama yang masih aktif untuk tuntutan ansuran sewa beli. Manakala bagi Skim Baru, tiada sebarang akaun aktif untuk tuntutan sewa beli ansuran memandangkan pemohon membuat bayaran ansuran dengan pihak Institusi Perbankan. Bagaimanapun, sebanyak 116 unit rumah di bawah Skim Baru masih belum dijual.

3.2. Pengauditan yang dijalankan pada bulan Ogos hingga Oktober 2014 mendapati secara keseluruhannya prestasi pengurusan PAKR adalah baik kerana sambutan yang menggalakkan daripada rakyat terhadap rumah PAKR. Ini kerana sebanyak 20,062 (99.4%) daripada 20,178 unit rumah yang dibina telah berjaya dijual. Berdasarkan 41 permohonan yang disemak, pihak Audit merumuskan matlamat pembinaan PAKR di Negeri Selangor bagi membantu menyediakan perumahan rakyat kepada golongan sasaran yang layak dan memenuhi kriteria/syarat yang ditetapkan adalah tercapai. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan yang diperhatikan di peringkat pelaksanaan yang perlu dibuat penambahbaikan sepertimana diringkaskan di bawah:

- Promosi penjualan 116 unit rumah yang masih belum dijual kurang berkesan.
- Prestasi kutipan ansuran sewa beli rumah masih boleh dipertingkatkan kerana menunjukkan trend tidak konsisten pada tahun 2009 hingga bulan Oktober 2014 iaitu pada kadar antara 60% hingga 93.9% berbanding tahun sebelum. Hal ini berlaku kerana perjanjian sewa beli yang dimeterai tidak menjaga kepentingan Kerajaan Negeri sepenuhnya di mana terdapat klausa yang sangat lemah dan longgar.
- Baki bayaran balik ansuran PAKR yang perlu dibayar oleh LPHS kepada Bendahari Negeri Selangor adalah RM44.62 juta, berbanding dengan baki yang dituntut oleh Bendahari Negeri berjumlah RM57.96 juta. Perbezaan berjumlah RM13.34 juta perlu diselaraskan.
- Pengurusan hak milik rumah belum diselesaikan bagi 95 rumah di bawah Skim Lama yang tiada hak milik dan 2,268 hak milik rumah tidak dimasukkan urus niaga gadaian oleh Kerajaan Negeri. Bagi Skim Baru pula, sebanyak 475 rumah tiada hak milik dan 23 hak milik rumah bertindih.

3.3. Pihak Audit mengesyorkan supaya Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) mengambil tindakan terhadap beberapa kelemahan yang telah dikenal pasti dengan memberi perhatian terhadap perkara seperti berikut:

3.3.1. Memantapkan rundingan kerjasama yang lebih erat dengan pihak Lembaga Zakat Selangor, Jabatan Kebajikan Masyarakat dan Badan Bukan Kerajaan bagi membantu menyelesaikan/meringankan masalah ansuran bulanan/tunggakan rumah PAKR memandangkan pembeli berkenaan terdiri daripada golongan berpendapatan rendah yang boleh dikategorikan sebagai fakir dan miskin.

3.3.2. Mencari jalan penyelesaian terbaik yang menguntungkan LPHS dan Kerajaan Negeri bagi menentukan amaun sebenar baki ansuran PAKR yang perlu dibayar oleh LPHS setiap tahun kepada Kerajaan Negeri dengan mengambil kira kos pengurusan/pembangunan yang telah ditanggung LPHS semasa menguruskan PAKR serta memberikan insentif kepada LPHS sebagai galakkan dan penghargaan membantu Kerajaan Negeri menguruskan PAKR.

3.3.3. Mewujudkan satu Jawatankuasa Khas Pemantau yang terdiri daripada pihak LPHS, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri (SUK), Pejabat Kewangan Negeri, Pejabat Tanah Dan Galian Selangor, 9 Pejabat Daerah Dan Tanah serta Unit Audit Dalam SUK yang mana perlu bermesyuarat secara berkala bagi menyelesaikan isu berkaitan dengan hak milik.

3.3.4. Memperkasakan kaedah promosi yang lebih berkesan dan menyeluruh bagi menjual baki rumah yang tidak terjual.

4. YAYASAN SELANGOR

- Pengurusan Hartanah

4.1. Yayasan Selangor (Yayasan) telah diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965 pada 5 November 1970 sebagai sebuah syarikat berhad menurut jaminan tanpa modal saham. Yayasan merupakan sebuah agensi Kerajaan Negeri Selangor yang bertanggungjawab dalam bidang pembangunan pendidikan melalui pemberian pendidikan kepada semua lapisan masyarakat ke arah memartabatkan pendidikan di Negeri Selangor. Visi Yayasan adalah untuk menyediakan prasarana pendidikan yang efektif dalam membentuk generasi insan kamil. Manakala misi Yayasan pula adalah untuk menjana dana, mengenal pasti kumpulan sasar dan membiayai pendidikan untuk semua anak Selangor. Bagi membiayai aktiviti pendidikan, Yayasan bergantung sepenuhnya kepada hasil sewaan hartanah, pendapatan usaha sama dan projek pembangunan yang dilaksanakan.

4.2. Pengauditan yang dijalankan dari bulan September hingga Disember 2014 mendapati secara keseluruhannya prestasi dan pelaksanaan pengurusan hartanah milik Yayasan adalah kurang memuaskan. Antara penemuan Audit yang perlu diberi perhatian adalah seperti diringkaskan di bawah:

- Prestasi pendapatan pengurusan hartanah tidak mencapai sasaran yang ditetapkan.
- Purata kadar penghunian bagi penyewaan hartanah yang rendah. Manakala tunggakan sewaan hartanah yang tinggi iaitu berjumlah RM10.35 juta setakat bulan Ogos 2014.
- Penyenggaraan hartanah kurang memuaskan.
- Pulangan hasil projek usaha sama pembangunan di tanah Mukim Hulu Yam kurang memuaskan di mana Yayasan hanya menerima 25.3% daripada pulangan tunai yang dijanjikan. Manakala baki pulangan telah diselesaikan secara bayaran *in kind* tetapi sebahagian daripada pulangan tersebut kurang ekonomik dalam menjana pendapatan kepada Yayasan.
- Projek pembangunan semula bangunan Yayasan di Bukit Bintang yang tertangguh mengakibatkan anggaran kehilangan hasil sewaan berjumlah RM15.12 juta mulai bulan September 2012 hingga Ogos 2014. Manakala cadangan projek pembangunan Kampung Pandan di tapak Asrama Yayasan Selangor Kuala Lumpur (AYSKL) telah menyebabkan pelajar dipindah dan AYSKL dikosongkan sepenuhnya pada bulan Disember 2012 sedangkan projek masih tertangguh.

4.3. Untuk mempertingkatkan prestasi pengurusan hartanah milik Yayasan Selangor (Yayasan), pihak Audit mengesyorkan Yayasan mengambil tindakan terhadap perkara berikut:

4.3.1. Menyediakan perancangan strategik jangka panjang yang lebih teliti dan teratur bagi pengurusan hartanah yang dimiliki Yayasan untuk menjana pendapatan supaya matlamat penubuhan dapat direalisasikan. Perancangan hendaklah mengambil kira kesan sebelum sesuatu keputusan diambil terhadap pelaksanaan projek pembangunan bagi mengelak kerugian di pihak Yayasan.

4.3.2. Mempergiatkan aktiviti pemasaran hartanah untuk menarik lebih ramai penyewa dan mewujudkan mekanisme pemantauan terhadap kutipan tunggakan sewa yang lebih berkesan serta memastikan prosedur berhubung kutipan tunggakan sewaan dikuat kuasa.

4.3.3. Memastikan sebarang perjanjian usaha sama di masa akan datang mempunyai klausa yang menjamin kepentingan Yayasan sekiranya berlaku kegagalan projek serta memastikan Yayasan mendapat pulangan setimpal dengan nilai tanah yang telah diserahkan kepada syarikat swasta untuk dibangunkan.



AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI

PEJABAT DAERAH DAN TANAH GOMBAK

PEJABAT DAERAH DAN TANAH PETALING

1. PENGURUSAN PEMBERIMILIKAN TANAH BAGI TUJUAN PEMBANGUNAN

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. 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 daripada antaranya 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*).

1.1.2. Pemberimilikan tanah Kerajaan kepada pemohon termasuk agensi Kerajaan Negeri dan swasta adalah bertujuan untuk diusahakan dengan aktiviti pertanian, pembinaan bangunan dan operasi perindustrian supaya Kerajaan Negeri boleh mengutip hasil tanah dan rakyat mendapat faedah daripada aktiviti pembangunan tanah. Mengikut rekod Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT) bagi tahun 2010 hingga bulan Julai 2014, sembilan PDT di Negeri Selangor telah menerima sebanyak 1,788 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 RM1.03 bilion. Butiran adalah seperti di **Jadual 1.1**.

Jadual 1.1
Kutipan Bayaran Premium Bagi Tahun 2010 Hingga Bulan Julai 2014 Mengikut PDT

PDT	Tahun (RM Juta)					Jumlah (RM Juta)
	2010	2011	2012	2013	2014	
Petaling	66.50	56.64	53.65	110.08	44.62	331.49
Gombak	69.98	56.51	54.42	147.22	37.07	365.20
Klang	0.86	3.10	25.70	14.20	0.01	43.87
Selangor	0.13	43.17	20.99	^b 0	^a 0	64.29
Hulu Selangor	11.01	2.75	2.63	87.85	27.40	131.64
Hulu Langat	12.17	10.87	9.59	22.45	19.19	74.27
Kuala Langat	0.15	0.35	1.00	0	0	1.50
Kuala Selangor	5.38	^a 0	11.23	^c 0	2.23	18.84
Sabak Bernam	0.69	0	0	0	0	0.69
Jumlah	166.87	173.39	179.21	381.80	130.52	1,031.79

Sumber: PDT

Nota: ^a RM57, ^b RM161, ^c RM3,232 Dan ^d RM667

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan pemberimilikan tanah kepada agensi Kerajaan Negeri dan swasta bagi tujuan pembangunan telah dilaksanakan dengan cekap dan mencapai matlamat yang ditetapkan.

1.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan terhadap pengurusan pemberimilikan tanah kepada agensi Kerajaan Negeri dan swasta bagi tujuan pembangunan untuk tahun 2010 hingga bulan Julai 2014. Bagi mengukur prestasi pembangunan tanah, Laporan Pegawai Petempatan dirujuk dan lawatan ke lokasi yang dipilih diadakan bagi menentukan sama ada pembangunan tanah di tapak telah dilaksanakan. Untuk menilai pelaksanaan pemberimilikan tanah pula, sebanyak 30% daripada jumlah permohonan yang diluluskan di PDT Gombak (16 fail) dan PDT Petaling (17 fail) telah dipilih untuk semakan pematuhan dan kecekapan pemprosesan. Semakan Audit juga dijalankan terhadap Daftar Permohonan Tanah di PDT Gombak dan PDT Petaling dengan memilih 10 permohonan pemberimilikan tanah daripada agensi Kerajaan Negeri dan swasta bagi tahun 2010 hingga 2012 yang masih dalam tindakan pemprosesan bagi mendapatkan sebab permohonan tersebut belum selesai diambil tindakan/diproses. Bagi menilai kecekapan pemantauan dan penguatkuasaan pula, semakan dokumen dan rekod adalah sehingga bulan November 2014. Selain itu, lawatan tapak dan temu bual dengan pegawai bertanggungjawab juga diadakan. *Exit conference* bersama Penolong Pegawai Tadbir Pejabat Tanah Dan Galian Selangor, Ketua Penolong Pegawai Daerah kedua-dua PDT Petaling dan PDT Gombak serta Setiausaha Bahagian Dewan Undangan Negeri telah diadakan pada 8 Januari 2015 yang turut dihadiri oleh wakil Unit Audit Dalam, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri.

1.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan September hingga November 2014 mendapati prestasi pembangunan tanah oleh agensi Kerajaan Negeri dan swasta di PDT Gombak adalah baik kerana 85.7% daripada tanah diberi milik yang dipilih untuk pengauditan ini telah dibangunkan manakala di PDT Petaling adalah memuaskan kerana 66.7% daripada tanah yang diberi milik telah dibangunkan. Bagaimanapun, pelaksanaan pengurusan pemberimilikan tanah adalah kurang memuaskan atas faktor-faktor berikut:

- Sebanyak 4 permohonan masing-masing bagi PDT Gombak dan PDT Petaling telah lewat diproses berbanding tempoh yang ditetapkan dalam piagam pelanggan.
- Pengurusan terhadap permohonan pemberimilikan tanah yang belum selesai diambil tindakan/diproses boleh ditingkatkan.
- Ketepatan premium berjumlah RM1.02 juta yang dikutip oleh PDT Petaling tidak dapat ditentukan kerana dokumen sokongan tidak dikemukakan untuk semakan Audit. Selain itu, sejumlah RM39,840 denda khas terlebih dikutip manakala pembayaran hasil tanah

berjumlah RM1.05 juta telah diterima oleh PDT Petaling walaupun tempoh sah laku Borang 5A (Notis Bahawa Hasil Tanah Harus Dibayar) telah tamat.

- Pemantauan dan penguatkuasaan adalah kurang berkesan kerana kaedah pemantauan tidak mencukupi dan prestasi penyelesaian aduan pelanggan tidak dapat diukur.

1.4.1. Prestasi Pembangunan Tanah

1.4.1.1. Tanah Kerajaan diberi milik 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 yang dijalankan. Sehubungan itu, Seksyen 115 hingga 117 KTN telah menggariskan syarat tersirat bagi semua tanah yang diberi milik di bawah kategori pertanian, bangunan dan perindustrian. Antara syarat yang ditetapkan untuk pembangunan tanah bagi kategori tersebut adalah seperti di **Jadual 1.2**.

Jadual 1.2
Syarat Tersirat Pembangunan Tanah Yang Diberi Milik Mengikut Kategori

KTN (Seksyen)	Kategori Tanah	Syarat Tersirat
115	Pertanian	• 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	• 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	• Industri hendaklah dimulakan operasi dalam tempoh 3 tahun daripada tarikh yang relevan*.

Sumber: KTN

Nota: * Tarikh Apabila Tanah Itu Tertakluk Kepada Kategori Berkenaan

1.4.1.2. Semakan Audit terhadap 30 permohonan pemberimilikan tanah yang dipilih untuk pengauditan di PDT Gombak dan PDT Petaling mendapati secara keseluruhannya, prestasi pembangunan tanah adalah baik kerana 10 (76.9%) daripada 13 tanah yang diberi milik dan tertakluk kepada syarat pembangunan telah dibangunkan berbanding 3 (23.1%) tanah yang belum dibangunkan. Di PDT Gombak, prestasi pembangunan tanah adalah baik kerana 85.7% daripada tanah diberi milik dan tertakluk kepada syarat pembangunan yang dipilih untuk pengauditan ini telah dibangunkan. Prestasi pembangunan tanah di PDT Petaling pula adalah memuaskan kerana 66.7% daripada tanah yang diberi milik dan tertakluk kepada syarat pembangunan telah dibangunkan. Prestasi pembangunan tanah sehingga bulan September 2014 untuk PDT Gombak dan bulan November 2014 untuk PDT Petaling adalah seperti di **Jadual 1.3** manakala **Jadual 1.4** menunjukkan maklumat terperinci tanah belum dibangunkan. Pembangunan

tanah yang belum dilaksanakan menyebabkan tanah beri milik tidak digunakan sebaiknya dan manfaat daripada pembangunan tanah tidak dapat dinikmati oleh rakyat.

Jadual 1.3
Prestasi Pembangunan Tanah Sehingga Bulan September 2014 Untuk PDT Gombak Dan Bulan November 2014 Untuk PDT Petaling

PDT	Bil. Permohonan Disemak	Status Pendaftaran Hak Milik (Bil.)			Status Pembangunan			
		Belum Didaftarkan	Telah Didaftarkan		Telah Bangun		Belum Bangun	
			Tertakluk Syarat Pembangunan Tanah		(Bil.)	(%)	(Bil.)	(%)
			Belum Tertakluk	Telah Tertakluk				
Gombak	13	4	2	7	6	85.7	1	14.3
Petaling	17	3	8	6	4	66.7	2	33.3
Jumlah	30	7	10	13	10	76.9	3	23.1

Sumber: PDT Gombak Dan PDT Petaling

Jadual 1.4
Tanah Yang Belum Dibangunkan

Pemohon (No. Fail)	Kategori/Syarat Nyata	Keluasan Tanah (Meter Persegi)	Tarikh Daftar Hak Milik
PDT Gombak (Status Sehingga Bulan September 2014)			
Menteri Besar Selangor (Pemerbadanan) (MBI) (2/4/8/2012)	Bangunan Kediaman	276,180	16.8.2012
Jumlah		276,180	-
PDT Petaling (Status Sehingga Bulan November 2014)			
Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) (08/03/PB01/04/012010)	Bangunan Perniagaan	808	26.5.2010
PKNS (08/04/PB01/13/032010)	Bangunan Kediaman	712	10.12.2011
Jumlah		1,520	-
Jumlah Keseluruhan		277,700	-

Sumber: PDT Gombak Dan PDT Petaling

1.4.1.3. Semakan Audit selanjutnya mendapati antara sebab tanah belum dibangunkan adalah seperti berikut:

- a. Bagi tanah milik MBI (No. Fail 2/4/8/2012), proses pengambilan balik tanah sedang dilaksanakan di atas lot tanah milik berhampiran untuk tujuan pembinaan jalan masuk bagi projek Rumah Mampu Milik (Rumah Selangorku).
- b. Dua tanah (No. fail 08/03PB01/04/012010 dan 08/04/PB01/13/032010) telah diberi milik kepada PKNS secara keputusan dasar oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) pada tahun 1987 dan 1993. Tanah ini telah didaftarkan sebagai milik PKNS pada tahun 2010 dan 2011. Mengikut syarat pembangunan tanah, kedua-dua tanah ini sepatutnya dibangunkan selewat-lewatnya pada tahun 2013. Bagaimanapun sehingga tarikh pengauditan, tanah tersebut belum dibangunkan. **Mengikut maklum balas PKNS pada 21 Januari 2015, PKNS telah menandatangani perjanjian jual**

beli dengan sebuah syarikat swasta dan seorang pembeli individu pada tahun 2009 dan 2005 untuk tujuan penjualan kedua-dua tanah tersebut. Berikutan daripada perjanjian jual beli tersebut, urusan pindah milik kedua-dua tanah daripada PKNS kepada pembeli telah didaftarkan pada tahun 2011 dan 2013. Pihak Audit berpendapat syarikat swasta dan pembeli individu adalah bertanggungjawab membangunkan tanah setelah pindah milik didaftarkan pada tahun 2011 dan 2013.

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati jumlah premium yang dikenakan oleh Kerajaan Negeri kepada PKNS bagi 2 tanah tersebut pada tahun 2010 dan 2011 telah ditetapkan melalui keputusan MMKN pada tahun 1987 dan 1993. Sekiranya jumlah premium dibandingkan dengan harga jualan, premium yang diterima oleh Kerajaan Negeri adalah jauh lebih rendah kerana tidak menggunakan harga pasaran semasa. Maklumat mengenai premium yang ditetapkan dan jualan tanah oleh PKNS adalah seperti di **Jadual 1.5**.

Jadual 1.5
Maklumat Premium Yang Ditetapkan Dan Jualan Tanah Oleh PKNS

Pemohon (No. Fail)	Premium Tanah (RM)	Tahun Kadar Premium Ditetapkan	Tahun Premium Dijelaskan	Harga Jualan (RM)	Tahun Jualan
PKNS (08/03/PB01/04/012010)	17,394	1987	2010	351,172	2009
PKNS (08/04/PB01/13/032010)	17,444	1993	2011	114,960	2005
Jumlah	34,838	-	-	466,132	-

Sumber: PKNS

- d. Kedua-dua PDT ini tidak mempunyai mekanisme yang khusus untuk memastikan semua tanah yang diberi milik dibangunkan selaras dengan syarat pembangunan yang ditetapkan dalam Seksyen 115 hingga Seksyen 117 KTN.

1.4.1.4. Gambar 1.1 dan **Gambar 1.2** merupakan antara tanah yang telah dibangunkan mengikut syarat pembangunan manakala **Gambar 1.3** dan **Gambar 1.4** merupakan antara tanah yang belum dibangunkan.

Gambar 1.1
Masjid Telah Dibangunkan Oleh
Majlis Agama Islam Selangor
Atas Tanah Miliknya



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Kampung Kerdas, Batu 6 Gombak
 Tarikh: 22 September 2014

Gambar 1.2
Bangunan Perniagaan Telah Dibangunkan
Oleh PKNS Atas Tanah Miliknya



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Jalan AU5, Hulu Kelang, Daerah Gombak
 Tarikh: 22 September 2014

Gambar 1.3
Tapak Bagi Tujuan Bangunan Kediaman
Yang Diberi Hak Milik Pada 16 Ogos 2012
Belum Dibangunkan Oleh MBI



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Sungai Sering, Bandar Hulu Kelang, Gombak
 Tarikh: 22 September 2014

Gambar 1.4
Tapak Bagi Tujuan Bangunan Perniagaan
Yang Diberi Hak Milik Pada 26 Mei 2010
Belum Dibangunkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Jalan 6/4A, Sri Kembangan, Daerah Petaling
 Tarikh: 25 November 2014

Pada pendapat Audit, prestasi pembangunan tanah oleh agensi Kerajaan Negeri dan swasta di PDT Gombak dan PDT Petaling adalah baik. Bagaimanapun, PDT hendaklah menjalankan penguatkuasaan yang sewajarnya terhadap pemilik tanah yang belum membangunkan tanah yang diberi milik. Ini bertujuan memastikan tanah beri milik dibangunkan selaras dengan syarat pembangunan tanah yang ditetapkan.

1.4.2. Penyelesaian Permohonan Pemberimilikan Tanah

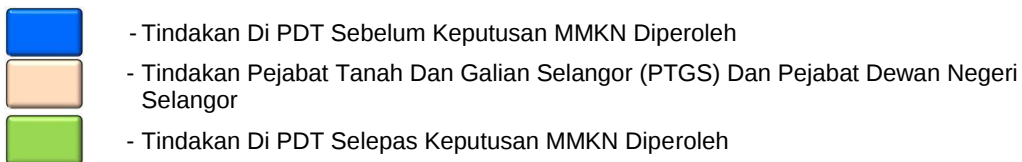
1.4.2.1. Kelewatan Memproses Permohonan Pemberimilikan Tanah

- a. Mengikut Manual Kanun Tanah Negara, proses pemberimilikan tanah melibatkan 15 peringkat daripada permohonan diterima sehingga hak milik sementara dikeluarkan adalah seperti diringkaskan di **Carta 1.1**.

Carta 1.1
Proses Pemberimilikan Tanah



Sumber: Manual Kanun Tanah Negara



- b. Di peringkat pelaksanaan Unit Pelupusan Tanah di PDT, carta aliran dan piagam pelanggan telah ditetapkan sebagai panduan dan sasaran bagi memproses permohonan pemberimilikan tanah. Di PDT Gombak, piagam pelanggan adalah selama 12 bulan bagi tahun 2010 hingga 2013 dan dikurangkan kepada 5 bulan pada tahun 2014 manakala di PDT Petaling piagam pelanggan adalah 18 bulan. Tindakan dan tempoh yang ditetapkan mengikut piagam pelanggan adalah seperti di **Jadual 1.6**.

Jadual 1.6
Carta Aliran Dan Piagam Pelanggan Bagi Pemprosesan Permohonan
Pemberimilikan Tanah Bagi Tempoh Tahun 2010 Hingga 2014

Tindakan Pemprosesan Permohonan Pemberimilikan Tanah Mengikut Carta Aliran	Tempoh Masa Ditetapkan Mengikut Piagam Pelanggan (Bulan)		
	PDT Gombak		PDT Petaling
	2010 Hingga 2013	2014	2010 Hingga 2014
1. Permohonan diterima dan didaftarkan	Tidak termasuk dalam piagam pelanggan		18
2. Laporan Pelukis Pelan disediakan	12	1/4	
3. Laporan Penolong Pegawai Petempatan disediakan		1	
4. Mesyuarat teknikal diadakan		1	
5. Minit mesyuarat jabatan teknikal pelupusan tanah disediakan		1/4	
6. Penilaian Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta (JPPH)		1	
7. Kertas ringkasan disediakan dan dikemukakan kepada PTGS		1/2	
8. Keputusan MMKN disahkan	Tidak termasuk dalam piagam pelanggan	1	Tidak termasuk dalam piagam pelanggan
9. Borang 5A dikeluarkan			
10. Pembayaran diterima			
11. Permintaan Ukur disediakan dan dihantar kepada Jabatan Ukur Dan Pemetaan			
12. Penyediaan dan pendaftaran hak milik sementara			
13. Borang 5F dikeluarkan			
14. Hak milik sementara diserahkan			
Jumlah	12	5	18

Sumber: PDT Gombak Dan PDT Petaling

- c. Dari aspek penilaian pencapaian piagam pelanggan, PDT Gombak dan PDT Petaling didapati tidak mengukur kecekapan memproses permohonan pemberimilikan tanah berdasarkan piagam pelanggan yang ditetapkan. Pihak Audit telah memilih 16 permohonan di PDT Gombak dan 17 permohonan di PDT Petaling bagi menjalankan penilaian pencapaian piagam pelanggan. Selain itu, pihak Audit juga menilai pencapaian proses tindakan PTGS bagi mengemukakan syor terhadap kertas ringkasan MMKN dan tindakan selepas keputusan MMKN diperoleh iaitu pengeluaran Borang 5A dan pendaftaran hak milik. Bagaimanapun, bilangan pensampelan yang digunakan untuk menilai tahap kecekapan di setiap peringkat pemprosesan adalah berlainan. Ini adalah kerana terdapat keadaan di mana sampel dikecualikan untuk dinilai kecekapannya di peringkat tertentu susulan daripada tiada maklumat untuk mengukur kecekapan berkaitan. Maklumat pensampelan yang digunakan untuk menilai kecekapan pemprosesan di 3 peringkat utama ini adalah seperti di **Jadual 1.7**.

Jadual 1.7
Sampel Untuk Menilai Kecekapan Di 3 Peringkat Utama
Pemprosesan Pemberimilikan Tanah

PDT	Jumlah Permohonan Diluluskan	Sampel Dipilih Untuk Diaudit	Sampel Tidak Kemuka	Bil. Sampel Dinilai Tahap Kecekapan Di 3 Peringkat Utama Pemprosesan Pemberimilikan Tanah			
				Sebelum Keputusan MMKN Diperoleh	Syor PTGS	Selepas Keputusan MMKN Diperoleh	
	Bilangan			PDT (Mengikut Piagam Pelanggan)	PTGS	PDT	
						Borang 5A	Pendaftaran Hak Milik
Gombak	53	16	3	8	12	13	9
Petaling	58	17	0	12	10	12	14
Jumlah	111	33	3	20	22	25	23

Sumber: Jabatan Audit Negara

- d. Berdasarkan semakan Audit terhadap sampel seperti di **Jadual 1.7**, tahap kecekapan memproses di 3 peringkat utama pemprosesan pemberimilikan tanah bagi PDT dan PTGS adalah seperti di **Jadual 1.8**.

Jadual 1.8
Prestasi Kecekapan Memproses Permohonan Di 3 Peringkat Utama
Pemprosesan Pemberimilikan Tanah

Peringkat Pemprosesan		PDT Gombak				PDT Petaling			
		Sampel	Pencapaian			Sampel	Pencapaian		
			(Bil.)	(%)	Prestasi		(Bil.)	(%)	Prestasi
Sebelum Keputusan MMKN Diperoleh	PDT (Mengikut Piagam Pelanggan)	8	4	50.0	Memuaskan	12	8	66.7	Memuaskan
Peringkat Pemprosesan		PDT Gombak & PDT Petaling							
		Sampel	Pencapaian				Pencapaian		
			(Bil.)	(%)	Prestasi		(Bil.)	(%)	Prestasi
Syor PTGS	PTGS	22	7	31.8	Tidak memuaskan				
Peringkat Pemprosesan		PDT Gombak				PDT Petaling			
		Sampel	Pencapaian			Sampel	Pencapaian		
			(Bil.)	(%)	Prestasi		(Bil.)	(%)	Prestasi
Selepas Keputusan MMKN Diperoleh	Borang 5A	13	-	-	Tidak dapat ditentukan	12	-	-	Tidak dapat ditentukan
	Pendaftaran Hak Milik	9	-	-		14	-	-	

Sumber: Jabatan Audit Negara

- e. Berdasarkan **Jadual 1.8**, didapati PDT Gombak dan PDT Petaling mencapai prestasi memuaskan dalam memproses permohonan pemberimilikan tanah mengikut piagam pelanggan yang ditetapkan. Bagaimanapun, sebanyak 4 permohonan masing-masing bagi PDT Gombak dan PDT Petaling telah lewat diproses berbanding tempoh yang ditetapkan dalam piagam pelanggan. Analisis Audit selanjutnya mendapati di PDT Gombak, tempoh pemprosesan yang paling lama adalah mengadakan mesyuarat teknikal (selepas tarikh Laporan Penolong Pegawai Petempatan disediakan) iaitu secara puratanya selama 339 hari (11.3 bulan). Bagi PDT Petaling pula, tempoh pemprosesan yang paling lama adalah menyediakan kertas ringkasan dan

mengemukakan kepada PTGS iaitu secara puratanya selama 287 hari (9.6 bulan). Butiran lanjut mengenai tempoh yang diambil bagi setiap peringkat pemprosesan permohonan pemberimilikan tanah di kedua-dua PDT adalah seperti di **Jadual 1.9**.

Jadual 1.9

Tempoh Yang Diambil Bagi Setiap Peringkat Pemprosesan Permohonan Pemberimilikan Tanah

Pemohon (No. Fail)	Kategori/ Syarat Nyata	Tindakan Pemprosesan (Hari*)							
		Terima & Daftar	Plks. Pelan	Peg. Ptmtptn.	Mesy. Tekn.	Min. Mesy.	JPPH	Kertas Ring.	Sah MMKN
		Tempoh Sebenar Diambil							
PDT Gombak Piagam Pelanggan 12 Bulan Mulai Laporan Pelukis Pelan Sehingga Kertas Ringkasan Dihantar Ke PTGS									
1. Syarikat swasta (2/2/280/2004)	Perindustrian	Tidak termasuk dalam piagam pelanggan	89	36	1,069	T.M.	21	40	Tidak termasuk dalam piagam pelanggan
2. Tenaga Nasional Berhad (TNB) (2/2/224/2006)	Perindustrian - Pencawang		278	633	76	T.M.	T.B.	T.M.	
3. Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) (2/1/75/2010)	Bangunan Kemasyarakatan		105	7	194	T.M.	T.B.	131	
4. MAIS (2/2/467/2010)	Bangunan Kemasyarakatan		82	143	16	T.M.	T.B.	566	
Jumlah		-	554	819	1,355	-	21	737	-
Purata		-	139	205	339	-	21	246	-
PDT Petaling Piagam Pelanggan 18 Bulan Mulai Permohonan Diterima Sehingga Keputusan MMKN Disahkan									
5. PKNS (08/04/PB01/46/052010)	Bangunan Perniagaan	1	24	256	T.M.	T.M.	40	173	13
6. Syarikat swasta (08/01/PB01/10/042010)	Bangunan Kediaman	1	37	3	T.M.	T.M.	33	88	17
7. PKNS (08/04/PB01/04/042010)	Bangunan Kediaman	1	8	40	T.M.	T.M.	30	657	24
8. PKNS (08/04/PB01/09/072009)	Bangunan Perniagaan	8	49	29	T.M.	T.M.	22	230	162
Jumlah		11	118	328	-	-	125	1,148	216
Purata		3	30	82	-	-	31	287	54

Sumber: PDT Gombak Dan PDT Petaling

Nota: Terima & Daftar - Permohonan Diterima Dan Didaftarkan.
 Plks. Pelan - Laporan Pelukis Pelan Disediakan.
 Peg. Ptmtptn. - Laporan Penolong Pegawai Petempatan Disediakan.
 Mesy. Tekn. - Mesyuarat Teknikal Diadakan.
 Min. Mesy. - Minit Mesyuarat Jabatan Teknikal Pelupusan Tanah Disediakan.
 JPPH - Penilaian JPPH.
 Kertas Ring. - Kertas Ringkasan Disediakan Dan Dikemukakan Kepada PTGS.
 Sah MMKN - Keputusan MMKN Disahkan.
 * - Dikira Berdasarkan Tempoh Tahunan (365 hari), Bulanan (30 hari) Dan Mingguan (7 hari).
 T.M. - Tiada Maklumat.
 T.B. - Tidak Berkenaan Kerana Penilaian JPPH Adalah Tidak Diperlukan.

- f. Tindakan terakhir di peringkat PDT (sebelum keputusan MMKN diperoleh) dalam memproses permohonan pemberimilikan tanah adalah menyediakan kertas ringkasan dan mengemukakan kepada PTGS. Setelah PTGS menerima kertas ringkasan daripada PDT, PTGS akan menyediakan pandangan serta syor dan mengemukakan kertas ringkasan kepada Pejabat Dewan Negeri Selangor. Piagam pelanggan yang ditetapkan oleh Unit Pelupusan PTGS adalah selama 22 hari bekerja. Dalam menilai kecekapan tindakan memproses di peringkat PTGS, pihak Audit mendapati PTGS mencapai tahap prestasi yang tidak memuaskan kerana

hanya 7 (31.8%) daripada 22 permohonan yang dinilai telah diproses mengikut piagam pelanggan manakala 15 (68.2%) permohonan didapati telah lewat secara puratanya selama 45 hari.

- g. Selepas keputusan MMKN disahkan dan diedarkan kepada PDT, PDT hendaklah memastikan Borang 5A (Notis Bahawa Hasil Tanah Harus Dibayar) dikeluarkan kepada pemohon yang berjaya dengan secepat mungkin selaras dengan Seksyen 81(2) KTN dan diproses sehingga dokumen hak milik sementara diserahkan. Bagaimanapun, semakan Audit mendapati PDT Gombak dan PDT Petaling masing-masing tidak menetapkan piagam pelanggan bagi memastikan Borang 5A dikeluarkan secepat mungkin. Berdasarkan semakan Audit terhadap 13 permohonan di PDT Gombak dan 12 permohonan pemberimilikan tanah di PDT Petaling, didapati secara puratanya PDT Gombak mengambil masa selama 75 hari dan PDT Petaling selama 122 hari untuk mengeluarkan Borang 5A selepas keputusan MMKN diterima.
- h. Setelah pemohon menjelaskan hasil tanah yang dituntut oleh PDT dalam Borang 5A dan Permintaan Ukur dihantar kepada Jabatan Ukur Dan Pemetaan, permohonan akan dikemukakan ke Unit Pendaftaran PDT untuk pendaftaran hak milik. Analisis Audit terhadap 9 permohonan di PDT Gombak dan 14 permohonan di PDT Petaling mendapati secara puratanya, Unit Pendaftaran PDT Gombak dan PDT Petaling masing-masing mengambil masa selama 33 hari dan 55 hari untuk mendaftarkan hak milik selepas permohonan diterima daripada Unit Pelupusan Tanah. Kedua-dua PDT ini tidak menetapkan piagam pelanggan untuk tujuan ini.

1.4.2.2. Pengurusan Permohonan Pemberimilikan Tanah Yang Belum Selesai Diambil Tindakan/Diproses Boleh Ditingkatkan

- a. Semua permohonan pemberimilikan tanah hendaklah diproses dalam tempoh yang ditetapkan mengikut piagam pelanggan PDT. Selain itu, Laporan Kemajuan Milik Tanah Bulanan yang mengandungi maklumat mengenai baki permohonan yang belum selesai diambil tindakan/diproses hendaklah diselenggarakan dan dihantar kepada PTGS selaras dengan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bil. 1 Tahun 1990.
- b. Semakan Audit mendapati PDT Gombak dan PDT Petaling tidak menyelenggara rekod mengenai baki permohonan yang belum selesai diambil tindakan/diproses seperti yang dikehendaki. Semakan Audit selanjutnya terhadap 10 permohonan berdasarkan Daftar Permohonan Tanah masing-masing di kedua-dua PDT mendapati secara puratanya, tempoh permohonan belum selesai diambil tindakan/diproses mulai bayaran permohonan diterima adalah selama 3 tahun 5 bulan. PDT Gombak tidak dapat mengemukakan sebab permohonan belum selesai diambil tindakan/diproses. Bagaimanapun **berdasarkan maklum balas pada 9 Januari 2015, PDT Petaling menerangkan antara sebab permohonan belum selesai diambil tindakan/diproses adalah permohonan tersebut terlibat dengan**

proses pengambilan balik tanah, masih dalam tindakan syor PTGS dan MMKN serta permohonan ditangguhkan sehingga proses pewartaan rizab sungai selesai dijalankan.

1.4.3. Kutipan Hasil Tanah

1.4.3.1. Kutipan Premium

- a. Kaedah 7 Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Selangor 2003 dan Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Selangor (Pindaan) (Nombor 2) 2007 menggariskan kadar premium atas tanah yang diberi milik bagi tanah bandar, pekan dan desa untuk kategori pertanian, bangunan dan perindustrian. Selain itu, bagi tanah Kerajaan yang diberi milik kepada Menteri Besar Selangor (Pemerbadanan) dan untuk tapak bangunan keagamaan, Pengarah Tanah Dan Galian Selangor telah mengeluarkan pekeliling Bil. 5 Tahun 2011, Bil. 4 Tahun 2009 dan Bil. 3 Tahun 2012 yang berkuat kuasa masing-masing pada 13 Jun 2011, 12 Ogos 2009 dan 4 September 2012 untuk menetapkan kadar premium bagi pemberimilikan tersebut.
- b. Semakan Audit terhadap 10 dan 15 permohonan pemberimilikan tanah masing-masing di PDT Gombak dan PDT Petaling mendapati perkara berikut:
 - i. PDT Gombak telah mengutip premium berjumlah RM3.29 juta iaitu selaras dengan kadar yang ditetapkan.
 - ii. PDT Petaling telah mengutip premium berjumlah RM7.40 juta di mana kiraan bagi premium berjumlah RM1.02 juta yang dikutip daripada syarikat swasta (No. Fail 08/03/PB01/47/062010) didapati tidak mempunyai dokumen sokongan untuk pengesahan pihak Audit.

1.4.3.2. Denda Khas

- a. Kaedah 7(2) Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Selangor (Pindaan) (Nombor 2) 2007 menetapkan kadar denda khas atas tanah yang diusahakan sebelum diberi hak milik. Kadar denda khas yang ditetapkan adalah bersamaan dengan jumlah cukai tanah tahunan selama tempoh tanah tersebut diusahakan sebelum diberi hak milik.
- b. Di PDT Gombak, sebanyak 3 permohonan telah diusahakan sebelum diberi milik. PDT Gombak telah mengenakan denda khas berjumlah RM177,891 terhadap 3 lot tanah milik PKNS, TNB dan syarikat swasta (No. Fail 2/1/185/2012) di mana sejumlah RM39,840 daripadanya telah terlebih kutip. Semakan Audit selanjutnya mendapati PDT Gombak terlebih kutip denda khas berjumlah RM27,684 daripada PKNS kerana tempoh pengusahaan tanah sebelum diberi hak milik terlebih diambil kira dalam Borang 5A berbanding dengan keputusan MMKN. Bagi syarikat swasta (No. Fail 2/1/185/2012) pula, tanah yang dipohon telah diluluskan Lesen Pendudukan

Sementara (LPS) bagi tahun 2002 dan 2003 serta 2006 hingga 2009, namun denda khas yang dikenakan adalah termasuk tempoh tanah tersebut diusahakan di bawah LPS.

- c. Bagi PDT Petaling pula, tiada denda khas dikenakan walaupun terdapat 2 permohonan pemberimilikan yang disemak telah diusahakan sebelum diberi milik. Pejabat ini tidak mengemukakan sebab denda khas tidak dikenakan terhadap permohonan tersebut.
- d. Butiran lanjut mengenai denda khas yang dikutip atas tanah Kerajaan yang diusahakan sebelum pemberimilikan di PDT Gombak dan PDT Petaling adalah seperti di **Jadual 1.10**.

Jadual 1.10
Denda Khas Yang Dikutip Atas Tanah Kerajaan Yang Diusahakan Sebelum Pemberimilikan

Pemohon/ Kategori/Syarat Nyata (Nombor Fail)	Tarikh Daftar Hak Milik/ Keluasan Tanah (Meter Persegi)	Tahun Mula Diusahakan	Denda Khas (RM)			Sebab Tanah Diusahakan Sebelum Hak Milik Diperoleh
			Dikutip	Sepatut	Terlebih Dikutip	
PDT Gombak						
1. TNB/Pencawang elektrik (2/2/224/2006)	20.9.2011/307	Sebelum 2006	3,565	Tidak dapat ditentukan		Tiada maklumat
2. PKNS/Stesen minyak petrol (2/4/17/2011)	22.5.2012/1,493	1989	133,806	106,122	27,684	Pelan tapak Jabatan Perancang Bandar Dan Desa sebagai stesen minyak petrol
3. Syarikat swasta/ Bangunan perniagaan (2/1/185/2012)	1.11.2013/656	1993	40,520	28,364	12,156	LPS pernah dikeluarkan bagi tempoh tahun 2002 dan 2003 serta 2006 hingga 2009
Jumlah	2,456	-	177,891	134,486	39,840	-
PDT Petaling						
4. PKNS/Bangunan kediaman (08/40/PB01/04/042010)	19.8.2014/686	1986	0	Tidak dapat ditentukan		Kelulusan dasar kepada PKNS
5. Syarikat swasta/ Perindustrian lebuhraya bertingkat (08/02/PB01/38/092010)	13.6.2012/7,935	Disember 2010	0			Syarat pembinaan telah diluluskan oleh Majlis Perbandaran Subang Jaya
Jumlah	8,621	-	0	0	0	-
Jumlah Keseluruhan	11,077	-	177,891	134,486	39,840	

Sumber: PDT Gombak Dan PDT Petaling

1.4.3.3. Pembayaran Hasil Tanah Dijelaskan Selepas Tempoh Sah Laku Borang 5A

- a. Mengikut Kaedah 6 Kaedah-Kaedah Tanah Negeri Selangor 2003, bayaran hasil tanah seperti yang dinyatakan dalam Borang 5A hendaklah dijelaskan dalam tempoh 3 bulan atau tempoh lanjutan yang diluluskan oleh Pentadbir Tanah. Sekiranya ia tidak dijelaskan dalam tempoh tersebut, kelulusan atas permohonan tersebut adalah luput dan permohonan disifatkan sebagai telah ditarik balik.

- b. Pada 25 Jun 2010, satu syarikat swasta (No. Fail 08/03/PB01/47/062010) telah memohon semula tanahnya yang telah menjadi tanah Kerajaan berikutan luputnya tempoh sah laku Borang 5A bertarikh 27 November 2007. Borang 5A ini dikeluarkan atas kelulusan penyerahan balik dan beri milik semula tanah tersebut. Semakan Audit mendapati Pentadbir Tanah Petaling tidak membawa permohonan tersebut untuk pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri tetapi telah menerima bayaran berjumlah RM1.05 juta (premium, cukai tanah, penyediaan dan pendaftaran hak milik sementara dan tetap, penyediaan pelan dan notis) daripada syarikat swasta tersebut pada 16 Disember 2010. Ini bertentangan dengan syarat yang dinyatakan dalam Borang 5A selaras dengan Seksyen 81 KTN di mana kelulusan tersebut telah menjadi tidak sah. Tindakan ini juga telah memberi kesan terhadap jumlah hasil tanah yang dikutip oleh Kerajaan Negeri, namun amaun tidak dapat ditentukan bagi kes ini kerana nilai tanah berubah mengikut harga pasaran semasa.
- c. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 7 dan 23 Januari 2015, PDT Petaling menerangkan bayaran diterima mengikut arahan dan budi bicara Pentadbir Tanah ketika itu melalui minit yang dicatatkan pada surat permohonan syarikat swasta berkenaan. Penerimaan bayaran tersebut adalah bertujuan untuk menyelesaikan masalah pengeluaran hak milik individu di samping menyelesaikan masalah rakyat. Bagaimanapun, pihak Audit berpendapat Pentadbir Tanah Petaling menerima bayaran Borang 5A daripada syarikat berkaitan selepas tarikh luput adalah bercanggah dengan ketetapan KTN. Pentadbir Tanah Petaling sepatutnya meminta syarikat berkaitan membuat permohonan semula sebagai permohonan baharu dan diproses mengikut proses permohonan pemberimilikan tanah yang sepatutnya sehingga ke peringkat pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri. Ini adalah selaras dengan Seksyen 42(1)(a) KTN iaitu kuasa pelupusan tanah Kerajaan adalah tertakluk pada Pihak Berkuasa Negeri.**

1.4.4. Pemantauan Dan Penguatkuasaan Kurang Berkesan

1.4.4.1. Kaedah Pemantauan Tidak Mencukupi

- a. Selain daripada memastikan Seksyen 115 hingga 117 KTN dipatuhi, PDT juga perlu memastikan pemantauan yang berkesan dan penguatkuasaan yang tegas hendaklah dijalankan bagi mengawal dan menangani pelanggaran syarat tanah dan pencerobohan tanah Kerajaan sepertimana ditetapkan masing-masing dalam Seksyen 125 dan 425 KTN.
- b. Berbeza daripada Unit Pelupusan Tanah di mana mekanisme kawalan yang khusus tidak ditetapkan bagi memastikan Seksyen 115 hingga 117 KTN dipatuhi sepertimana yang diterangkan di perenggan 1.4.1.3.(c), Unit Teknikal Dan Penguatkuasaan di PDT Gombak dan PDT Petaling hanya akan menyiasat dan mengambil tindakan penguatkuasaan terhadap ketidakpatuhan kepada Seksyen 125 dan 425 KTN

sekiranya ada aduan orang awam diterima melalui borang aduan, surat, e-mel, Biro Pengaduan Awam dan Sistem Talian Aduan Rakyat Selangor. **Pihak Audit berpendapat kaedah ini sahaja tidak mencukupi untuk memastikan pelanggaran terhadap Seksyen 125 dan 425 KTN tidak berlaku. Salah satu kaedah lain yang boleh dipertimbangkan adalah pemeriksaan secara berjadual dan berkala diadakan supaya tindakan yang segera dan berkesan boleh diambil. Laporan pemeriksaan juga hendaklah dibentangkan kepada pihak pengurusan dalam mesyuarat secara berkala supaya pihak pengurusan maklum dan lebih peka terhadap perkara ini.**

- c. Lawatan tapak bersama Pegawai Petempatan PDT Gombak dan Petaling pada bulan September dan November 2014 mendapati tanah rizab Kerajaan telah diusahakan dengan bangunan perniagaan seperti gerai makan, kedai, pusat hiburan dan nurseri seperti di **Gambar 1.5** hingga **Gambar 1.8**. Berdasarkan maklumat daripada Pegawai Petempatan di kedua-dua PDT ini, antara sebab perkara ini berlaku kerana pengusaha terlibat pernah diberikan LPS dan kini telah tamat tempoh manakala permohonan baru tidak boleh diproses selaras dengan arahan PTGS Bil. 1 Tahun 2012.

Gambar 1.5
Kawasan Lapang Untuk Kegunaan
Awam Tetapi Diusahakan Dengan
Bangunan Perniagaan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Perindustrian Belmas Johan,
Mukim Rawang, Daerah Gombak
Tarikh: 18 September 2014

Gambar 1.6
Simpanan Jalan/Kawasan Lapang
Diusahakan Dengan Bangunan Perniagaan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Batu 16, Gombak
Tarikh: 18 September 2014

Gambar 1.7
Tanah Kerajaan Diusahakan Dengan
Lebih Kurang 70 Plot Perniagaan Nurseri
Walaupun LPS Telah Tamat Tempoh



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Pekan Baru Sungai Buloh, Daerah Petaling
Tarikh: 25 November 2014

Gambar 1.8
Permohonan Pemberimilikan Tanah
Oleh Syarikat Swasta Ditolak Tetapi
Bangunan Telah Dibina Dan Jentera
Diletakkan Di Tapak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Bandar 3, Puchong Jaya, Petaling
Tarikh: 25 November 2014

1.4.4.2. Prestasi Penyelesaian Aduan Pelanggan Tidak Dapat Diukur

- a. Bagi tahun 2010 hingga bulan November 2014, PDT Gombak telah menerima sebanyak 149 aduan bagi pelanggaran syarat tanah dan pencerobohan tanah Kerajaan. PDT Petaling pula tidak dapat mengemukakan maklumat yang lengkap terhadap kedua-dua pelanggaran ini kerana aduan bagi pelanggaran syarat tanah untuk tahun 2011 hingga 2013 dan aduan bagi pencerobohan tanah Kerajaan untuk tahun 2010 dan 2011 tidak direkodkan. Bagaimanapun, rekod PDT ini menunjukkan sebanyak 15 aduan pelanggaran syarat tanah bagi tahun 2010 dan 2014 dan 356 aduan pencerobohan tanah Kerajaan bagi tahun 2012 hingga 2014 telah diterima. Sebahagian daripada aduan ini telah diselesaikan dengan tindakan mengeluarkan notis dan/atau perobohan seperti di **Jadual 1.11**.

Jadual 1.11
Prestasi Penyelesaian Aduan Bagi Pelanggaran Syarat Tanah Dan Pencerobohan Tanah Kerajaan Untuk Tahun 2010 Hingga Bulan November 2014

PDT	Jenis Pelanggaran (Seksyen KTN)	Tahun	Bilangan Aduan			Tindakan Penguatkuasaan		
			Terima	Selesai		Notis*	Perobohan	Lain-Lain
				(Bil.)	(%)			
Gombak	125	2010 - 2014	42	42	100.0	120	0	0
	425	2010 - 2014	107	91	85.0	57	19	15
Petaling	125	2010 & 2014	15	1	6.7	6	0	0
	425	2012 - 2014	356	43	12.1	139	19	0

Sumber: PDT Gombak Dan PDT Petaling
Nota: * Satu Pelanggaran Boleh Dikeluarkan Beberapa Notis

- b. Unit Teknikal Dan Penguatkuasaan PDT Gombak tidak menetapkan piagam pelanggan bagi menyelesaikan aduan pelanggaran syarat tanah (Seksyen 125 KTN) manakala menetapkan 60 hari bekerja untuk menyelesaikan aduan pencerobohan tanah Kerajaan (Seksyen 425 KTN) di bawah Prosedur Utama ISO 2008 yang dikuatkuasakan mulai 1 Julai 2011 seperti di **Jadual 1.12**. Sebaliknya, Unit Teknikal

Dan Penguatkuasaan PDT Petaling pula tidak menetapkan piagam pelanggan untuk menyelesaikan sesuatu kes aduan.

Jadual 1.12
Piagam Pelanggan Pengurusan Aduan Pencerobohan Tanah Kerajaan
(Seksyen 425 KTN)

Tindakan		Tempoh Masa Ditetapkan
Menerima dan merekodkan aduan		60 hari bekerja
Menyiasat dan menyediakan laporan aduan		
Membuka fail aduan dan mengemukakan fail		
Menyedia dan menyemak notis		
Menghantar notis		
Menyiasat tapak selepas tamat tempoh notis		
Sekiranya Arahan Notis Dipatuhi	Sekiranya Arahan Notis Tidak Dipatuhi	-
Mengemas kini rekod fail aduan	Mengadakan perbincangan operasi perobohan	
	Menjalankan perobohan	
	Mengemukakan laporan/gambar operasi	
	Mengemas kini rekod fail aduan	

Sumber: PDT Gombak

- c. Dengan merujuk kepada **Jadual 1.12**, pihak Audit mendapati wujud kelemahan pengurusan aduan Seksyen 425 KTN oleh Unit Teknikal Dan Penguatkuasaan PDT Gombak. Antara perkara yang diperhatikan adalah:
- i. Tempoh masa bagi tindakan menyiasat tapak selepas tamat tempoh notis sehingga mengemas kini rekod fail aduan apabila aduan diselesaikan tidak ditetapkan.
 - ii. Tempoh masa bagi setiap peringkat tindakan yang diambil tidak ditetapkan.
 - iii. Pencapaian piagam pelanggan 60 hari tidak diukur.
 - iv. Inventori/rekod mengenai status aduan tidak diselenggara dan fail aduan yang telah selesai diambil tindakan tidak ditutup. Ini menyebabkan pegawai tidak dapat mengenal pasti status setiap fail aduan sama ada telah selesai diambil tindakan atau sebaliknya.
- d. Bagi menilai prestasi penyelesaian aduan Seksyen 425 KTN, sebanyak 11 dan 5 aduan masing-masing di PDT Gombak dan PDT Petaling telah dipilih untuk diaudit. Hasil pengauditan adalah seperti diterangkan berikut:
- i. Bagi PDT Gombak, piagam pelanggan 60 hari telah tercapai dengan purata bilangan hari selama 35 hari bagi 6 aduan. Bagaimanapun, kelemahan penyelenggaraan rekod menyebabkan 5 aduan tidak dapat diukur prestasi pencapaiannya.
 - ii. Bagi PDT Petaling, 2 daripada 5 aduan telah selesai diambil tindakan dalam tempoh secara purata 98 hari. Baki 3 aduan lain didapati belum selesai sehingga

tarikh pengauditan ini. **Berdasarkan maklum balas PDT Petaling bertarikh 7 Januari 2015, sebanyak 2 daripada 3 aduan telah diselesaikan pada bulan Disember 2014 iaitu selama 47 hari dan 248 hari manakala bagi satu aduan lain, tindakan penguatkuasaan ditangguhkan atas keputusan MMKN pada 17 Disember 2014.** Pihak Audit berpendapat PDT Petaling hendaklah mewujudkan piagam pelanggan pengurusan aduan pencerobohan untuk memberi perkhidmatan yang lebih berkesan kepada rakyat.

Pada pendapat Audit, pelaksanaan pengurusan pemberimilikan tanah adalah kurang memuaskan. PDT hendaklah mengkaji semula piagam pelanggan bagi pemprosesan permohonan pemberimilikan tanah, menyelenggara rekod bagi permohonan yang belum selesai diambil tindakan/diproses dan memastikan permohonan diselesaikan mengikut piagam pelanggan yang ditetapkan serta meningkatkan tahap pemantauan dan penguatkuasaan bagi memastikan tanah beri milik dibangunkan mengikut kelulusan yang diberi.

1.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan pemberimilikan tanah kepada agensi Kerajaan Negeri dan swasta dilaksanakan dengan lebih berkesan, pihak Audit mengesyorkan Pejabat Daerah Dan Tanah (PDT) mengambil tindakan berikut:

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

1.5.2. Meningkatkan pemantauan dan penguatkuasaan bagi memastikan tanah yang diberi milik diusahakan/dibangunkan selaras dengan syarat pembangunan dan lain-lain syarat kelulusan yang ditetapkan.

MAJLIS PERBANDARAN KAJANG MAJLIS DAERAH KUALA SELANGOR

2. PENGURUSAN PEROLEHAN

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Majlis Perbandaran Kajang (MPKj) dan Majlis Daerah Kuala Selangor (MDKS) adalah Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang ditubuhkan di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Antara matlamat utama penubuhan PBT ini adalah menyediakan dan menyelenggara kemudahan dan infrastruktur awam serta mempertingkatkan mutu perkhidmatan untuk masyarakat setempat. Bagi mencapai objektif ini, MPKj dan MDKS antaranya perlu melakukan perolehan meliputi bekalan, perkhidmatan dan kerja mengikut 4 kaedah perolehan iaitu pembelian terus, sebut harga, tender dan perolehan darurat berpandukan kepada peraturan perolehan yang berkuat kuasa yang dikeluarkan oleh Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri dari semasa ke semasa.

2.1.2. Sumber kewangan PBT merangkumi hasil cukai dan hasil bukan cukai yang terdiri daripada cukai taksiran, lesen, denda, sewaan dan terimaan daripada Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri. Akta 171 memberi kuasa kepada pentadbiran PBT untuk membuat anggaran dan berbelanja daripada hasil yang diterima untuk melaksanakan aktiviti selaras dengan objektif penubuhannya. Sebahagian besar daripada peruntukan di MPKj dan MDKS digunakan sebagai perbelanjaan untuk perolehan sama ada dilakukan secara pembelian terus, sebut harga, tender atau perolehan darurat. **Jadual 2.1** dan **Jadual 2.2** adalah maklumat terperinci perolehan di MPKj dan MDKS bagi tahun 2012 hingga bulan September 2014.

Jadual 2.1
Pecahan Perolehan Mengikut Peruntukan Di MPKj Dan MDKS
Bagi Tahun 2012 Hingga Bulan September 2014

Kaedah Perolehan	Peruntukan			Jumlah (RM Juta)
	Persekutuan	Negeri	Majlis	
MPKj				
Pembelian Terus	-	-	18.85	18.85
Sebut Harga	43.85	7.08	13.83	64.76
Tender	17.52	1.64	14.85	34.01
Perolehan Darurat	-	-	16.75	16.75
Jumlah	61.37	8.72	64.28	134.37
MDKS				
Pembelian Terus	-	0.46	17.90	18.36
Sebut Harga	38.09	5.72	0.43	44.24
Tender	-	2.10	-	2.10
Perolehan Darurat	-	-	-	-
Jumlah	38.09	8.28	18.33	64.70

Sumber: MPKj Dan MDKS

Jadual 2.2
Perbandingan Perbelanjaan Keseluruhan Dan Perbelanjaan
Perolehan Di MPKj Dan MDKS Bagi Tahun 2012 Hingga
Bulan September 2014

Tahun	Perbelanjaan Keseluruhan (RM Juta)	Perbelanjaan Perolehan (RM Juta)	Peratus (%)
MPKj			
2012	141.09	35.41	25.1
2013	163.44	57.95	35.5
2014	103.80	41.01	39.5
Jumlah	408.33	134.37	32.9
MDKS			
2012	44.76	14.74	32.9
2013	50.25	29.73	59.2
2014	35.59	20.23	56.8
Jumlah	130.60	64.70	49.5

Sumber: MPKj Dan MDKS

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada pengurusan perolehan di MPKj dan MDKS telah dilaksanakan dengan cekap dan teratur serta mencapai objektif yang ditetapkan.

2.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini meliputi pengurusan perolehan secara pembelian terus, sebut harga, tender dan perolehan darurat yang dibuat oleh MPKj dan MDKS bagi tahun 2012 hingga bulan September 2014. Sampel pengauditan adalah 65 transaksi perolehan di setiap PBT untuk semakan dokumen bagi meneliti elemen pematuhan. Sampel terdiri daripada perolehan bekalan, perkhidmatan dan kerja yang dibuat menggunakan kaedah pembelian terus, sebut harga, tender dan perolehan darurat. Selain itu, pemeriksaan fizikal dibuat terhadap 33 transaksi perolehan di setiap PBT untuk meneliti pematuhan spesifikasi dan kualiti. Temu bual turut dilakukan dengan pegawai yang bertanggungjawab bagi mendapatkan maklumat lanjut. Pecahan sampel Audit mengikut kaedah perolehan adalah seperti di **Jadual 2.3**. *Exit conference* bersama Yang Dipertua dan pegawai kanan kedua-dua MPKj dan MDKS telah diadakan masing-masing pada 20 dan 13 Januari 2015 yang turut dihadiri oleh wakil Unit Audit Dalam, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri serta kontraktor yang terlibat.

Jadual 2.3
Sampel Pengauditan Mengikut Kaedah Perolehan Di MPKj Dan MDKS

Kaedah Perolehan	MPKj		MDKS	
	Bil. Sampel	(RM Juta)	Bil. Sampel	(RM Juta)
Semakan Dokumen				
Pembelian Terus	29	0.57	45	0.67
Sebut Harga	15	2.33	18	4.05
Tender	15	12.26	2	2.11
Perolehan Darurat	6	0.80	-	-
Jumlah	65	15.96	65	6.83
Pemeriksaan Fizikal				
Pembelian Terus	9	0.18	13	0.25
Sebut Harga	10	1.24	18	4.05
Tender	10	8.69	2	2.11
Perolehan Darurat	4	0.44	-	-
Jumlah	33	10.55	33	6.41

Sumber: Jabatan Audit Negara

2.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dilaksanakan antara bulan Ogos hingga Disember 2014 mendapati secara umumnya matlamat perolehan di MPKj dan MDKS telah tercapai iaitu bekalan dan perkhidmatan diterima, bekalan diterima telah digunakan serta kerja telah dilaksanakan. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan di dalam pelaksanaan perolehan seperti diringkaskan di bawah dan dijelaskan di perenggan-perenggan berikut:

- Di MPKj, 2 perolehan kerja membina tempat letak kenderaan (parkir) Orang Kurang Upaya (OKU) masing-masing bernilai RM19,880 tidak dilaksanakan mengikut spesifikasi yang ditetapkan. Bayaran belum dibuat kepada kontraktor tetapi pengesahan kerja membenarkan tuntutan keseluruhan nilai kerja telah dibuat tanpa sebarang pemotongan bayaran. Selain itu, kerja *premix* bagi perolehan ini tidak disokong dengan spesifikasi kerja yang terperinci, pelan, lakaran, lukisan atau peta menyebabkan semakan untuk pengesahan kerja tidak dapat dibuat dengan cekap.
- Di MPKj, satu kontrak bagi perolehan perkhidmatan penyelenggaraan jalan bernilai RM52,800 dan 3 kontrak pembersihan awam dengan nilai keseluruhan berjumlah RM1.32 juta serta 2 kontrak pembersihan awam bernilai RM686,670 di MDKS tidak dilaksanakan mengikut spesifikasi.
- Di MDKS, sebanyak 14 perolehan tidak mematuhi peraturan kewangan antaranya bayaran lewat dibuat kepada pembekal, kajian pasaran tidak dibuat dan perolehan yang dibuat tidak mengikut tatacara yang ditetapkan.
- Di MDKS, 2 jenis aset dengan nilai perolehan masing-masing RM17,500 dan RM17,430 tidak didaftar dan disimpan dengan baik.

2.4.1. Prestasi Perolehan

2.4.1.1. MPKj dan MDKS masing-masing telah melaksanakan sebanyak 7,170 dan 4,794 perolehan bernilai RM134.37 juta dan RM64.70 juta untuk tahun 2012 hingga bulan September 2014. Perolehan ini dilaksanakan secara pembelian terus, sebut harga, tender dan perolehan darurat meliputi bekalan, perkhidmatan dan kerja. Nilai perolehan bagi kedua-dua PBT meningkat pada tahun 2013 dan 2014 berbanding tahun 2012 disebabkan kedua-dua PBT menerima peruntukan kewangan geran Penyenggaraan Jalan Negeri yang berdaftar di bawah Sistem Maklumat Rekod Jalan Raya Malaysia (MARRIS). Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 2.4**.

Jadual 2.4
Perolehan Mengikut Kaedah Di MPKj Dan MDKS
Bagi Tahun 2012 Hingga Bulan September 2014

Tahun	Pembelian Terus		Sebut Harga		Tender		Perolehan Darurat		Jumlah	
	Bil.	(RM Juta)	Bil.	(RM Juta)	Bil.	(RM Juta)	Bil.	(RM Juta)	Bil.	(RM Juta)
MPKj										
2012	2,740	7.03	249	17.51	2	5.12	57	5.75	3,048	35.41
2013	2,307	8.22	303	27.71	21	14.69	61	7.33	2,692	57.95
2014	1,224	3.60	154	19.54	25	14.20	27	3.67	1,430	41.01
Jumlah	6,271	18.85	706	64.76	48	34.01	145	16.75	7,170	134.37
MDKS										
2012	357	1.6	174	13.14	-	-	-	-	531	14.74
2013	2,579	10.58	119	17.04	2	2.11	-	-	2,700	29.73
2014	1,482	6.18	81	14.05	-	-	-	-	1,563	20.23
Jumlah	4,418	18.36	374	44.23	2	2.11	-	-	4,794	64.70

Sumber: MPKj Dan MDKS

2.4.1.2. Secara umumnya matlamat perolehan berbeza mengikut maksud perolehan dibuat dan akan mencapai matlamat sekiranya bekalan dan perkhidmatan diterima, bekalan yang diterima telah digunakan serta kerja telah dilaksanakan dengan cekap dan teratur. Semakan Audit terhadap 65 dokumen transaksi perolehan dan 33 pemeriksaan fizikal masing-masing di MPKj dan MDKS mendapati perolehan telah mencapai matlamat tetapi wujud kelemahan pelaksanaan bagi 6 (9.2%) dan 16 (24.6%) perolehan masing-masing di MPKj (RM1.42 juta) dan MDKS (RM3.19 juta). Antara kelemahan adalah kerja dan perkhidmatan yang dilaksanakan tidak mengikut spesifikasi serta perolehan dibuat tidak mengikut peraturan. Maklumat berkaitan adalah seperti di **Jadual 2.5**.

Jadual 2.5
Analisis Isu Perolehan Bagi MPKj Dan MDKS

Perkara	MPKj		MDKS	
	Bilangan Perolehan	Nilai (RM Juta)	Bilangan Perolehan	Nilai (RM Juta)
Spesifikasi Kerja Tidak Dipatuhi	6	1.42	2	0.69
Ketidakpatuhan Peraturan Perolehan	-	0.00	14	2.50
Aset Tidak Didaftarkan Dan Disimpan Dengan Baik	-	0.00	2	34,930
Jumlah	6	1.42	16	3.19

Sumber: Jabatan Audit Negara

2.4.2. Spesifikasi Kerja

Spesifikasi merupakan keperluan yang perlu dipenuhi sama ada dalam bentuk bahan, reka bentuk, produk, perkhidmatan atau masa. Spesifikasi sesuatu perolehan bekalan/perkhidmatan/kerja hendaklah ditetapkan dengan jelas secara bertulis supaya tahap pematuhan boleh diukur dan mengelakkan pertikaian. PBT hendaklah memastikan setiap perolehan yang dibuat mematuhi spesifikasi yang ditetapkan. Pemeriksaan Audit terhadap 33 perolehan masing-masing di MPKj dan MDKS mendapati perolehan bekalan, perkhidmatan dan kerja telah dilaksanakan dengan memuaskan dan mengikut spesifikasi kecuali 6 perolehan bernilai RM1.42 juta di MPKj dan 2 perolehan bernilai RM686,670 di MDKS tidak mengikut spesifikasi yang ditetapkan. Maklumat terperinci dijelaskan dalam perenggan berikut:

2.4.2.1. Kerja Membina Tempat Letak Kenderaan

- a. MPKj telah membuat 2 perolehan kerja membina tempat letak kenderaan untuk Orang Kurang Upaya (OKU) di hadapan Pejabat Perkeso, Kajang dan di hadapan Bangunan Maybank, Taman Kajang Prima dengan nilai setiap perolehan kerja ini adalah RM19,880. Kedua-dua kontraktor dikehendaki memulakan kerja pada bulan Jun 2014 dan menyiapkan dalam tempoh 2 minggu.
- b. Pemeriksaan Audit mendapati kontraktor yang dilantik tidak melaksanakan kerja mengikut spesifikasi di mana kuantum kerja berbeza dengan spesifikasi yang telah ditetapkan seperti di **Jadual 2.6. Gambar 2.1** menunjukkan kedudukan tempat letak kenderaan Orang Kurang Upaya (OKU) di Taman Kajang Prima. Bagaimanapun, semakan terhadap borang inden kerja mendapati kedua-dua kontraktor yang dilantik menuntut bayaran berjumlah RM19,880 tanpa syor pemotongan oleh Juruteknik Awam Gred J17 yang mengesahkan kerja pada bulan September 2014 dan telah diperakukan siap dan sempurna oleh Pengarah Jabatan Kejuruteraan MPKj Gred J52 pada 25 September 2014. Keadaan ini menyebabkan pihak MPKj telah mengesahkan tuntutan bayaran penuh tanpa pemotongan yang sepatutnya. Berdasarkan beza kerja sebenar dan spesifikasi, pemotongan bayaran bagi kedua-dua kontrak kerja sepatutnya adalah berjumlah RM6,208 (31.2%) dan RM4,980 (25.1%) daripada jumlah tuntutan yang dibuat. **Pihak Audit berpendapat tuntutan**

yang dibuat oleh kontraktor bagi kerja yang kurang daripada spesifikasi yang ditetapkan adalah tidak wajar. Sungguhpun bayaran masih belum dibuat kepada kontraktor sehingga tarikh pengauditan pada bulan Oktober 2014, pegawai yang bertanggungjawab perlu mengesahkan kerja dengan teliti sebelum bayaran dibuat. **Mengikut maklum balas MPKj bertarikh 5 Januari 2015, selepas teguran Audit, arahan bertulis telah dikeluarkan dan pembaikan mengikut spesifikasi yang ditetapkan telah dilaksanakan oleh kontraktor serta disahkan oleh Unit Audit Dalam MPKj.**

Jadual 2.6
Perbezaan Kuantum Kerja Yang Ditetapkan Dengan Yang Dilaksanakan
Bagi Kerja Membina Tempat Letak Kenderaan Untuk Orang Kurang Upaya

Kerja Membina Tempat Letak Kenderaan Untuk Orang Kurang Upaya Di Hadapan Pejabat Perkeso Kajang, Jalan Reko Dan Kawasan Sekitar Serta Kerja Yang Berkaitan Dengannya					Kerja Membina Tempat Letak Kenderaan Untuk Orang Kurang Upaya Di Hadapan Maybank Taman Kajang Prima Kajang, Jalan Reko Dan Kawasan Sekitar Serta Kerja Yang Berkaitan Dengannya				
Panjang /Keluasan (M/M ²)	Kadar (RM)	Jumlah (RM)	Panjang /Keluasan Sebenar (M/M ²)	Terlebih Tuntut (RM)	Panjang /Keluasan (M/M ²)	Kadar (RM)	Jumlah (RM)	Panjang /Keluasan Sebenar (M/M ²)	Terlebih Tuntut (RM)
Spesifikasi a									
10 m ²	120	1,200	4.4 m ²	672	10 m ²	120	1,200	7.5 m ²	300
Spesifikasi b									
12 m ²	200	2,400	4.4 m ²	1,520	12 m ²	200	2,400	7 m ²	1,000
Spesifikasi c									
25 m	200	5,000	4.92 m	4,016	25 m	200	5,000	6.6 m	3,680
Jumlah									
				6,208					4,980

Sumber: MPKj

- Nota:
- Kerja membina *ramp* untuk keperluan OKU mengikut butiran dan pelan yang disertakan.
 - Kerja membekal dan memasang kemasan *ramp* untuk keperluan OKU dengan menggunakan *precast compress tiles* bersaiz 300mm x 300mm mengikut jenis yang ditetapkan oleh Pegawai Penguasa. Kadar termasuk kerja berkaitan.
 - Kerja membekal dan memasang *railing hollow section* berukuran lebih kurang 100 mm diameter. Kadar termasuk kerja memotong dan mengimpal serta kerja menyapu cat yang diluluskan oleh Pegawai Penguasa termasuk menyapu satu lapisan cat anti karat pada semua permukaan *railing* tersebut serta kerja yang berkaitan dengannya.



Gambar 2.1
Kedudukan Kerja Membina *Ramp*, Kemasan *Precast Compress Tiles* Serta Kerja Membekal Dan Memasang *Railing* Semasa Pemeriksaan Audit Dijalankan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Kajang Prima, MPKj
Tarikh: 24 Oktober 2014

- Berdasarkan temu bual Audit dengan Juruteknik Awam Gred J17 yang menyediakan spesifikasi kerja memaklumkan bagi kerja *premix*, kontraktor diarahkan untuk membuat turapan di beberapa jalan rosak selain daripada tempat letak kenderaan OKU. Bagaimanapun, spesifikasi kerja yang disediakan adalah secara pukal tanpa ukuran panjang dan keluasan terperinci bagi kerja turapan yang melibatkan banyak

tempat. Selain itu, perolehan kerja ini tidak disokong dengan peta, pelan atau lukisan yang menyebabkan pengesahan kerja tidak dapat dibuat dengan cekap. **Berdasarkan perbincangan semasa exit conference pada 20 Januari 2015, MPKj memaklumkan akan menambah baik penyediaan spesifikasi kerja dengan menyatakan secara terperinci kuantum, kuantiti dan lokasi.**

2.4.2.2. Perkhidmatan Penyelenggaraan (Pembersihan) Jalan Utama

- a. MPKj melaksanakan satu perolehan perkhidmatan penyelenggaraan jalan utama di jalan masuk ke Taman Bukit Mewah Fasa 6 dan Fasa 7 antara Taman Permai dan Taman Zamrud bernilai RM52,800 untuk tempoh satu tahun bermula bulan Disember 2013. Antara spesifikasi yang ditetapkan adalah kerja pembersihan longkang yang meliputi membersihkan sampah, tumbuhan liar, tanah dan rumpai dengan kekerapan kerja sebanyak 2 pusingan sebulan.
- b. Mengikut jadual pelaksanaan, pusingan kedua bagi kerja pembersihan longkang dibuat pada 15 hingga 20 September 2014. Pemeriksaan Audit pada 29 September 2014 iaitu 9 hari selepas kerja dibuat, pihak Audit mendapati kerja pembersihan longkang yang dilaksanakan tidak mengikut kekerapan yang ditetapkan berdasarkan keadaan rumpai, sampah dan saiz pokok liar yang tumbuh di dalam dan di tebing longkang. **Gambar 2.2** dan **Gambar 2.3** adalah berkaitan. Semakan Audit selanjutnya terhadap dokumen bayaran mendapati setakat bulan Ogos 2014, pengesahan kesempurnaan kerja telah dibuat oleh Pengawas Bandaran Gred N11 dan bayaran tanpa pemotongan telah dibuat kepada kontraktor yang dilantik. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 5 Januari 2015 dan perbincangan semasa exit conference pada 20 Januari 2015, MPKj memaklumkan Notis Kegagalan telah dikeluarkan dan pemotongan bayaran telah dibuat kepada kontraktor yang dilantik bagi bulan September (RM400), November (RM400) dan Disember 2014 (RM350) kerana kegagalan menyempurnakan kerja pembersihan longkang. Selain itu, MPKj juga akan menambah baik pemantauan terhadap pelaksanaan kerja oleh kontraktor yang dilantik. Pihak Audit berpendapat pengesahan dan bayaran penuh bagi perkhidmatan yang tidak sempurna merupakan *improper payment*.**

Gambar 2.2
Kerb Dan Scupper Drain Tidak Dibersihkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Masuk Ke Taman Bukit Mewah
Fasa 6 dan Fasa 7, MPKj
Tarikh: 29 September 2014

Gambar 2.3
Tumbuhan Liar Yang Besar Menunjukkan Longkang Tidak Dibersihkan Dalam Tempoh Yang Lama



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Jalan Masuk Ke Taman Bukit Mewah
Fasa 6 dan Fasa 7, MPKj
Tarikh: 29 September 2014

2.4.2.3. Perkhidmatan Pembersihan Awam

- a. MPKj dan MDKS telah melantik kontraktor bagi melaksanakan pembersihan awam seperti pemotongan rumput, pembersihan longkang dan kerja menyapu jalan. Bagi kerja pembersihan longkang, MPKj menetapkan kekerapan sebulan sekali, manakala MDKS menetapkan kekerapan 2 bulan sekali.
- b. Semakan Audit terhadap 6 perkhidmatan pembersihan awam di MPKJ dan MDKS mendapati 3 kontraktor MPKj dan 2 kontraktor MDKS tidak melaksanakan kerja pembersihan longkang mengikut kekerapan berdasarkan kewujudan mendapan tanah, daun dan dahan kayu reput serta tumbuhan liar yang tidak dibersihkan. Nilai keseluruhan kontrak yang terlibat di MPKj dan MDKS masing-masing adalah RM1.32 juta dan RM686,670 untuk tempoh 2 tahun. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 2.7** dan **Gambar 2.4** hingga **Gambar 2.7** adalah berkaitan. **Mengikut maklum balas bertarikh 5 Januari 2015, MPKj telah mengambil tindakan terhadap teguran Audit semasa lawatan dibuat dengan memberikan amaran lisan dan Notis Kegagalan kepada kontraktor terlibat. Selain itu, MPKj juga telah menaikkan kadar pemotongan bayaran bagi setiap Notis Kegagalan yang dikeluarkan dari RM50 kepada RM1,000 (1,900%) supaya kontraktor pembersihan lebih teliti dalam melaksanakan kerja mengikut spesifikasi.**

Jadual 2.7
Kontraktor Pembersihan Awam Tidak Melaksanakan Kerja Mengikut Spesifikasi

No. Tender/ Sebut Harga	Jumlah Nilai Kontrak (RM)	Kawasan	Nilai Kontrak (RM)	Bayaran Bulanan (RM)	Maklum Balas MPKj Dan MDKS Bertarikh 5 Januari 2015
MPKj					
T17/2013	1,324,289	Zon 18	427,987	17,832	Dua Notis Kegagalan dan satu Notis Amaran telah dikeluarkan antara bulan Mac hingga Ogos 2014 melibatkan pemotongan bayaran berjumlah RM1,194.
T1/2013		Zon 24	440,040	18,767	Tiga Notis Kegagalan dan satu Notis Amaran telah dikeluarkan antara bulan Oktober hingga Disember 2014 melibatkan pemotongan bayaran berjumlah RM1,577.
T28/2011		Zon 35	456,262	23,101	Lima Notis Kegagalan dan dua Notis Amaran telah dikeluarkan antara bulan Januari 2013 hingga November 2014 melibatkan pemotongan bayaran berjumlah RM2,163.
MDKS					
47/2014	686,670	Zon 1	323,846	13,493	Denda berjumlah RM7,826 telah dikenakan bagi bayaran kerja bulan September dan Oktober 2014.
30/2014		Zon 3	362,824	15,117	Denda RM1,000 sebulan telah dikenakan semasa bayaran bulan Julai hingga September 2014.

Sumber: MPKj Dan MDKS

Gambar 2.4
Kerja *Desilting* Tidak Dilakukan Terhadap Bongkah Batu Dan Mendapan Tanah Menyebabkan Air Bertakung



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Zon 18, Taman Sri Bahagia, MPKj
Tarikh: 3 November 2014

Gambar 2.5
Tumbuhan Liar Tidak Dibuang Sehingga Memenuhi Longkang Dan Menyekat Aliran Air



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Zon 24, Taman Juara Jaya, MPKj
Tarikh: 5 November 2014

Gambar 2.6
Tumbuhan Yang Memenuhi Longkang
Menunjukkan Pembersihan Tidak Dibuat



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Zon 35, Taman Sakap, MPKj
 Tarikh: 6 November 2014

Gambar 2.7
Tumbuhan Liar, Tanah Dan Sampah
Sarap Memenuhi Longkang



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Zon 1 (Saujana Utama, Sri Pristana SBCR, Bukit Saujana Dan Seri Alam), MDKS
 Tarikh: 12 November 2014

- c. Pemeriksaan Audit selanjutnya telah dilaksanakan terhadap kerja pembersihan awam di Taman Desa Mawar yang merupakan sebahagian (44.9%) daripada kawasan Zon 3 (Tanjung Karang-Kuala Selangor). Temu bual Audit dengan Pengerusi Persatuan Penduduk Taman Desa Mawar mengesahkan pelaksanaan kerja pemotongan rumput dan pembersihan longkang tidak dilaksanakan mengikut spesifikasi kerana kerja pembersihan ini tidak pernah dilaksanakan sejak bulan Julai 2014 dan keadaan ini bertentangan dengan perakuan siap kerja oleh Pengawas Gred N11 yang bertanggungjawab. Pihak Audit tidak dapat menentukan sama ada denda RM1,000 sebulan yang dikenakan kepada kontraktor adalah munasabah kerana laporan prestasi kerja kontraktor bagi bulan Julai hingga September 2014 disediakan untuk keseluruhan Zon 3 dan tidak diasingkan mengikut kawasan. Mengikut Log Pemantauan Penyeliaan, Pengawas Gred N11 melaporkan kontraktor hanya melaksanakan 64% hingga 68% kerja yang sepatutnya di Zon 3.
- d. **Mengikut maklum balas dan perbincangan semasa exit conference masing-masing bertarikh 5 dan 13 Januari 2015, MDKS memaklumkan pemotongan bayaran berjumlah RM1,000 yang telah dibuat adalah berdasarkan kadar denda semasa atas kegagalan kontraktor menyempurnakan kerja. MDKS juga memaklumkan akan melaksanakan denda yang lebih sistematik terhadap kontraktor yang gagal melaksanakan kerja mengikut spesifikasi di mana pemotongan akan dibuat berdasarkan peratus pelaksanaan kerja bermula bulan November 2014.**
- e. Pada awal bulan November 2014, MDKS melantik kontraktor *backup* disebabkan kegagalan kontraktor sebut harga 30/2014 melaksanakan pembersihan awam iaitu pemotongan rumput dan pembersihan longkang. Bagaimanapun, pelaksanaan kerja oleh kontraktor *backup* yang dilantik kurang memuaskan kerana semasa lawatan Audit pada 19 November 2014, kerja pembersihan tidak dibuat selepas pemotongan

rumpun dilakukan, longkang tidak dibersihkan dan pelaksanaan kerja masih belum menyeluruh bagi kawasan Taman Desa Mawar. **Gambar 2.8** hingga **Gambar 2.10** adalah berkaitan. **Berdasarkan maklum balas dan perbincangan semasa exit conference masing-masing bertarikh 5 dan 13 Januari 2015, kontraktor backup yang dilantik telah melaksanakan kerja mengikut arahan. Namun begitu, kualiti kebersihan kawasan kurang memuaskan kerana kerja pembersihan belum sempurna disebabkan kawasan telah lama tidak disenggara.**

Gambar 2.8
Pemotongan Rumput Tidak Dilaksanakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Zon 3, Taman Desa Mawar, MDKS
Tarikh: 19 November 2014

Gambar 2.9
Longkang Tidak Dibersihkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Zon 3, Taman Desa Mawar, MDKS
Tarikh: 19 November 2014



Gambar 2.10
Rumput Yang Dipotong Tidak Dibersihkan

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Zon 3, Taman Desa Mawar, MDKS
Tarikh: 19 November 2014

Pihak Audit berpendapat PBT perlu memastikan pelaksanaan kerja pembersihan awam dibuat mengikut spesifikasi. Selain itu, hasil dari lawatan yang dibuat, isu pematuhan spesifikasi kerap kali berkaitan dengan kerja pembersihan longkang. PBT perlu memberi penekanan kepada pelaksanaan penyenggaraan longkang yang baik kerana ia memberi kesan kepada kesejahteraan masyarakat setempat. Antara isu yang dikaitkan dengan kualiti pembersihan longkang adalah pembiakan nyamuk aedes yang menyebabkan demam denggi. Sehingga 15 November 2014, kes demam denggi di Negeri Selangor mencatatkan sejumlah 43,960 kes (49%) dari 89,647 kes di seluruh negara.

2.4.3. Pematuhan Peraturan Perolehan

Perolehan yang cekap hendaklah mematuhi undang-undang dan peraturan yang berkuat kuasa di peringkat perancangan, pembelian, penerimaan, penggunaan dan penyimpanan. Semakan Audit mendapati perolehan yang dilaksanakan di MPKj pada amnya adalah teratur manakala di MDKS sebanyak 14 perolehan tidak mematuhi peraturan perolehan sepenuhnya seperti yang diringkaskan dalam **Jadual 2.8** dan dijelaskan di perenggan berikut:

Jadual 2.8
Analisis Isu Pematuhan Peraturan Perolehan Di MDKS

Perkara	MDKS	
	Bilangan Perolehan	Nilai (RM)
Bayaran lewat dibuat kepada pembekal	7	155,157
Kajian pasaran tidak dibuat	2	21,856
Perolehan tidak mengikut tatacara yang ditetapkan	11	2.48 juta

Sumber: MDKS

2.4.3.1. Bayaran Lewat Dibuat Kepada Pembekal

Peraturan menetapkan ketua jabatan atau ketua pejabat hendaklah memastikan semua bil dan tuntutan dikemukakan segera dan bayaran hendaklah dibuat dalam tempoh 14 hari dari tarikh dokumen tuntutan diterima dengan lengkap oleh Bahagian Kewangan. Semakan Audit terhadap tempoh bayaran bagi bil/invois di MDKS mendapati tiada kelewatan bayaran berdasarkan tarikh penerimaan invois dari pembekal dan tarikh bayaran dibuat oleh Bahagian Kewangan MDKS. Bagaimanapun, terdapat kelemahan dari aspek pengurusan pembayaran perkhidmatan pembersihan awam di mana borang inden kerja lewat dikeluarkan antara 30 hingga 60 hari dari tempoh perkhidmatan diberikan menyebabkan bayaran perkhidmatan sesuatu bulan lewat dibuat. Semakan terhadap dokumen bayaran bagi 7 kontraktor pembersihan awam untuk perkhidmatan bulan Julai dan Ogos 2014 bernilai RM155,157 dibayar pada hujung bulan Oktober dan awal bulan November 2014. Semasa temu bual dengan pihak Audit, kontraktor Zon 3 (Kawasan Saujana Utama, Seri Pristana, SBCR, Bukit Saujana dan Seri Alam), menjelaskan pembayaran yang lewat dibuat menjejaskan prestasi kewangan perniagaannya dan pelaksanaan kerja. **Mengikut maklum balas bertariikh 5 Januari 2015 dan perbincangan semasa exit conference pada 13 Januari 2015, MDKS memaklumkan akan membuat penambahbaikan terhadap kaedah pembayaran supaya kontraktor dapat dibayar dalam tempoh yang ditetapkan.**

Pihak Audit berpendapat kelewatan pembayaran oleh PBT boleh mengurangkan keyakinan awam terhadap urus niaga dengan sektor Kerajaan dan secara tidak langsung mempengaruhi harga pembekal.

2.4.3.2. Kajian Pasaran Tidak Dibuat

Peraturan menetapkan kajian pasaran perlu dibuat untuk memastikan perolehan yang dilaksanakan memberi nilai terbaik kepada jabatan. Semakan Audit mendapati 2 perolehan bekalan yang dibuat secara pembelian terus di MDKS berjumlah RM21,856 tidak dibuat kajian pasaran. Perolehan ini melibatkan bekalan keperluan kolam ikan air tawar bernilai RM4,426 pada tahun 2012 dan bekalan 70 unit tong sampah beroda bernilai RM17,430 pada tahun 2013. **Pihak Audit berpendapat kajian pasaran hendaklah dibuat mengikut peraturan supaya MDKS dapat mengenal pasti pembekal yang menawarkan nilai terbaik kepada perolehan yang dibuat.**

2.4.3.3. Perolehan Tidak Mengikut Tatacara Yang Ditetapkan

Di MDKS, semakan Audit terhadap 4 jenis perolehan perkhidmatan (pembersihan sampah pukal, pembersihan awam, penyenggaraan kenderaan dan kawalan keselamatan) yang dibuat melalui 11 perolehan bernilai RM2.48 juta mendapati perolehan ini telah dibuat tidak mengikut tatacara yang ditetapkan antaranya seperti perkara berikut:

- a. Peraturan menetapkan pesanan Kerajaan hendaklah dikeluarkan dengan segera kepada pembekal perkhidmatan/bekalan/kerja yang berjaya dalam sebut harga. Sekiranya nilai perolehan tidak melebihi RM50,000 di mana kontrak formal tidak sesuai dibuat memadai dengan menggunakan borang pesanan Kerajaan dengan memastikan kepentingan Kerajaan terjamin dan dibuat mengikut tatacara yang betul. Sebanyak 34 transaksi bayaran bernilai RM637,362 di mana borang pesanan Kerajaan dikeluarkan dan perbelanjaan ditanggungkan selepas perkhidmatan/kerja dilaksanakan. **Pihak Audit berpendapat ketidakpatuhan memberi impak kepada pengurusan kewangan di mana baki peruntukan tidak dapat dinyatakan dengan tepat untuk kawalan dan pemantauan kerana perbelanjaan lewat ditanggungkan.**
- b. Perkhidmatan pembersihan sampah pukal di seluruh kawasan seliaan MDKS dibuat oleh satu pembekal perkhidmatan sahaja sejak bulan Januari 2014. Sehingga bulan September 2014, nilai keseluruhan perolehan adalah RM191,851 dengan tuntutan berjumlah antara RM19,609 hingga RM28,754 setiap bulan. Berdasarkan temu bual Audit dengan Pengawas Gred N11, pembekal tersebut dilantik secara berterusan selama 9 bulan tanpa melalui proses bidaan. Selain itu, kontraktor juga telah melaksanakan kerja sebelum memperoleh polisi insuran *Public Liability* dan *Workmen's Compensation* kerana surat tawaran kerja dikeluarkan selepas perkhidmatan diterima. Polisi insuran yang dikemukakan untuk tuntutan bayaran diperoleh selepas perkhidmatan dilaksanakan. **Pihak Audit berpendapat perolehan yang dilaksanakan adalah bercanggah dengan peraturan yang ditetapkan kerana ianya satu tindakan memecah kecil perolehan untuk mengelakkan sebut harga. Mengikut maklum balas dan perbincangan semasa exit conference masing-masing bertarikh 5 dan 13 Januari 2015, MDKS memaklumkan perolehan perkhidmatan ini dibuat secara pembelian terus kerana wujud kerja**

segera. MDKS akan membuat penambahbaikan lantikan kontraktor pembersihan sampah pukal.

- c. Peraturan menetapkan baucar bayaran hendaklah disokong dengan dokumen sokongan yang lengkap membolehkan ia disemak tanpa merujuk kepada dokumen lain. Pengauditan mendapati 2 transaksi bayaran penyenggaraan kenderaan yang dilaksanakan oleh Jabatan Bangunan Dan Penyenggaraan masing-masing bernilai RM22,320 dan RM17,592 tidak disokong dengan invois asal atau salinan pembekal perkhidmatan tetapi hanya disokong dengan laporan pengesahan penyenggaraan.
- d. Perolehan perkhidmatan kawalan keselamatan bernilai RM148,888 telah dibuat pada bulan Ogos 2013 untuk tempoh satu tahun tanpa sebut harga terbuka. Proses tawaran sebut harga yang dibuat terhad kepada 5 syarikat yang telah dikenal pasti dan tiada pemberitahuan awam bagi membolehkan syarikat lain membuat bidaan. Ini telah bertentangan dengan peraturan yang menetapkan sebut harga hendaklah dibuat bagi perolehan perkhidmatan yang bernilai RM100,000 hingga RM500,000 dengan mempelawa sekurang-kurangnya 5 pembekal berdaftar yang dikenal pasti dan notis pemberitahuan dibuat untuk memberi peluang kepada pembekal perkhidmatan lain yang berminat. **Berdasarkan maklum balas MDKS bertarikh 5 Januari 2015, perolehan dibuat secara sebut harga terhad disebabkan keperluan mendesak, namun analisa penjimatan telah dibuat sebelum perolehan dilaksanakan. MDKS akan mengambil tindakan mengikut tatacara perolehan sebut harga pada masa akan datang. Pihak Audit berpendapat sebut harga terhad yang dilaksanakan tidak menepati prinsip perolehan Kerajaan untuk mewujudkan persaingan terbuka.**

2.4.4. Aset Tidak Didaftarkan Dan Disimpan Dengan Baik

Peraturan menetapkan setiap aset hendaklah didaftar dan direkod dengan lengkap dalam tempoh 2 minggu dari tarikh pengesahan penerimaan. Selain itu, aset ini perlu dilabelkan dan disimpan di tempat selamat untuk mengelakkan kehilangan atau kerosakan aset. Di MDKS, semakan Audit mendapati perolehan 10 unit mesin rumput sandang bernilai RM17,500 dan 240 unit tong sampah beroda bernilai RM17,430 masing-masing dibeli pada bulan Mei dan Julai 2013 tidak didaftarkan oleh pegawai aset. Selain itu, sebahagian daripada tong sampah yang belum digunakan tidak disimpan dengan baik. **Gambar 2.11** adalah berkaitan. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 5 Januari 2015, MDKS akan membina stor berbumbung bagi menyimpan aset yang belum digunakan.**



Gambar 2.11
Tong Sampah Yang Belum Digunakan
Diletakkan Di Tanah Lapang Bersama Stok
Lama Dan Barang Lusuhan

Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Stor MDKS
 Tarikh: 5 Disember 2014

Pada pendapat Audit, pengurusan perolehan di MPKj dan MDKS boleh ditambah baik supaya mendapat *value for money* untuk setiap perbelanjaan yang dibuat serta meningkatkan kecekapan perkhidmatan kepada penduduk setempat.

2.5. SYOR AUDIT

Untuk mempertingkatkan pelaksanaan perolehan supaya lebih cekap dan telus, pihak Audit mengesyorkan Majlis Perbandaran Kajang (MPKj) dan Majlis Daerah Kuala Selangor mengambil tindakan terhadap perkara berikut:

2.5.1. Memastikan kerja dan perkhidmatan yang dilaksanakan oleh kontraktor menepati skop dan spesifikasi yang ditetapkan dan memastikan pengesahan kerja dibuat dengan menyeluruh untuk mengelakkan berlakunya *improper payment*. Selain itu, MPKj hendaklah menyediakan spesifikasi secara terperinci bagi membolehkan pengesahan kerja dapat dibuat dengan cekap.

2.5.2. Memastikan setiap perolehan yang dilaksanakan mematuhi peraturan dan tatacara kewangan yang ditetapkan.

LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR

3. PENGURUSAN PERUMAHAN AWAM KOS RENDAH

3.1. LATAR BELAKANG

3.1.1. Projek Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) dilancarkan oleh Kerajaan Negeri pada tahun 1980 bertujuan untuk membantu golongan berpendapatan rendah memiliki rumah di Negeri Selangor. Projek ini dibiayai sepenuhnya oleh Kerajaan Negeri melalui pinjaman daripada Kerajaan Persekutuan sejumlah RM185.99 juta (pokok dan faedah). Setakat bulan Oktober 2014, Kerajaan Negeri melalui agensi pelaksana iaitu Jabatan Kerja Raya (JKR) dan Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (PKNS) telah membina sebanyak 20,178 unit rumah di 9 buah daerah Negeri Selangor. PAKR terbahagi kepada 2 skim iaitu 174 Skim Lama (1980-1996) yang berteraskan konsep pembiayaan melalui sewa beli dengan Kerajaan Negeri manakala 7 Skim Baru (1996-2003) berkonsepkan pembiayaan sewa beli melalui Institusi Perbankan. Butiran lanjut mengenai PAKR yang dibina oleh Kerajaan Negeri mengikut skim/daerah adalah seperti di **Jadual 3.1**. Rumah yang dibina antara tahun 1980 hingga 2003 berkeluasan antara 1,200 kaki persegi hingga 1,400 kaki persegi dengan harga jualan yang ditawarkan antara RM5,000 hingga RM36,000.

Jadual 3.1
Bilangan Unit Rumah Di Bawah PAKR Mengikut Skim/Daerah Setakat Bulan Oktober 2014

Daerah	Kategori Skim/Bil. Projek		Kategori Skim/ Bil. Unit Rumah		Jumlah Keseluruhan	
	Lama (1980-1996)	Baru (1996-2003)	Lama (1980-1996)	Baru (1996-2003)	Projek	Unit Rumah
Petaling	11	-	2,364	-	11	2,364
Klang	21	-	2,306	-	21	2,306
Kuala Langat	28	-	3,156	-	28	3,156
Gombak	11	1	995	273	12	1,268
Sepang	10	1	1,089	100	11	1,189
Hulu Langat	27	-	3,099	-	27	3,099
Hulu Selangor	29	-	1,741	-	29	1,741
Kuala Selangor	24	5	2,592	1,164	29	3,756
Sabak Bernam	13	-	1,299	-	13	1,299
Jumlah	174	7	18,641	1,537	181	20,178

Sumber: Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor

3.1.2. Sebelum tahun 2003, pengurusan PAKR diuruskan sepenuhnya oleh Bahagian Perumahan, Seksyen Pembangunan Sosial, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri dan semua Pejabat Daerah Dan Tanah. Bagaimanapun berkuat kuasa mulai tahun 2003, Kerajaan Negeri telah melantik Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) untuk menguruskan semua perkara berkaitan dengan PAKR demi memastikan pengurusan PAKR menjadi lebih cekap dan mencapai matlamatnya. Bahagian Perumahan LPHS yang

bertanggungjawab untuk menguruskan PAKR diketuai oleh Penolong Pengarah Perumahan Gred N41 dan dibantu oleh seorang Penolong Pegawai Tadbir Gred N27 serta 20 orang staf sokongan Gred N17. Antara tugas dan peranan bahagian ini adalah menjadi ejen mengutip baki ansuran sewa beli PAKR untuk diserahkan kepada Kerajaan Negeri dalam bentuk anuiti berjumlah RM10.63 juta selama 25 tahun, memasarkan unit PAKR tidak terjual kepada golongan yang layak, mempromosikan PAKR, menyenggara PAKR yang tidak terjual apabila adanya pembeli dan mengambil tindakan undang-undang terhadap pemilik PAKR yang tidak membayar ansuran sewa beli.

3.1.3. Setakat bulan Oktober 2014, LPHS mempunyai sebanyak 2,887 (15.5%) daripada 18,641 akaun pembeli di bawah Skim Lama yang masih aktif untuk tuntutan ansuran sewa beli. Manakala bagi Skim Baru, tiada sebarang akaun aktif untuk tuntutan sewa beli ansuran memandangkan pemohon membuat bayaran ansuran dengan pihak Institusi Perbankan. Bagaimanapun, sebanyak 116 unit rumah di bawah Skim Baru masih belum dijual. Butiran lanjut mengenai status akaun pembeli aktif PAKR Skim Lama mengikut daerah adalah seperti di **Jadual 3.2**.

Jadual 3.2
Status Bilangan Akaun Pembeli Di Bawah Skim Lama
Yang Masih Aktif Mengikut Daerah Setakat Bulan Oktober 2014

Bil.	Daerah	Skim Lama (Bilangan Akaun Aktif)
1	Petaling	379
2	Klang	206
3	Kuala Langat	694
4	Gombak	157
5	Sepang	223
6	Hulu Langat	337
7	Hulu Selangor	98
8	Kuala Selangor	659
9	Sabak Bernam	134
Jumlah		2,887

Sumber: LPHS

3.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan ini adalah untuk menilai sama ada pengurusan PAKR telah diuruskan dengan cekap dan berkesan serta mencapai matlamat ditetapkan.

3.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini meliputi pengurusan PAKR bagi tahun 2003 hingga bulan Oktober 2014 dan sekiranya perlu skop pengauditan akan diperluaskan meliputi tahun sebelumnya. Pengauditan ini telah dijalankan di pejabat LPHS dan 3 Pejabat Daerah Dan Tanah iaitu Kuala Selangor, Hulu Langat dan Klang. Kaedah pengauditan dilaksanakan dengan menyemak rekod dan dokumen serta menganalisis data berkaitan 2,887 akaun pembeli aktif di bawah Skim Lama dan 1,537 unit rumah di bawah Skim Baru. Selain itu, lawatan tapak

dan temu bual dengan pegawai berkaitan juga dijalankan bagi mendapatkan maklum balas dan pengesahan. *Exit conference* bersama Ketua Penolong Pengarah dan pegawai kanan LPHS serta wakil 9 Pejabat Daerah Dan Tanah telah diadakan pada 16 Disember 2014 yang turut dihadiri oleh wakil Pejabat Kewangan Negeri dan wakil Unit Audit Dalam, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri.

3.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan pada bulan Ogos hingga Oktober 2014 mendapati secara keseluruhannya prestasi pengurusan PAKR adalah baik kerana sambutan yang menggalakkan daripada rakyat terhadap rumah PAKR. Ini adalah kerana sebanyak 20,062 (99.4%) daripada 20,178 unit rumah yang dibina telah berjaya dijual. Berdasarkan 41 permohonan yang disemak, pihak Audit merumuskan matlamat pembinaan PAKR di Negeri Selangor bagi membantu menyediakan perumahan rakyat kepada golongan sasaran yang layak dan memenuhi kriteria/syarat yang ditetapkan adalah tercapai. Bagaimanapun, terdapat beberapa kelemahan yang diperhatikan di peringkat pelaksanaan yang perlu dibuat penambahbaikan sepertimana diringkaskan di bawah dan dijelaskan dalam perenggan-perenggan berikut:

- Promosi penjualan 116 unit rumah yang masih belum dijual kurang berkesan.
- Prestasi kutipan ansuran sewa beli rumah masih boleh dipertingkatkan kerana menunjukkan trend tidak konsisten pada tahun 2009 hingga bulan Oktober 2014 iaitu pada kadar antara 60% hingga 93.9% berbanding tahun sebelum. Hal ini berlaku kerana perjanjian sewa beli yang dimeterai tidak menjaga kepentingan Kerajaan Negeri sepenuhnya di mana terdapat klausa yang sangat lemah dan longgar.
- Baki bayaran balik ansuran PAKR yang perlu dibayar oleh LPHS kepada Bendahari Negeri Selangor adalah RM44.62 juta, berbanding dengan baki yang dituntut oleh Bendahari Negeri berjumlah RM57.96 juta. Perbezaan berjumlah RM13.34 juta perlu diselaraskan.
- Pengurusan hak milik rumah belum diselesaikan bagi 95 rumah di bawah Skim Lama yang tiada hak milik dan 2,268 hak milik rumah tidak dimasukkan urus niaga gadaian oleh Kerajaan Negeri. Bagi Skim Baru pula, sebanyak 475 rumah tiada hak milik dan 23 hak milik rumah bertindih.

3.4.1. Matlamat Pembinaan PAKR Tercapai

3.4.1.1. Matlamat utama Kerajaan Negeri melaksanakan PAKR adalah untuk membantu menyediakan penempatan perumahan awam kepada golongan sasaran yang memenuhi kriteria/syarat pemilihan ditetapkan. Antara kriteria/syarat pemilihan yang ditetapkan adalah pemohon (seisi rumah) hendaklah berpendapatan kurang daripada RM3,500 sebulan, pemohon belum memiliki sebarang rumah dan merupakan rakyat Negeri Selangor atau telah menetap/bermastautin di Negeri Selangor sekurang-kurangnya 5 tahun. Semua permohonan yang diterima akan disemak dan melalui proses saringan

dalam Sistem PAKR sebelum dibawa ke Mesyuarat Majlis Tindakan Ekonomi Negeri Selangor bagi mendapat pertimbangan dan kelulusan muktamad.

3.4.1.2. Semakan Audit setakat bulan Oktober 2014 mendapati secara keseluruhannya, prestasi penjualan rumah PAKR adalah baik kerana sebanyak 20,062 (99.4%) unit rumah telah terjual dan masih berbaki 116 unit rumah yang belum dijual. Rumah yang paling banyak dijual adalah di daerah Kuala Selangor iaitu sebanyak 3,650 unit rumah diikuti daerah Kuala Langat dan Hulu Langat masing-masing 3,156 unit dan 3,099 unit. Butiran lanjut mengenai prestasi penjualan rumah PAKR mengikut daerah dan Skim Lama/Skim Baru setakat bulan Oktober 2014 adalah seperti di **Jadual 3.3**.

Jadual 3.3
Prestasi Penjualan Rumah PAKR Mengikut Skim/Daerah
Setakat Bulan Oktober 2014

Daerah	Bil. Unit/Kategori Skim			Bil. Unit Terjual			Bil. Unit Belum Terjual	
	Lama	Baru	Jumlah	Lama	Baru	Jumlah	Lama	Baru
Petaling	2,364	-	2,364	2,364	-	2,364	-	-
Klang	2,306	-	2,306	2,306	-	2,306	-	-
Kuala Langat	3,156	-	3,156	3,156	-	3,156	-	-
Gombak	995	273	1,268	995	273	1,268	-	-
Sepang	1,089	100	1,189	1,089	90	1,179	-	10
Hulu Langat	3,099	-	3,099	3,099	-	3,099	-	-
Hulu Selangor	1,741	-	1,741	1,741	-	1,741	-	-
Kuala Selangor	2,592	1,164	3,756	2,592	1,058	3,650	-	106
Sabak Bernam	1,299	-	1,299	1,299	-	1,299	-	-
Jumlah	18,641	1,537	20,178	18,641	1,421	20,062	0	116
(%)	-	-	-	100	92.4	-	100	7.5
Jumlah Keseluruhan	20,178		-	20,062 (99.4%)		-	116 (0.6%)	

Sumber: LPHS

Nota: Kategori Skim Lama – Tahun 1980 Hingga 1996

Kategori Skim Baru – Tahun 1996 Hingga 2003

3.4.1.3. Antara sebab 106 unit rumah di Kuala Selangor masih belum terjual adalah kerana lokasi perumahan tersebut agak jauh dari bandar dan kemudahan infrastruktur kurang memuaskan. Bagaimanapun, sebanyak 53 unit rumah adalah dalam proses mendapatkan pinjaman oleh pemohon terlibat. Manakala punca 10 unit rumah di Sepang masih belum terjual kerana projek tersebut masih belum dikeluarkan *Certificate Fitness Occupied* (CFO) daripada Majlis Perbandaran Sepang (MPS). Selain itu, promosi yang dijalankan oleh LPHS kurang berkesan memandangkan tiada bajet promosi disediakan dan hebahan promosi hanya dijalankan di dalam kawasan setempat sahaja. Butiran lanjut mengenai status 116 unit rumah belum terjual adalah seperti di **Jadual 3.4**.

Jadual 3.4
Status Unit Rumah Skim Baru Tidak Terjual Setakat Bulan Oktober 2014

Daerah	Tahun Siap	Bilangan Rumah	Baki Rumah Belum Terjual (Unit)				Jumlah Keseluruhan Rumah Belum Terjual (Unit)
			Dalam Proses Pinjaman	Hak Milik Bertindih	Tiada CFO	Tiada Pembeli	
Gombak	1998	273	-	-	-	-	-
Kuala Selangor	1998	1,164	53	14	-	39	106
Sepang	2002	100	-	-	10	-	10
Jumlah		1,537	53	14	10	39	116

Sumber: LPHS

3.4.1.4. Berdasarkan maklum balas LPHS bertarikh 30 Disember 2014, masalah CFO di PAKR Sepang dijangka akan diselesaikan dalam tempoh 3 tahun kerana memerlukan peruntukan kewangan besar daripada Kerajaan Negeri dan melibatkan pelbagai agensi seperti Syarikat Bekalan Air Selangor, Jabatan Bomba Dan Penyelamat Malaysia, Indah Water Konsortium, Tenaga Nasional Berhad, Kerajaan Negeri serta MPS.

3.4.1.5. Untuk memastikan rumah telah dijual kepada golongan yang disasarkan, pihak Audit telah menjalankan semakan terhadap permohonan rumah PAKR untuk memastikan sama ada kriteria/syarat yang telah ditetapkan telah dipatuhi. Bagaimanapun, pihak Audit hanya dapat menyemak dan mengesahkan 41 (0.2%) daripada 20,062 fail permohonan sahaja berbanding baki 20,021 fail permohonan tidak dapat disemak kerana fail tersebut tiada dalam simpanan LPHS. Fail ini telah diluluskan sebelum ini oleh Bahagian Perumahan, Seksyen Pembangunan Sosial, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri (BPSPS SUK Selangor) dan semua Pejabat Daerah Dan Tanah. Selain itu, BPSPS SUK Selangor tidak menyerahkan fail permohonan kepada LPHS semasa pengambilalihan pengurusan projek. Bagaimanapun, kesemua 41 permohonan tersebut telah memenuhi kriteria/syarat pemilihan yang ditetapkan dan melalui proses saringan dalam sistem PAKR dengan telus dan teratur.

3.4.1.6. Sekiranya LPHS masih berterusan tidak berjaya menjual 116 unit rumah ini, ia akan mengakibatkan Kerajaan Negeri kehilangan hasil jualan rumah berjumlah RM3.60 juta dan menanggung kos penyenggaraan dan pembaikan yang semakin tinggi dan mahal.

Pada pendapat Audit, prestasi penjualan PAKR adalah baik kerana sambutan yang menggalakkan daripada rakyat terhadap rumah ini. Berdasarkan 41 permohonan yang disemak, pihak Audit merumuskan matlamat pembinaan PAKR di Negeri Selangor bagi membantu menyediakan perumahan rakyat kepada golongan sasaran yang layak dan memenuhi kriteria/syarat yang ditetapkan adalah tercapai.

3.4.2. Promosi Penjualan Rumah Kurang Berkesan

3.4.2.1. Promosi adalah proses untuk memberitahu, menyedar, memujuk dan mempengaruhi pengguna untuk membeli sesuatu barangan atau perkhidmatan. Semakan Audit mendapati LPHS telah menjalankan promosi untuk menjual 116 unit rumah melalui kaedah promosi setempat sahaja iaitu dengan menampal Notis Pemberitahuan Penjualan Rumah di pintu rumah PAKR yang masih belum terjual. Notis tersebut adalah seperti di **Gambar 3.1** dan **Gambar 3.2**.

Gambar 3.1

Poster Notis Pemberitahuan Rumah Untuk Dijual



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No.167, Taman Bukit Rotan,
Kuala Selangor
Tarikh: 23 September 2014

Gambar 3.2

Poster Notis Pemberitahuan Rumah Untuk Dijual



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No.12, Taman Desa Mahang,
Kuala Selangor
Tarikh: 23 September 2014

3.4.2.2. Kaedah promosi yang dijalankan didapati tidak meluas dan kurang berkesan kerana hebahan maklumat mengenai 116 unit rumah PAKR yang masih tidak terjual hanya diketahui oleh penduduk setempat sahaja. Selain itu, notis yang ditampal tidak dapat menarik perhatian orang awam kerana notis tersebut terlalu kecil (saiz A4) dan tidak menarik. LPHS sepatutnya merancang aktiviti promosi dengan lebih menyeluruh dan berkesan melalui laman web, surat khabar, media sosial, *bunting*, *banner* dan *flyers* kerana liputan promosi yang sedia ada tidak meluas kerana hanya penduduk di taman-taman PAKR sahaja yang mengetahui notis berkenaan. Hal ini berlaku kerana LPHS tidak menyediakan bajet promosi tahunan. **Berdasarkan maklum balas LPHS bertarikh 30 Disember 2014, program promosi tidak dilaksanakan secara meluas memandangkan permintaan PAKR di daerah Kuala Selangor adalah rendah dan lokasi projek yang jauh sehingga menyebabkan terdapat pemohon yang telah ditawarkan rumah tersebut menolak tawaran. Bagaimanapun, pihak LPHS akan melaksanakan program promosi secara meluas bagi menjual baki sebanyak 39 unit rumah terlebih dahulu yang tidak mempunyai masalah teknikal (hak milik bertindih dan tiada CFO) dengan mengiklankan dalam laman sesawang LPHS selama 3 bulan dan mempamerkan unit rumah kosong tersebut mengikut projek di Pejabat Tanah Dan Daerah berkaitan. Selain itu, LPHS juga akan memasang *banner* selepas tempoh 3 bulan promosi di dalam laman sesawang berakhir.**

3.4.2.3. Lawatan Audit pada 23 dan 24 September 2014 di 46 unit rumah di daerah Kuala Selangor dan 13 rumah di daerah Sepang yang tidak terjual mendapati keadaan PAKR tidak terurus dan terbiar, berlakunya kerosakan fizikal bangunan dan perbuatan *vandalisme* serta rumah disalah guna oleh kejiranan setempat. Antara keadaan dan kerosakan rumah yang tidak terjual adalah seperti di **Gambar 3.3** hingga **Gambar 3.12**.

Gambar 3.3

Rumah Yang Rosak Akibat Perbuatan *Vandalisme*



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No. 38, Dengkil II, Sepang
Tarikh: 24 September 2014

Gambar 3.4

Rumah Yang Rosak Akibat Perbuatan *Vandalisme*



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No. 38, Dengkil II, Sepang
Tarikh: 24 September 2014

Gambar 3.5

Rumah Yang Rosak Akibat Perbuatan *Vandalisme*



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No. 38, Dengkil II, Sepang
Tarikh: 24 September 2014

Gambar 3.6

Rumah Yang Rosak Akibat Perbuatan *Vandalisme*



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No. 8, Taman Desa Mahang,
Kuala Selangor
Tarikh: 23 September 2014

Gambar 3.7
Kawasan Rumah Yang Terbiar Ditumbuhi Lalang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No. 220 Dan 221, Taman Desa Mahang,
Kuala Selangor
Tarikh: 23 September 2014

Gambar 3.8

Kawasan Rumah Yang Terbiar Ditumbuhi Lalang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No. 130, Taman Bukit Rotan,
Kuala Selangor
Tarikh: 23 September 2014

Gambar 3.9
Rumah Yang Disalah Guna Oleh Kejiranan Setempat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No. 115, Taman Bukit Rotan,
Kuala Selangor
Tarikh: 23 September 2014

Gambar 3.10

Rumah Yang Disalah Guna Oleh Kejiranan Setempat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No. 8, Taman Bukit Rotan,
Kuala Selangor
Tarikh: 23 September 2014

Gambar 3.11
Rumah Yang Disalah Guna Oleh Kejiranan Setempat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No. 115, Taman Bukit Rotan,
Kuala Selangor
Tarikh: 23 September 2014

Gambar 3.12

Rumah Yang Disalah Guna Oleh Kejiranan Setempat



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: No. 3, Dengkil II, Sepang
Tarikh: 24 September 2014

3.4.2.4. Berdasarkan maklum balas LPHS bertarikh 30 Disember 2014, pemantauan terhadap unit PAKR belum terjual akan dilaksanakan oleh Unit Penguatkuasa LPHS secara berjadual. Manakala kerja pembersihan kawasan luar di unit PAKR yang belum terjual akan dilaksanakan secara berkala iaitu 3 bulan sekali. Selain itu, bagi kerja pembaikan unit PAKR rosak yang masih belum terjual hanya akan dilaksanakan setelah terdapat pembeli yang berminat untuk membeli rumah tersebut memandangkan kawasan PAKR tersebut menghadapi mengalami masalah *vandalisme* yang serius dan tinggi.

Pada pendapat Audit, promosi boleh dipertingkatkan lagi seperti memasang *banner* di kawasan yang strategik, promosi melalui laman web LPHS dan media massa supaya lebih ramai orang akan mendapat maklumat PAKR yang masih kosong. Usaha berterusan dan bersepadu perlu diambil oleh LPHS bagi mengelakkan Kerajaan Negeri terpaksa menampung kos penyenggaraan yang semakin tinggi.

3.4.3. Prestasi Kutipan Bayaran Ansuran Sewa Beli Rumah Menurun

3.4.3.1. Berdasarkan kepada keputusan mesyuarat pengambilalihan PAKR antara Kerajaan Negeri dan LPHS pada tahun 2003, LPHS dikehendaki mengutip bayaran balik ansuran sewa beli rumah sejumlah RM10.16 juta setiap tahun dan menjadikan sasaran kutipan tersebut sebagai Petunjuk Prestasi Utama (KPI) untuk membantu Kerajaan Negeri menjelaskan semula bayaran balik pinjaman kepada Kerajaan Persekutuan sehingga tahun 2028 (25 tahun).

3.4.3.2. Semakan Audit setakat bulan Oktober 2014 mendapati prestasi pencapaian kutipan ansuran sewa beli rumah menunjukkan trend menurun mulai tahun 2010 dan 2011 hingga bulan Oktober 2014 berbanding tahun sebelumnya. Butiran lanjut mengenai prestasi kutipan bayaran ansuran sewa beli rumah setakat bulan Oktober 2014 adalah seperti di **Jadual 3.5**.

Jadual 3.5
Prestasi Kutipan Ansuran Sewa Beli Rumah
Bagi Tahun 2003 Hingga Bulan Oktober 2014

Tahun	Sasaran Kutipan PAKR (RM Juta)	Kutipan Sebenar PAKR	
		(RM Juta)	(%)
2003	10.16	9.07	89.3
2004	10.16	10.12	99.6
2005	10.16	20.05	197.3
2006	10.16	15.41	151.7
2007	10.16	13.78	135.6
2008	10.16	10.72	105.5
2009	10.16	9.04	89.0
2010	10.16	7.71	75.9
2011	10.16	9.54	93.9
2012	10.16	7.26	71.5
2013	10.16	6.85	67.4
Oktober 2014	10.16	6.10	60.0
Jumlah	121.92	125.65	103.0

Sumber: LPHS

3.4.3.3. Prestasi kutipan ansuran sewa beli semakin menurun kerana jaringan rangkaian kemudahan bayaran ansuran sewa beli yang disediakan oleh LPHS sangat terhad iaitu hanya di kaunter LPHS serta 9 Pejabat Daerah Dan Tanah. Selain itu, kelemahan penyediaan dokumen perjanjian sewa beli antara Kerajaan Negeri dan pembeli juga menyebabkan LPHS sukar untuk mengambil tindakan tegas terhadap pembeli yang enggan menjelaskan ansuran/tunggakan sewa beli. Semakan Audit selanjutnya mendapati terdapat klausa dalam perjanjian sewa beli yang dimeterai sangat lemah dan longgar seperti tiada klausa gadaian diletakkan di bawah tanggungjawab Kerajaan Negeri sebaliknya kuasa gadaian hak milik terletak di bawah kuasa pembeli yang menyebabkan pembeli langsung tidak terikat dengan sebarang sekatan kepentingan yang boleh menghalang urusan niaga tidak sah dan bertentangan.

3.4.3.4. Penurunan kutipan ansuran PAKR ini telah mengakibatkan berlaku tunggakan ansuran sewa beli rumah yang tinggi seperti di **Jadual 3.6**.

Jadual 3.6
Prestasi Bayaran Ansuran Sewa Beli Berdasarkan Bayaran Terakhir Yang Dibuat Oleh Pembeli PAKR Setakat Bulan Oktober 2014

Bil.	Daerah	Jumlah Keseluruhan Tunggakan Setakat Bulan Oktober 2014 (RM Juta)	Bilangan Akaun Masih Aktif (Bil.)	Bilangan Akaun/Tempoh Masa Tunggakan Berdasarkan Bayaran Terakhir Yang Dibuat					
				Dalam Tempoh 1 Tahun		1 - 3 Tahun		Melebihi 3 Tahun	
				Bil. Akaun	Jumlah (RM Juta)	Bil. Akaun	Jumlah (RM Juta)	Bil. Akaun	Jumlah (RM Juta)
1	Petaling	4.31	312	144	2.22	68	1.02	100	1.07
2	Klang	1.20	168	67	0.51	18	0.12	83	0.57
3	Kuala Langat	6.82	650	217	2.20	131	1.49	302	3.13
4	Gombak	0.51	123	64	0.25	21	0.12	38	0.14
5	Sepang	1.32	192	112	0.79	26	0.19	54	0.34
6	Hulu Langat	2.95	268	112	1.13	60	0.72	96	1.10
7	Hulu Selangor	0.65	95	36	0.22	11	0.10	48	0.33
8	Kuala Selangor	6.13	440	240	3.09	33	0.53	167	2.51
9	Sabak Bernam	1.28	97	39	0.43	25	0.36	33	0.49
Jumlah		25.17	2,345	1,031	10.84	393	4.65	921	9.68

Sumber: LPHS

3.4.3.5. Analisis Audit terhadap jadual di atas menunjukkan secara keseluruhannya prestasi bayaran ansuran sewa beli berdasarkan bayaran terakhir yang dibuat oleh pembeli PAKR setakat bulan Oktober 2014 adalah kurang memuaskan kerana sejumlah RM25.17 juta telah tertunggak dalam tempoh kurang daripada satu tahun hingga melebihi 3 tahun. Ini kerana akaun yang mempunyai tunggakan melebihi 3 tahun berjumlah RM9.68 juta (921 akaun). Manakala akaun yang mempunyai tunggakan kurang daripada satu tahun dan satu tahun hingga 3 tahun masing-masing berjumlah RM10.84 juta (1,031 akaun) dan RM4.65 juta (393 akaun). Prestasi bayaran ansuran sewa beli di daerah Kuala Langat mencatatkan nilai tertunggak tertinggi iaitu berjumlah RM6.82 juta berbanding daerah Gombak yang mencatatkan nilai tertunggak terendah iaitu berjumlah

RM0.51 juta. **Berdasarkan maklum balas LPHS bertarikh 30 Disember 2014, sebanyak 1,150 notis tuntutan/notis penamatan perjanjian telah dikeluarkan dan dihantar kepada pemilik unit rumah PAKR yang enggan menjelaskan bayaran ansuran pinjaman PAKR untuk dikenakan tindakan lelongan awam.**

3.4.3.6. Penurunan kutipan ansuran sewa beli juga mengakibatkan LPHS tidak dapat membantu sepenuhnya Kerajaan Negeri menjelaskan semula bayaran balik pinjaman kepada Kerajaan Persekutuan mengikut jadual yang ditetapkan dan seterusnya mengalami tunggakan bayaran ansuran sewa beli yang serius. Maklumat lanjut mengenai prestasi bayaran balik ansuran PAKR LPHS kepada Kerajaan Negeri setakat bulan Oktober 2014 adalah seperti di **Jadual 3.7**.

Jadual 3.7
Prestasi Kutipan PAKR Dan Bayaran Balik Ansuran PAKR Di Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor Bagi Tahun 2003 Hingga Bulan Oktober 2014

Tahun	Sasaran Kutipan PAKR (RM Juta)	Kutipan Sebenar PAKR (RM Juta)	Prestasi Kutipan PAKR (%)	Sasaran Bayaran Balik PAKR (RM Juta)	Bayaran Balik Sebenar PAKR (RM Juta)	Prestasi Bayaran Balik PAKR (%)
2003	10.16	9.07	89.3	-	-	-
2004	10.16	10.12	99.6	10.63	10.63	100
2005	10.16	20.05	197.3	10.63	10.63	100
2006	10.16	15.41	151.7	10.63	10.63	100
2007	10.16	13.78	135.6	10.63	10.63	100
2008	10.16	10.72	105.5	10.63	4.59	43.2
2009	10.16	9.04	89.0	10.63	10.63	100
2010	10.16	7.71	75.9	10.60	10.60	100
2011	10.16	9.54	93.9	10.60	5.31	50.1
2012	10.16	7.26	71.5	10.50	7.20	68.6
2013	10.16	6.85	67.4	10.50	BB	TB
Oktober 2014	10.16	6.10	60.0	10.50	BB	TB
Jumlah	121.92	125.65	103.0	116.48	80.85	69.4

Sumber: LPHS

Nota: BB - Belum Bayar TB - Tidak Berkenaan

3.4.3.7. Analisis Audit terhadap jadual di atas menunjukkan LPHS tidak mampu untuk menjelaskan bayaran penuh kepada Kerajaan Negeri sekiranya kutipan PAKR yang diterima kurang daripada sasaran KPI yang ditetapkan iaitu RM10.16 juta setahun. Pada tahun 2003, LPHS tidak menjelaskan sebarang bayaran balik ansuran PAKR kepada Kerajaan Negeri memandangkan pengurusan PAKR baru diambil alih. Manakala bagi tahun 2011 dan 2012, LPHS hanya mampu menjelaskan bayaran masing-masing sebanyak RM5.31 juta dan RM7.20 juta. Diikuti tiada langsung bayaran balik ansuran PAKR dibuat pada tahun 2013 berikutan penurunan kutipan PAKR yang ketara berbanding tahun sebelumnya.

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya prestasi kutipan ansuran sewa beli rumah masih boleh dipertingkatkan. LPHS sepatutnya meluaskan dan

mempelbagaikan rangkaian kemudahan bayaran ansuran sewa beli melalui perbankan internet, pejabat pos dan agen bank supaya liputan pembayaran menjadi lebih luas dan menyeluruh. Tindakan lelongan awam hanya akan diambil dan merupakan langkah terakhir sekiranya terdapat pembeli tegar yang enggan membuat bayaran ansuran sewa beli. Ini akan membolehkan LPHS menjelaskan bayaran kepada Kerajaan Negeri dan seterusnya membayar balik pinjaman Kerajaan Persekutuan.

3.4.4. Baki Bayaran Balik Ansuran PAKR Terkurang Nyata

3.4.4.1. Setiap bayaran balik ansuran yang dibuat hendaklah direkodkan dengan teratur, lengkap dan kemas kini sama ada di dalam daftar fail atau sistem yang dibangunkan supaya tiada maklumat penting yang tercicir atau tersalah nyata atau amaun sebenar tidak dapat ditentukan dalam laporan akaun bayaran balik ansuran tahunan. Selain itu, dokumen perjanjian perlu dimeterai oleh kedua-dua belah pihak supaya tidak menimbulkan konflik pada masa hadapan.

3.4.4.2. Semakan Audit mendapati baki ansuran PAKR yang dituntut oleh Kerajaan Negeri daripada LPHS bagi bayaran balik kepada Kerajaan Persekutuan tidak sepadan dan sukar untuk ditentukan serta tiada dokumen perjanjian dimeterai oleh Kerajaan Negeri dan LPHS semasa penyerahan pengurusan akaun PAKR. Butiran lanjut mengenai perbezaan baki sebenar amaun ansuran PAKR di antara rekod Kerajaan Negeri dan LPHS adalah seperti di **Jadual 3.8**.

Jadual 3.8
Status Perbezaan Baki Ansuran PAKR Antara Kerajaan Negeri Dan
Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor Setakat Bulan Oktober 2014

Tahun	Baki Ansuran PAKR Di LPHS (RM Juta)	Baki Ansuran PAKR Di Rekod Perbendaharaan Negeri Selangor (RM Juta)	Perbezaan Baki Ansuran (RM Juta)
2008	158.18	123.37	34.81
2009	151.66	122.08	29.58
2010	86.60	118.52	31.92
2011	79.43	114.20	34.77
2012	74.51	105.22	30.71
2013	41.02	108.48	67.46
Oktober 2014	44.62	57.96	13.34

Sumber: LPHS

3.4.4.3. Analisis Audit berdasarkan jadual di atas menunjukkan bagi tahun 2008 hingga bulan Oktober 2014, terdapat perbezaan yang ketara di antara baki ansuran PAKR di LPHS dan Perbendaharaan Negeri Selangor (PNS) antara RM13.34 juta hingga RM67.46 juta. Hal ini berlaku kerana baki sebenar ansuran bayaran balik PAKR yang diambil alih oleh LPHS daripada Kerajaan Negeri pada tahun 2003 melalui PNS tidak dikemukakan dengan teratur, lengkap dan kemas kini. Selain itu, baki di PNS tidak

mengambil kira kos pengurusan PAKR yang ditanggung oleh LPHS seperti kos penyenggaraan dan baik pulih PAKR, kos pengeluaran bil/surat kutipan bayaran balik ansuran PAKR dan masalah migrasi data manual ke dalam sistem PAKR iaitu Sistem Perumahan Awam Kos Rendah (SPAKR) semasa pengambilalihan. Akibatnya penyata kewangan LPHS yang disediakan tidak menunjukkan keadaan sebenar kewangan PNS dan LPHS.

3.4.4.4. Antara usaha pihak LPHS untuk menyelaraskan dan mengurangkan baki ansuran PAKR adalah dengan mengemukakan permohonan kepada Kerajaan Negeri melalui mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor Darul Ehsan (MMKN) Ke 16 Tahun 2014 bertarikh 7 Mei 2014 untuk mendapatkan pengurangan baki bayaran balik ansuran PAKR daripada RM108.48 juta kepada RM41.02 juta. Bagaimanapun, MMKN hanya meluluskan baki ansuran bayaran balik sehingga RM57.96 juta. **Berdasarkan maklum balas LPHS bertarikh 30 Disember 2014, pihak LPHS bersetuju dengan baki bayaran balik ansuran PAKR PNS berjumlah RM57.96 juta dan akan mengadakan perbincangan lanjut bersama dengan PNS bagi menyelesaikan isu baki bayaran ansuran sebenar yang perlu dibayar kepada Kerajaan Negeri akan diadakan selewat-lewatnya sebelum atau pada 31 Januari 2015.**

Pada pendapat Audit, PNS dan LPHS perlu membuat rundingan bagi menyelesaikan perbezaan baki berjumlah RM13.34 juta setelah mengambil kira jumlah baki bayaran ansuran yang boleh dituntut oleh LPHS daripada pembeli berjumlah RM44.62 juta berbanding RM57.96 juta yang perlu dibayar kepada PNS.

3.4.5. Pengurusan Hak Milik Rumah Masih Boleh Dipertingkatkan

Pengurusan hak milik rumah perlu dilaksanakan dengan cekap, baik dan teratur supaya dapat mencapai matlamat menjaga kepentingan semua pihak. Semakan Audit terhadap Laporan Status Hak Milik di LPHS setakat bulan Oktober 2014 mendapati kelemahan dalam pengurusan hak milik kerana sebanyak 95 unit rumah di bawah Skim Lama tiada hak milik manakala hak milik bagi 2,268 unit rumah masih tidak dimasukkan urus niaga gadaian oleh Kerajaan Negeri. Bagi Skim Baru pula, 475 unit rumah tiada hak milik dan 23 unit rumah mempunyai hak milik bertindih.

3.4.5.1. Projek PAKR Skim Lama

- a. Daripada 2,887 akaun pembeli yang aktif, sebanyak 95 (3.3%) pembeli rumah tiada hak milik melibatkan 6 daerah iaitu Petaling, Kuala Langat, Hulu Langat, Hulu Selangor, Kuala Selangor dan Sabak Bernam. Daerah Hulu Langat mencatatkan bilangan hak milik masih belum didaftarkan yang tertinggi iaitu sebanyak 63 (18.7%) unit rumah. Butiran lengkap seperti di **Jadual 3.9**.

Jadual 3.9
Status Hak Milik Rumah Di Mana Akaun Masih Aktif Di Bawah PAKR
Skim Lama Setakat Bulan Oktober 2014

Daerah	Akaun Masih Aktif	Status Hak Milik/Bilangan Kes Pemilik			
		Tiada Hak Milik		Tiada Gadaian	
		(Bil.)	(%)	(Bil.)	(%)
Petaling	379	2	0.5	105	27.7
Klang	206	-	-	82	39.8
Kuala Langat	694	1	0.1	648	93.4
Gombak	157	-	-	25	15.9
Sepang	223	-	-	223	100
Hulu Langat	337	63	18.7	337	100
Hulu Selangor	98	15	15.3	73	74.5
Kuala Selangor	659	2	0.3	651	98.8
Sabak Bernam	134	12	8.9	124	92.5
Jumlah	2,887	95	3.3	2,268	78.6

Sumber: Laporan Hak Milik LPHS

- b. Antara sebab hak milik tidak dibuat kerana wujud ketidakseragaman proses pendaftaran hak milik di setiap Pejabat Daerah Dan Tanah. Terdapat Pejabat Daerah Dan Tanah yang mendaftarkan hak milik selepas pemohon berjaya ditawarkan pembelian rumah. Manakala Pejabat Daerah Dan Tanah lain mendaftarkan hak milik setelah pembeli selesai membuat bayaran ansuran pinjaman PAKR. Selain itu, urusan pendaftaran hak milik tidak dapat dibuat kerana terdapat pemilik yang masih belum menjelaskan bayaran premium tanah dan ketidakhadiran pemilik ke Pejabat Daerah Dan Tanah bagi menguruskan proses pendaftaran hak milik walaupun Surat Pemberitahuan Penyediaan Suratan Hak Milik telah dikeluarkan. **Pihak Audit berpendapat 95 rumah ini perlu diberi hak milik dengan segera. Selain itu, proses pendaftaran hak milik di Pejabat Daerah Dan Tanah hendaklah dikemas kini dan diseragamkan supaya hak milik dapat dikeluarkan mengikut tempoh masa yang telah ditetapkan.** Akibat hak milik tidak didaftarkan, urusan hak milik tidak boleh dibuat bagi kes tuntutan kematian, penceraian dan pindah milik. Di samping itu, hak milik yang tidak didaftarkan akan menyebabkan kutipan hasil cukai tanah tidak dapat dibuat sekali gus merugikan Kerajaan Negeri.
- c. Selain itu, **Jadual 3.9** menunjukkan 2,268 (78.6%) hak milik rumah yang masih aktif belum didaftarkan gadaian bagi menjaga kepentingan Kerajaan Negeri kerana terdapat klausa perjanjian sewa beli PAKR yang lemah dan longgar. Berdasarkan para 2 perjanjian sewa beli PAKR, pembeli hendaklah mencagarkan rumah kepada Kerajaan Negeri dan segala kos ditanggung oleh pembeli. **Pihak Audit berpendapat Kerajaan Negeri selaku pihak berkepentingan sepatutnya mendaftarkan gadaian tanah tersebut bukannya menyerahkan tanggungjawab tersebut kepada pembeli bagi mengelakkan kepentingan Kerajaan Negeri terjejas.**

- d. Hak milik tidak dimasukkan gadaian oleh Kerajaan Negeri telah mengakibatkan berlaku proses pindah milik rumah oleh pembeli yang masih mempunyai baki bayaran balik ansuran kepada pemilik lain tanpa kebenaran daripada Kerajaan Negeri seperti yang berlaku di PAKR Kampung Tasek Tambahan H.S (M) 14972 PT 14745, Hulu Langat seperti di **Jadual 3.10**.

Jadual 3.10
Fakta Kes Mengenai Pindah Milik Rumah PAKR Kampung Tasek Tambahan H.S (M) 14972 PT 14745, Hulu Langat Yang Melibatkan Kes Hak Milik Tiada Gadaian Dibuat Kepada Kerajaan Negeri

Tahun	Butiran Transaksi
Januari 1997	Pembeli pertama berjaya membuat pindah milik rumah kepada pembeli kedua sungguhpun mempunyai baki pinjaman berjumlah RM11,063 kerana tiada gadaian didaftarkan.
April 2000	LPHS telah menyedari hak milik tidak mempunyai gadaian dan mendaftarkan Kaveat Pendaftar bagi menghalang urusan pindah milik berlaku.
Januari 2008	Pemilik kedua telah menjual PAKR tersebut kepada pemilik ketiga dan memohon pendaftaran untuk pindah milik serta gadaian, tetapi pendaftaran tersebut ditolak kerana tanah tersebut telah dimasukkan Kaveat Pendaftar.
Julai 2013	LPHS telah memberi kelulusan untuk membatalkan Kaveat Pendaftar memandangkan proses pindah milik kepada pemilik kedua telah diluluskan dan hartanah tersebut telah pun didaftarkan ke atas nama beliau.

Sumber: LPHS

- e. Sehubungan itu, LPHS telah mengambil inisiatif dengan memasukkan Kaveat Pendaftar ke atas dokumen hak milik rumah ini bagi menjaga kepentingan Kerajaan Negeri dan menghalang sebarang urusan tanah berlaku tanpa kebenaran. Semakan Audit mendapati setakat bulan Oktober 2014, secara keseluruhannya sebanyak 2,301 (79.7%) dokumen hak milik telah dimasukkan Kaveat Pendaftar melibatkan 8 daerah. Prestasi pencapaian pendaftaran kaveat dalam dokumen hak milik mengikut daerah adalah antara 0% hingga 100% bagi menjaga kepentingan Kerajaan Negeri. Semakan lanjut mendapati kemasukan Kaveat Pendaftar ini dibuat oleh LPHS secara berperingkat dari tahun 1990 hingga 2014. Butiran lengkap pecahan kemasukan Kaveat Pendaftar mengikut daerah adalah seperti di **Jadual 3.11**.

Jadual 3.11
Pecahan Kemasukan Kaveat Pendaftar Mengikut Daerah Setakat Bulan Oktober 2014

Daerah	Akaun Masih Aktif (Unit)	Kemasukan Kaveat Pendaftar		
		(Bil.)	(%)	Tahun Kemasukan
Petaling	379	377	99.5	2008 hingga 2014
Klang	206	175	85	2002 hingga 2013
Kuala Langat	694	653	94.1	2009 hingga 2013
Gombak	157	154	98.1	2013
Sepang	223	188	84.3	2013 dan 2014
Hulu Langat	337	314	93.2	2012 hingga 2014
Hulu Selangor	98	98	100	2010 hingga 2013
Kuala Selangor	659	342	51.9	1990 hingga 2014
Sabak Bernam	134	0	0	Tidak Berkenaan
Jumlah	2,887	2,301	79.7	-

Sumber: LPHS

3.4.5.2. Projek PAKR Skim Baru

- a. Laporan Status Hak Milik Projek PAKR Skim Baru pada bulan Oktober 2014 di LPHS mendapati sebanyak 475 (30.9%) unit rumah di 2 daerah tidak diberikan hak milik kepada pemilik. Daerah Kuala Selangor mencatatkan bilangan unit yang tertinggi sebanyak 454 unit rumah belum diberikan hak milik. Butiran lengkap adalah seperti di **Jadual 3.12**.

Jadual 3.12
Status Hak Milik Rumah Bagi Projek PAKR Skim Baru Setakat
Bulan Oktober 2014

Daerah	Tahun Siap	Bilangan Rumah (Unit)	Bilangan Rumah Terjual (Unit)	Status Hak Milik/ Bilangan Kes Pemilik		
				Tiada Hak Milik	Bertindih	
					a	b
Gombak	1998	273	273	21	-	4
Kuala Selangor	1998	1,164	1,058	454	14	5
Selangor	2002	100	90	-	-	-
Jumlah		1,537	1,421	475	14	9

Sumber: Laporan Hak milik LPHS

Nota: a - Bertindih antara penama asal dan Kerajaan Negeri

b - Bertindih antara penama asal dan penama gantian

- b. Selain itu, terdapat 23 kes pertindihan penama dalam dokumen hak milik rumah di daerah Kuala Selangor dan Gombak yang mana terdapat 9 unit rumah telah ditawarkan kepada penama gantian oleh LPHS dan pembayaran pinjaman telah selesai namun pemilikan masih di atas penerima tawaran asal dan juga terdapat 14 unit rumah telah ditawarkan kepada penama asal yang gagal mendapatkan pinjaman bank namun pemilikan masih di atas penerima tawaran asal. Hal ini berlaku kerana penerima tawaran asal yang tidak meneruskan/menguruskan pinjaman bagi pembelian rumah atau membuat penyelesaian penuh secara tunai kepada Kerajaan Negeri sedangkan suratan hak milik telah didaftarkan atas nama penerima tawaran asal bagi membolehkan cagaran dibuat kepada institusi kewangan yang memberi pinjaman.
- c. Ini mengakibatkan pendaftaran hak milik kepada penama gantian yang telah habis bayar tidak dapat dikeluarkan selagi pembatalan penama tawaran asal tidak dibuat dan menyukarkan LPHS untuk menguruskan penjualan PAKR yang masih kosong. Selain itu, ia boleh menjejaskan sasaran hasil kutipan PAKR yang perlu dipulangkan kepada Kerajaan Negeri dan menyebabkan LPHS perlu menanggung kos penyenggaraan yang tinggi bagi pembaikan rumah yang telah rosak.

Pada pendapat Audit, secara keseluruhannya pengurusan hak milik PAKR perlu dipertingkatkan. LPHS hendaklah mewujudkan Jawatankuasa Khas Pemantau yang melibatkan pihak Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri, Pejabat Kewangan Negeri, Pejabat Tanah Dan Galian, Pejabat Daerah Dan Tanah serta Unit Audit Dalam untuk

mengambil tindakan segera terhadap hak milik yang belum dikeluarkan, hak milik yang belum mempunyai gadaian dan hak milik bertindih.

3.5. SYOR AUDIT

Pihak Audit mengesyorkan supaya Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) mengambil tindakan terhadap beberapa kelemahan yang telah dikenal pasti dengan memberi perhatian terhadap perkara seperti berikut:

3.5.1. Memantapkan rundingan kerjasama yang lebih erat dengan pihak Lembaga Zakat Selangor, Jabatan Kebajikan Masyarakat dan Badan Bukan Kerajaan bagi membantu menyelesaikan/meringankan masalah ansuran bulanan/tunggakan rumah PAKR memandangkan pembeli berkenaan terdiri daripada golongan berpendapatan rendah yang boleh dikategorikan sebagai fakir dan miskin.

3.5.2. Mencari jalan penyelesaian terbaik yang menguntungkan LPHS dan Kerajaan Negeri bagi menentukan amaun sebenar baki ansuran PAKR yang perlu dibayar oleh LPHS setiap tahun kepada Kerajaan Negeri dengan mengambil kira kos pengurusan/pembangunan yang telah ditanggung LPHS semasa menguruskan PAKR serta memberikan insentif kepada LPHS sebagai galakkan dan penghargaan membantu Kerajaan Negeri menguruskan PAKR.

3.5.3. Mewujudkan satu Jawatankuasa Khas Pemantau yang terdiri daripada pihak LPHS, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri (SUK), Pejabat Kewangan Negeri, Pejabat Tanah Dan Galian Selangor, 9 Pejabat Daerah Dan Tanah serta Unit Audit Dalam SUK yang mana perlu bermesyuarat secara berkala bagi menyelesaikan isu berkaitan dengan hak milik.

3.5.4. Memperkasakan kaedah promosi yang lebih berkesan dan menyeluruh bagi menjual baki rumah yang tidak terjual.

4. PENGURUSAN HARTANAH

4.1. LATAR BELAKANG

4.1.1. Yayasan Selangor (Yayasan) telah diperbadankan di bawah Akta Syarikat 1965 pada 5 November 1970 sebagai sebuah syarikat berhad menurut jaminan tanpa modal saham. Yayasan merupakan sebuah agensi Kerajaan Negeri Selangor yang bertanggungjawab dalam bidang pembangunan pendidikan melalui pemberian pendidikan kepada semua lapisan masyarakat ke arah memartabatkan pendidikan di Negeri Selangor. Visi Yayasan adalah untuk menyediakan prasarana pendidikan yang efektif dalam membentuk generasi insan kamil. Manakala misi Yayasan pula adalah untuk menjana dana, mengenal pasti kumpulan sasaran dan membiayai pendidikan untuk semua anak Selangor. Bagi membiayai aktiviti pendidikan, Yayasan bergantung sepenuhnya kepada hasil sewaan hartanah, pendapatan usaha sama dan projek pembangunan yang dilaksanakan.

4.1.2. Lembaga Pemegang Amanah Yayasan dianggotai oleh 7 ahli yang dipengerusikan oleh Menteri Besar Selangor dan 6 ahli Lembaga Pemegang Amanah yang terdiri daripada Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor, Pegawai Kewangan Negeri Selangor, Pengerusi Jawatankuasa Tetap Pendidikan, Pendidikan Tinggi Dan Pembangunan Modal Insan, Pengarah Pelajaran Wilayah Persekutuan, Pengarah Pelajaran Negeri Selangor serta Pengurus Besar Yayasan. Pengurusan Yayasan diketuai oleh Pengurus Besar dan dibantu oleh seorang Timbalan Pengurus Besar serta 228 orang kakitangan yang bertempat di Menara Yayasan Selangor, Petaling Jaya. Pengurusan Yayasan adalah tertakluk kepada Akta Syarikat 1965, Memorandum Dan Artikel Penubuhan serta *Standard Operating Procedures* syarikat.

4.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada prestasi pengurusan hartanah milik Yayasan telah dilaksanakan dengan cekap dan teratur serta memberi pulangan setimpal seperti dirancang.

4.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ini meliputi aspek perancangan, pelaksanaan dan pemantauan terhadap pengurusan hartanah milik Yayasan bagi tahun 2011 hingga bulan Ogos 2014. Semakan dibuat dengan meneliti dokumen, fail dan rekod yang berkaitan dengan pengurusan hartanah milik Yayasan. Lawatan fizikal dilakukan bersama pegawai Yayasan bagi mengesahkan kewujudan dan keadaan sebenar hartanah. Selain itu, temu bual diadakan dengan pegawai Yayasan bagi mendapatkan penjelasan lanjut. *Exit conference* bersama

Pengurus Besar dan pegawai kanan Yayasan telah diadakan pada 24 Disember 2014 yang turut dihadiri oleh Ketua Unit Audit Dalam, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri.

4.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan dari bulan September hingga Disember 2014 mendapati secara keseluruhannya prestasi dan pelaksanaan pengurusan hartanah milik Yayasan adalah kurang memuaskan. Antara penemuan Audit yang perlu diberi perhatian adalah seperti diringkaskan di bawah dan dijelaskan di perenggan-perenggan berikut:

- Prestasi pendapatan pengurusan hartanah tidak mencapai sasaran yang ditetapkan.
- Purata kadar penghunian bagi penyewaan hartanah yang rendah. Manakala tunggakan sewaan hartanah adalah tinggi iaitu berjumlah RM10.35 juta setakat bulan Ogos 2014.
- Penyenggaraan hartanah kurang memuaskan.
- Pulangan hasil projek usaha sama pembangunan di tanah Mukim Hulu Yam kurang memuaskan di mana Yayasan hanya menerima 25.3% daripada pulangan tunai yang dijanjikan. Manakala baki pulangan telah diselesaikan secara bayaran *in kind* tetapi sebahagian daripada pulangan tersebut kurang ekonomik dalam menjana pendapatan kepada Yayasan.
- Projek pembangunan semula bangunan Yayasan di Bukit Bintang yang tertangguh mengakibatkan anggaran kehilangan hasil sewaan berjumlah RM15.12 juta mulai bulan September 2012 hingga Ogos 2014. Manakala cadangan projek pembangunan Kampung Pandan di tapak Asrama Yayasan Selangor Kuala Lumpur (AYSKL) telah menyebabkan pelajar dipindah dan AYSKL dikosongkan sepenuhnya pada bulan Disember 2012 sedangkan projek masih tertangguh.

4.4.1. Prestasi Pendapatan Pengurusan Hartanah Tidak Mencapai Sasaran Yang Ditetapkan

4.4.1.1. Bagi membiayai aktiviti membantu dan memberi galakan dalam bidang pelajaran kepada anak Selangor, Yayasan menjana pendapatan utama melalui hasil penyewaan hartanah dan pendapatan usaha sama. Nilai hartanah milik Yayasan bagi tujuan penjanaan pendapatan adalah sejumlah RM298.12 juta dalam bentuk antaranya bangunan pejabat, rumah kediaman, rumah kedai dan kondominium pada kos RM172.57 juta dan tanah pajakan serta pegangan bebas seluas 2,113.25 ekar dengan kos RM125.55 juta.

4.4.1.2. Semakan Audit mendapati beberapa kelemahan wujud dalam pengurusan hartanah milik Yayasan. Penjelasan lanjut mengenai kelemahan tersebut adalah seperti di perenggan berikut:

- a. Yayasan Selangor ada menyediakan rancangan strategik jangka panjang untuk tempoh 5 tahun mulai 2008 hingga 2012 di mana antara lain menetapkan objektif dan sasaran yang perlu dicapai selain berfungsi untuk penilaian kecekapan dan keberkesanan operasi setiap bahagian/jabatan di Yayasan bagi tempoh tersebut. Bagaimanapun berikutan pertukaran pengurusan atasan pada tahun 2010, rancangan strategik yang telah disediakan tidak diguna pakai. Manakala rancangan strategik yang baru juga tidak disediakan. Semakan Audit mendapati pendapatan sebenar daripada sewaan hartanah dan usaha sama menyumbang secara purata RM88.34 juta (69.7%) daripada keseluruhan pendapatan Yayasan yang berjumlah RM126.66 juta bagi tahun 2011 hingga bulan Ogos 2014. Oleh itu, bagi mengukur prestasi pendapatan pengurusan hartanah milik Yayasan, pihak Audit telah membuat perbandingan antara pendapatan sebenar dengan bajet tahunan yang telah ditetapkan. Prestasi pendapatan berbanding anggaran bagi tahun 2011 hingga bulan Ogos 2014 adalah seperti di **Jadual 4.1**.

Jadual 4.1
Prestasi Pendapatan Pengurusan Hartanah Milik Yayasan
Bagi Tahun 2011 Hingga Bulan Ogos 2014

Tahun	Jenis Pendapatan						Jumlah		
	Sewaan			Usaha sama					
	Bajet	Sebenar	(%)	Bajet	Sebenar	(%)	Bajet	Sebenar	(%)
	(RM Juta)			(RM Juta)			(RM Juta)		
2011	24.67	22.47	91.1	8.23	5.14	62.5	32.90	27.61	83.9
2012	35.67	18.39	51.6	5.32	15.18	285.3	40.99	33.57	81.9
2013	28.27	13.77	48.7	3.65	2.03	55.6	31.92	15.80	49.5
2014*	27.49	9.50	34.6	4.24	1.86	43.9	31.73	11.36	35.8

Sumber: Yayasan

Nota: * - Setakat Ogos 2014

- b. Semakan lanjut mendapati prestasi pendapatan 2 aktiviti pengurusan hartanah milik Yayasan iaitu penyewaan dan pendapatan usaha sama bagi tahun kewangan 2011 dan 2012 berbanding anggaran adalah memuaskan. Bagaimanapun bagi tahun 2013, prestasi pendapatan merosot dengan pencapaian hanya 49.5% dan kedudukan ini terus merosot pada tahun 2014 kerana sehingga bulan Ogos 2014 prestasi pencapaian adalah pada 35.8%. Berdasarkan **Jadual 4.1**, analisis Audit terhadap hasil sewaan yang menjadi punca utama pendapatan Yayasan mendapati prestasi pendapatan semakin merosot serta tidak mencapai sasaran ditetapkan bagi tahun 2011 hingga 2014. Bagi pendapatan usaha sama pula, prestasi pencapaian berbanding sasaran yang ditetapkan juga tidak mencapai sasaran kecuali bagi tahun 2012 dengan pencapaian 285.3% berikutan pendahuluan sejumlah RM12 juta yang diterima daripada syarikat usaha sama terpilih bagi pelaksanaan projek pembangunan secara usaha sama di tapak AYSKL di Kampung Pandan.
- c. Bagaimanapun, Yayasan telah membuat semakan semula terhadap bajet bagi tahun 2012 dan 2013 berikutan unjuran pendapatan yang dijangka tidak dapat diperolehi

bagi tahun tersebut. Ini adalah susulan daripada kekurangan pendapatan daripada sewaan kem latihan milik Yayasan di Hulu Selangor bagi pelaksanaan Program Latihan Khidmat Negara berjumlah RM4.50 juta, penamatan penyewaan bangunan Yayasan di Bukit Bintang dan sambutan rendah penyewaan bagi Menara Yayasan Selangor di Petaling Jaya, rumah kedai di Kelana Jaya serta pengurangan hasil pendapatan usaha sama dari ladang kelapa sawit di Pulau Carey. Hasil daripada semakan semula bajet tahun 2012 dan 2013, pendapatan sewaan telah diunjurkan menurun masing-masing sejumlah RM25.41 juta dan RM22.35 juta, namun pencapaian sebenar bagi tahun terlibat masih tidak mencapai semakan semula unjuran tersebut. Bagi tahun 2014, bajet terhadap pendapatan sewaan telah dirangka berdasarkan jangkaan pendapatan daripada penyewaan bangunan Yayasan di Bukit Bintang secara bina, usaha dan biaya namun tender bagi pelaksanaan penyewaan tersebut telah dibatalkan seterusnya menyumbang kepada prestasi sewaan yang ketara rendah pada tahun tersebut.

- d. Jumlah perbelanjaan keseluruhan sebenar Yayasan bagi tempoh 2011 hingga bulan Ogos 2014 adalah sejumlah RM133.82 juta di mana purata perbelanjaan pendidikan adalah RM66.04 juta (49.3%) daripada keseluruhan perbelanjaan bagi tempoh tersebut. Melalui bajet tahunan, Yayasan telah menetapkan nisbah agihan perbelanjaan melalui pendapatan hartanah bagi aktiviti pendidikan berbanding pengurusan bagi tahun 2011 hingga 2014 masing-masing pada kadar 47:53, 69:31, 62:38 dan 55:45. Pihak Audit mendapati nisbah perbelanjaan sebenar bagi aktiviti pendidikan adalah rendah dan tidak mencapai sasaran yang ditetapkan pada nisbah 48:52 (2011), 42:58 (2012) dan 54:46 (2013) kerana tumpuan perbelanjaan adalah terhadap pengurusan Yayasan berbanding aktiviti pendidikan. Bagaimanapun sehingga bulan Ogos 2014, agihan perbelanjaan pendidikan berbanding pengurusan menunjukkan peningkatan di mana nisbah agihan adalah pada kadar 56:44. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 4.2**.

Jadual 4.2
Nisbah Agihan Perbelanjaan Yayasan Terhadap Aktiviti Pendidikan Berbanding Pengurusan Bagi Tahun 2011 Hingga Bulan Ogos 2014

Tahun	Nisbah Agihan Perbelanjaan Pendidikan Berbanding Pengurusan	
	Bajet	Sebenar
2011	47:53	48:52
2012	69:31	42:58
2013	62:38	54:46
2014*	55:45	56:44

Sumber: Yayasan

Nota: * - Setakat Ogos 2014

- e. Kelemahan aspek perancangan strategik Yayasan terhadap pengurusan hartanah terutama dalam aspek penyewaan hartanah menyebabkan pendapatan keseluruhan semakin menurun dan tidak mencapai sasaran ditetapkan.

- f. Penurunan berterusan pendapatan daripada pengurusan hartanah milik Yayasan akan menjejaskan visi Yayasan untuk memartabatkan pendidikan berikutan pengurangan dana dalam melaksanakan aktiviti dan pembiayaan serta tajaan kepada pelajar. Selain itu, pengagihan perbelanjaan yang lebih tertumpu kepada aspek pengurusan Yayasan akan menyebabkan matlamat serta visi Yayasan dalam pembangunan pendidikan di Negeri Selangor terjejas. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 23 Disember 2014, Yayasan memaklumkan draf Pelan Perancangan Strategik bagi tempoh 5 tahun mulai 2015 hingga 2019 telah dimuktamadkan dan akan diangkat untuk kelulusan Mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah Yayasan pada bulan Januari 2015.**

Pada pendapat Audit, prestasi pendapatan pengurusan hartanah adalah kurang memuaskan kerana tidak mencapai sasaran yang ditetapkan. Pihak Yayasan disarankan menyediakan perancangan strategik jangka panjang bagi pengurusan hartanah yang dimiliki oleh Yayasan sebagai petunjuk prestasi yang lebih realistik terutama berhubung usaha penjana pendapatan supaya matlamat penubuhan dapat direalisasikan.

4.4.2. Pengurusan Penyewaan Hartanah

4.4.2.1. Purata Kadar Penghunian Bagi Penyewaan Hartanah Yang Rendah

- a. Jabatan Aset Dan Pembangunan bertanggungjawab untuk menguruskan aktiviti penyewaan hartanah milik Yayasan secara optimum dan terancang bagi memaksimumkan pulangan untuk menjana pendapatan melalui penyewaan kepada individu, syarikat perniagaan, agensi Kerajaan dan institusi pengajian tinggi. Semakan Audit terhadap 8 hartanah yang dipilih untuk diaudit mendapati purata kadar penghunian adalah seperti di **Jadual 4.3**.

Jadual 4.3
Purata Kadar Penghunian Bagi Sewaan Hartanah Milik Yayasan
Bagi Tahun 2011 Hingga Bulan Ogos 2014

Tahun	Butiran Hartanah/Kadar Penghunian (%)							
	Menara Yayasan Selangor, Petaling Jaya	Bangunan Yayasan, Kampung Baru	Rumah Kedai, Kelana Jaya	Rumah Kedai, Pasar Rawang	Rumah Kedai, Ampang Point	Rumah Kedai, Ara Damansara	Rumah Kedai, Semenyih Sentral	Kondominium Templer Impian
2011	64.0	82.5	14.8	0	89.9	47.6	54.1	0
2012	64.0	81.2	15.7	0	90.4	74.4	58.1	27.1
2013	50.6	66.9	19.8	75.0	94.3	73.2	60.9	0
2014*	32.5	79.1	12.8	100.0	78.2	86.3	60.9	16.9
Purata Kadar Penghunian	57.6	84.5	17.2	47.7	96.2	76.8	63.8	12.0

Sumber: Yayasan

Nota: * - Setakat Ogos 2014

- b. Analisis Audit berdasarkan jadual di atas mendapati purata kadar penghunian tertinggi bagi penyewaan hartanah milik Yayasan adalah rumah kedai di Ampang Point (96.2%) manakala penyewaan bangunan Yayasan di Kampung Baru mencatatkan 84.5% bagi tahun 2011 hingga bulan Ogos 2014. Kondominium Templer Impian mencatatkan purata kadar penghunian terendah iaitu 12% bagi tempoh yang sama. Selain itu, purata kadar penghunian rendah turut dicatatkan di Menara Yayasan Selangor, Petaling Jaya (57.6%), rumah kedai di Kelana Jaya (17.2%), Pasar Rawang (47.7%), Semenyih Sentral (63.8%) dan Ara Damansara (76.8%). Bagaimanapun, terdapat peningkatan ketara kadar penghunian bagi sewaan rumah kedai di Pasar Rawang dan Ara Damansara pada tahun 2014.
- c. Lawatan Audit ke lokasi hartanah milik Yayasan terpilih pada bulan September dan Oktober 2014 mendapati premis kosong dan kurang mendapat sambutan. **Gambar 4.1** hingga **Gambar 4.4** adalah berkaitan.

Gambar 4.1
Ruangan Pejabat Kosong Tidak Disewa



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Menara Yayasan Selangor, Petaling Jaya
Tarikh: 23 September 2014

Gambar 4.2
Ruangan Kosong Dijadikan Stor Sementara Oleh Yayasan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Menara Yayasan Selangor, Petaling Jaya
Tarikh: 23 September 2014

Gambar 4.3
Rumah Kedai Dan Unit Kondominium Kosong Tidak Disewakan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Rumah Kedai, Kelana Jaya
Tarikh: 25 September 2014

Gambar 4.4



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kondominium Templer Impian, Rawang
Tarikh: 22 September 2014

- d. Purata kadar penghunian yang rendah bagi penyewaan antara lain disebabkan harga yang ditawarkan oleh Yayasan kurang kompetitif berbanding pesaing di lokasi berhampiran berikutan perbezaan aspek fasiliti dan kemudahan serta saiz hartanah yang ditawarkan oleh Yayasan. Faktor lokasi hartanah milik Yayasan khususnya Kondominium Templer Impian dan Semenyih Sentral yang agak jauh dari pusat bandar turut menyebabkan sambutan terhadap penyewaan hartanah milik Yayasan kurang memuaskan. Aspek pemasaran juga tidak diberi perhatian sewajarnya malahan belanja pemasaran yang telah dibuat oleh Yayasan bagi tahun 2011 hingga 2013 juga adalah rendah masing-masing berjumlah RM14,552, RM15,640 dan RM3,100 bagi pembayaran kepada ejen hartanah yang dilantik untuk memasarkan hartanah milik Yayasan iaitu kondominium di Ara Damansara dan *University Tower* serta rumah kedai di Kelana Jaya.
- e. Pihak Audit menganggarkan kehilangan hasil sewaan sejumlah RM561,089 sebulan berdasarkan kadar sewaan pada bulan Ogos 2014 dengan andaian 8 hartanah yang diaudit ini disewa sepenuhnya seperti di **Jadual 4.4**. Kadar penghunian penyewaan hartanah yang rendah mengurangkan pendapatan Yayasan seterusnya menjejaskan pelaksanaan aktiviti pembangunan pendidikan di Negeri Selangor.

Jadual 4.4
Anggaran Kehilangan Hasil Sewaan Sebulan Berikutan Hartanah
Tidak Disewakan Sepenuhnya

Bil.	Hartanah	Hasil Sewa Sebulan (RM)		Kehilangan Hasil Sebulan (RM)
		Sekiranya Penuh	Sebenar	
1	Menara Yayasan Selangor, Petaling Jaya	307,613	89,596	218,017
2	Bangunan Yayasan, Kampung Baru	628,028	492,945	135,083
3	Rumah Kedai, Kelana Jaya	189,800	22,900	166,900
4	Rumah Kedai, Pasar Rawang	10,000	10,000	-
5	Rumah Kedai, Ampang Point	40,033	28,746	11,287
6	Rumah Kedai, Ara Damansara	20,493	17,980	2,513
7	Rumah Kedai, Semenyih Sentral	11,500	7,000	4,500
8	Kondominium Templer Impian	25,689	2,900	22,789
Jumlah		1,233,156	672,067	561,089

Sumber: Yayasan

Nota: Pengiraan Berdasarkan Kadar Sewa Pada Bulan Ogos 2014

- f. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 23 Disember 2014, Yayasan memaklumkan draf Pelan Perancangan Strategik bagi tempoh 5 tahun mulai 2015 hingga 2019 telah dirangka bagi tindakan penambahbaikan dan penyusunan semula untuk mencapai sasaran kadar penghunian yang ditetapkan antara lain melalui penubuhan Bahagian Pemasaran dan tambahan peruntukan belanja pemasaran hartanah serta menaik taraf bangunan Menara Yayasan Selangor di Petaling Jaya dengan peruntukan sejumlah RM3.10 juta pada tahun 2015.**

4.4.2.2. Tunggakan Sewaan Hartanah Yang Tinggi

- a. Berdasarkan kepada perjanjian penyewaan, penyewa hendaklah membayar sewa bulanan dalam tempoh 7 hari pertama setiap bulan. Selain itu, penyewaan ini juga boleh ditamatkan sekiranya pihak penyewa gagal menjelaskan bayaran 3 bulan penyewaan.
- b. Semakan Audit mendapati tunggakan sewaan keseluruhan hartanah milik Yayasan bagi tahun 2011 hingga bulan Ogos 2014 masing-masing berjumlah RM10.22 juta, RM9.91 juta, RM10.28 juta dan RM10.35 juta seperti di **Jadual 4.5**. Analisis Audit berdasarkan **Jadual 4.5** mendapati jumlah tunggakan menurun 3% pada tahun 2012. Bagaimanapun, peratusan tunggakan meningkat 3.7% menjadikan jumlah tunggakan RM10.28 juta pada tahun 2013. Sehingga bulan Ogos 2014, kedudukan tunggakan sewaan hartanah milik Yayasan adalah berjumlah RM10.35 juta dengan peningkatan 0.7% berbanding tahun 2013.

Jadual 4.5
Tunggakan Sewaan Hartanah
Bagi Tahun 2011 Hingga Bulan Ogos 2014

Tahun	Tunggakan (RM Juta)	Perubahan (%)
2011	10.22	-
2012	9.91	-3.0
2013	10.28	3.7
2014*	10.35	0.7

Sumber: Yayasan

Nota: * - Setakat Ogos 2014

- c. Semakan lanjut terhadap 7 hartanah milik Yayasan yang dipilih untuk diaudit mendapati baki tunggakan sewaan adalah berjumlah RM10 juta sehingga bulan Ogos 2014. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 4.6**.

Jadual 4.6
Pengumuran Tunggakan Sewaan Hartanah Milik Yayasan Hingga Bulan Ogos 2014

Pengumuran (Bulan)	Butiran Hartanah (RM)							Jumlah (RM)
	Bangunan Yayasan, Bukit Bintang	Bangunan Yayasan, Kampung Baru	Menara Yayasan Selangor, Petaling Jaya	Rumah Kedai, Kelana Jaya	Rumah Kedai, Ampang Point	Kondominium, Ara Damansara	Asrama/ Kem	
1-12	8,106	1,175,386	48,285	126,732	72,728	146,019	313,799	1,891,055
13-24	-300,504*	136,095	252,376	209,819	19,000	224,965	88,312	630,063
25-36	877,908	-17,745*	-71,286*	106,879	-48,192*	141,474	85,305	1,074,343
>36	2,874,590	2,068,821	189,002	-	329,304	-350*	943,698	6,405,065
Jumlah	3,460,100	3,362,557	418,377	443,430	372,840	512,108	1,431,114	10,000,526

Sumber: Yayasan

Nota: * - Amaun negatif disebabkan pelarasan deposit terhadap tunggakan sewaan bagi tempoh berkenaan

- d. Berdasarkan jadual di atas, sejumlah RM6.41 juta merupakan tunggakan melebihi 36 bulan. Sewaan bangunan Yayasan di Bukit Bintang mencatatkan amaun tunggakan tertinggi sejumlah RM3.46 juta di mana RM2.87 juta merupakan tunggakan melebihi daripada 36 bulan walaupun penyewaan di Bukit Bintang telah ditamat dan dikosongkan sepenuhnya mulai bulan September 2012. Selain itu, penyewaan bangunan Yayasan di Kampung Baru juga mencatatkan tunggakan melebihi RM3 juta. Sehingga bulan Ogos 2014, semakan Audit mendapati tindakan perundangan sedang diambil terhadap 13 penyewa di pelbagai hartanah milik Yayasan melibatkan tuntutan tunggakan sejumlah RM1.32 juta (12.8%) berbanding jumlah keseluruhan tunggakan RM10.35 juta.
- e. Semakan Audit juga mendapati terdapat 2 pegawai yang bertanggungjawab bagi menjalankan tugas berkaitan kutipan tunggakan sewaan bagi keseluruhan hartanah Yayasan. Bagaimanapun, tunggakan sewaan Yayasan masih tinggi dan kurang memuaskan disebabkan kekurangan kakitangan. Selain itu, tiada unit khusus yang bertanggungjawab terhadap aspek kawalan kredit yang memfokus terhadap kutipan sewaan yang lama tertunggak sehingga mengakibatkan tunggakan sewaan bangunan Yayasan, Bukit Bintang yang telah ditamatkan penyewaan masih belum dikutip.
- f. Ini akan mengakibatkan risiko kehilangan hasil terhadap amaun tunggakan melebihi 6 tahun berikutan kekangan tindakan perundangan di bawah Akta Had Masa 1953. Selain itu, kelewatan mendapatkan bayaran sewaan boleh menjejaskan aliran tunai Yayasan dalam menjalankan operasi harian.
- g. Berdasarkan maklum balas bertarikh 23 Disember 2014, antara tindakan penambahbaikan yang akan diambil oleh Yayasan bagi memastikan kaedah kutipan yang lebih efektif adalah melalui pembentukan *task force* dan pelantikan *debt collectors* untuk mengutip baki tunggakan serta penjadualan semula amaun tunggakan selain menguatkuasakan tindakan perundangan ke atas penyewa yang masih gagal menjelaskan tunggakan sewaan.

Pada pendapat Audit, pengurusan penyewaan hartanah adalah kurang memuaskan berikutan purata kadar penghunian yang rendah dan tunggakan sewaan yang tinggi. Pihak Yayasan perlu meningkatkan aktiviti pemasaran hartanah bagi menarik lebih ramai penyewa serta memberi perhatian serius terhadap aspek pungutan semula tunggakan sewaan hartanah milik Yayasan.

4.4.3. Penyenggaraan Hartanah Kurang Memuaskan

4.4.3.1. Penyenggaraan hartanah milik Yayasan yang baik adalah perlu bagi memastikan hartanah ini sentiasa dalam keadaan baik untuk disewakan dan selesa untuk diduduki oleh pelajar selaras dengan objektif penubuhan Yayasan dalam memartabatkan pendidikan di Negeri Selangor.

4.4.3.2. Peruntukan penyenggaraan yang disediakan Yayasan bagi tujuan penyenggaraan bagi tahun 2011 hingga bulan Ogos 2014 adalah sejumlah RM6.29 juta berbanding perbelanjaan sebenar sejumlah RM4.46 juta bagi tempoh yang sama dengan peratus belanja 70.9%. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 4.7**. Sungguhpun demikian, lawatan ke lokasi hartanah milik Yayasan yang dipilih untuk diaudit mendapati keadaan hartanah bagi tujuan penyewaan dan kemudahan asrama yang disediakan oleh Yayasan kepada pelajar adalah kurang memuaskan seperti di **Gambar 4.5** hingga **Gambar 4.9**, **Gambar 4.11** dan **Gambar 4.13**. Susulan teguran Audit, pihak Yayasan telah mengambil tindakan penyenggaraan ke atas perkara yang dibangkitkan. **Gambar 4.10**, **Gambar 4.12** dan **Gambar 4.14** adalah berkaitan.

Jadual 4.7
Peruntukan Penyenggaraan Berbanding Perbelanjaan
Bagi Tahun 2011 Hingga Bulan Ogos 2014

Tahun	Bajet (RM Juta)	Perbelanjaan Sebenar (RM Juta)	Peratus Belanja (%)
2011	1.62	1.32	81.5
2012	1.49	1.24	83.2
2013	1.30	1.09	83.8
2014	1.88	0.81	43.1
Jumlah	6.29	4.46	70.9

Sumber: Yayasan

Gambar 4.5
Tilam Di Asrama Pelajar Yang Usang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Asrama Yayasan Selangor, Klang
Tarikh: 18 September 2014

Gambar 4.6
Siling Tandas Asrama Yang Berlubang
Dan Kesan Resapan Air Di Dinding



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Asrama Yayasan Selangor, Klang
Tarikh: 18 September 2014

Gambar 4.7
Salur Air Hujan Tidak Mampu Menahan
Limpahan Air Menyebabkan
Resapan Di Siling



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Asrama Yayasan Selangor, Sabak Bernam
 Tarikh: 23 Oktober 2014

Gambar 4.8
Cat Di Siling Dewan Makan Yang Lusuh
Dan Tanggal Akibat Resapan Air



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Asrama Yayasan Selangor, Klang
 Tarikh: 18 September 2014

Gambar 4.9
Kayu Di Bumbung Luar Asrama Tertanggal

Sebelum



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Asrama Yayasan Selangor, Klang
 Tarikh: 18 September 2014

Gambar 4.10
Kayu Di Bumbung Telah Digantikan

Selepas



Sumber: Yayasan Selangor
 Lokasi: Asrama Yayasan Selangor, Klang
 Tarikh: 19 Disember 2014

Gambar 4.11
Limpahan Air Tangki Dari Atas Siling
Hingga Membanjiri Lantai

Sebelum



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Rumah Kedai, Ara Damansara
 Tarikh: 20 Oktober 2014

Gambar 4.12
Tindakan Menukar Tangki Yang Rosak
Telah Diambil

Selepas



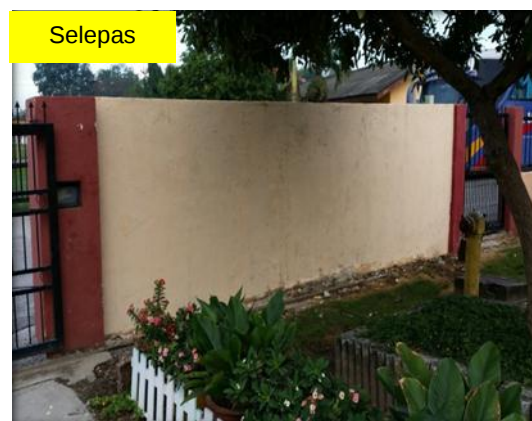
Sumber: Yayasan Selangor
 Lokasi: Rumah Kedai, Ara Damansara
 Tarikh: 27 Oktober 2014

Gambar 4.13
Cat Luntur Dan Tanggal Pada
Tembok Luar Asrama



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Asrama Yayasan Selangor, Sabak Bernam
Tarikh: 23 Oktober 2014

Gambar 4.14
Tembok Luar Asrama Telah Dicat



Sumber: Yayasan Selangor
Lokasi: Asrama Yayasan Selangor, Sabak Bernam
Tarikh: 26 Disember 2014

4.4.3.3. Semakan Audit mendapati sungguhpun Yayasan telah menyediakan jadual penyenggaraan berkala bagi semua hartanah meliputi penyenggaraan mekanikal bangunan, pendingin udara dan lif namun kakitangan sokongan teknikal tetap tidak ditempatkan di lain-lain lokasi hartanah milik Yayasan kecuali Menara Yayasan Selangor, Petaling Jaya dan bangunan Yayasan di Kampung Baru. Bahagian Penyenggaraan Fasilitas Yayasan akan mengarah pasukan teknikal yang telah ditugaskan mengikut zon bagi menangani aduan/permohonan pembaikan kerosakan yang diterima daripada pelanggan/penyewa.

4.4.3.4. Semakan Audit terhadap aduan/permohonan pembaikan kerosakan tahun 2013 bagi 3 hartanah milik Yayasan yang dipilih untuk diaudit mendapati 51 kerja penyenggaraan berjaya diselesaikan dalam tempoh 2 bulan dan 37 kerja penyenggaraan diselesaikan antara 3 hingga 6 bulan. Manakala 12 kerja penyenggaraan diselesaikan melebihi tempoh 6 bulan. Bagaimanapun, pihak Audit tidak dapat menentukan sama ada berlaku sebarang kelewatan terhadap tempoh pelaksanaan kerja penyenggaraan tersebut berikutan *Standard Operating Procedures* (SOP) bagi penyenggaraan hartanah milik Yayasan masih belum dimuktamadkan. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 4.8**.

Jadual 4.8
Analisis Tempoh Pelaksanaan Kerja Penyenggaraan Baik Pulih Kerosakan
Bagi Tahun 2013

Lokasi	Tempoh Antara Permohonan Pembaikan Diterima Sehingga Tindakan Pembaikan Diselesaikan (Bulan/Bil.)			
	1 - 2	3 - 6	Melebihi 6	Jumlah
Asrama Yayasan Selangor, Klang	11	12	8	31
Asrama Yayasan Selangor, Sabak Bernam	12	11	1	24
Kem Bina Semangat, Hulu Selangor	28	14	3	45
Jumlah	51	37	12	100

Sumber: Yayasan

4.4.3.5. Kelemahan dalam aspek penyenggaraan hartanah milik Yayasan akan menjejaskan usaha penjana pendapatan berikutan hartanah dalam keadaan kurang memuaskan seterusnya menjejaskan kebolehpasaran hartanah untuk disewa kepada pihak yang berminat. Selain itu, ia juga boleh memberi kesan terhadap keselesaan pelajar yang menginap di asrama Yayasan. **Berdasarkan maklum balas bertarikh 23 Disember 2014, Bahagian Penyenggaraan Fasilitas Yayasan telah mengambil tindakan menyediakan dan memuktamadkan SOP penyenggaraan hartanah dengan menetapkan norma masa tindakan penyenggaraan yang perlu dipatuhi. SOP ini akan dibawa untuk kelulusan pihak pengurusan pada bulan Januari 2015. Selain itu, pelantikan panel kontraktor juga dibuat bagi melancarkan kerja penyenggaraan mengikut zon.**

Pada pendapat Audit, aspek penyenggaraan hartanah milik Yayasan boleh dipertingkatkan dengan pengesanan awal kerosakan terhadap kebocoran bumbung bagi meningkatkan kebolehpasaran hartanah. Selain itu, penyenggaraan juga perlu dipertingkatkan demi keselesaan pelajar yang menginap di asrama.

4.4.4. Pulangan Hasil Projek Usaha Sama Di Tanah Mukim Hulu Yam Kurang Memuaskan

4.4.4.1. Projek usaha sama yang dijalankan antara pihak Kerajaan dan pemaju swasta hendaklah memberi pulangan yang setimpal dan menguntungkan kedua-dua belah pihak. Pada 3 November 1993, Yayasan telah menandatangani satu perjanjian pembangunan tanah seluas 1,700 ekar di Mukim Hulu Yam, Daerah Hulu Selangor bersama sebuah syarikat usaha sama. Konsep pembangunan projek usaha sama adalah pembangunan bercampur padang golf, perumahan dan rekreasi dengan pulangan tunai RM24.50 juta dibayar secara berperingkat mengikut jadual yang ditetapkan. Tempoh pembangunan projek adalah selama 10 tahun.

4.4.4.2. Pihak Audit mendapati projek usaha sama tersebut gagal dilaksanakan sepenuhnya oleh syarikat usaha sama. Bagaimanapun, pihak syarikat usaha sama perlu menjelaskan pulangan seperti yang ditetapkan dalam perjanjian. Sehingga bulan September 2003, syarikat usaha sama hanya membayar wang tunai berjumlah RM6.20 juta (25.3%) daripada jumlah pulangan yang dijanjikan. Pada 31 Disember 2003, Yayasan dan syarikat usaha sama bersama pihak ketiga dan keempat telah menandatangani *Supplemental Joint Venture Agreement* bagi menyelesaikan amaun tertunggak sebanyak RM18.30 juta dalam bentuk pulangan *in kind* sejumlah RM17.78 juta dan baki RM0.52 juta bagi bayaran yuran guaman. Senarai hartanah bagi pulangan *in kind* yang diserahkan kepada Yayasan adalah seperti di **Jadual 4.9**. Semakan Audit mendapati proses pindah milik kesemua hartanah yang telah diserahkan kepada Yayasan masih belum dimuktamadkan.

Jadual 4.9
Senarai Dan Status Hartanah Pulangan *In Kind* Yang Diserah Kepada Yayasan

Bil.	Butiran Hartanah	Nilai (RM Juta)	Status Hartanah
1	10 unit rumah di Taman Malawati Jaya, Kuala Selangor	1.61	Sebanyak 2 unit telah dijual manakala 2 unit lain telah dibaik pulih. Baki 6 unit kosong terbiar.
2	24 unit kondominium di Templer Impian, Rawang	6.89	Sebanyak 21 daripada 24 unit tidak disewakan.
3	2 unit rumah kedai di Taman Malawati Jaya, Kuala Selangor	0.27	Disewakan
4	7 unit rumah kedai di Pasar Moden, Bandar Baru Rawang	2.25	Disewakan
5	3 unit rumah semi-D di Templer Bestari, Rawang	2.12	Disewakan
6	Tanah Tapak Kem The Woods Resort, Hulu Yam (Blok 10,11&12) seluas 67.77 ekar		Terbiar

Sumber: Yayasan

4.4.4.3. Lawatan Audit ke lokasi hartanah yang diserahkan kepada Yayasan sebagai pulangan *in kind* pada bulan September 2014 mendapati hartanah berada dalam keadaan kurang memuaskan dan terbiar serta rosak seperti di **Gambar 4.15** hingga **Gambar 4.23** kecuali 2 dan 7 unit rumah kedai masing-masing di Taman Malawati Jaya, Kuala Selangor dan Pasar Moden, Rawang serta 3 unit rumah semi-D di Templer Bestari, Rawang. Semasa pengauditan dijalankan, pihak Audit mendapati terdapat tindakan membaik pulih sebahagian hartanah milik Yayasan yang terbiar di Taman Malawati Jaya dan Kondominium Templer Impian, Rawang susulan cadangan penjualan hartanah di lokasi terlibat.

Gambar 4.15
Salah Sebuah Rumah Kosong Terbiar



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Malawati Jaya, Kuala Selangor
Tarikh: 18 September 2014

Gambar 4.16
Pokok Tumbuh Dicelah Lantai Simen
Salah Sebuah Rumah Kosong Terbiar



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Malawati Jaya, Kuala Selangor
Tarikh: 18 September 2014

Gambar 4.17
Keadaan Dalam Rumah Kotor Serta
Tingkap Dan Pintu Salah Sebuah Rumah
Telah Dicuri



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Taman Malawati Jaya, Kuala Selangor
Tarikh: 18 September 2014

Gambar 4.18
Tinggalan Najis Burung Dan Kelawar
Menyebabkan Kerosakan Salah
Sebuah Unit Kondominium



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kondominium Templer Impian, Rawang
Tarikh: 22 September 2014

Gambar 4.19
Lantai Rosak Akibat Kebocoran
Salah Sebuah Unit Kondominium



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kondominium Templer Impian, Rawang
Tarikh: 22 September 2014

Gambar 4.20
Penyambung Jambatan Besi Tercabut



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Woods Resort, Hulu Yam
Tarikh: 22 September 2014

Gambar 4.21
Dewan Terbuka Yang Bocor Dan Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Woods Resort, Hulu Yam
Tarikh: 22 September 2014

Gambar 4.22
Binaan Usang Tanpa Bumbung



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Woods Resort, Hulu Yam
Tarikh: 22 September 2014



Gambar 4.23
Bumbung *Chalet* Pecah

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: The Woods Resort, Hulu Yam
Tarikh: 22 September 2014

4.4.4.4. Keadaan ini berlaku disebabkan lokasi hartanah bagi pulangan *in kind* kepada Yayasan adalah kurang strategik seterusnya menjejaskan kebolehpasaran hartanah tersebut bagi tujuan penyewaan atau penjualan. Selain itu, kelewatan penyelesaian urusan pindah milik hartanah yang diserahkan oleh syarikat usaha sama juga menyebabkan kesulitan terhadap urusan perancangan pembangunan bagi tanah yang diperoleh. Yayasan terpaksa menanggung kerugian akibat daripada penerimaan hartanah *in kind* yang kurang mendapat sambutan selain perlu mengeluarkan kos tambahan sekiranya cadangan untuk menjual atau menyewakan hartanah kerana keadaan fizikal hartanah yang tidak memuaskan dan memerlukan penyenggaraan.

4.4.4.5. Berdasarkan maklum balas bertarikh 23 Disember 2014, Yayasan memaklumkan proses pindah milik hartanah bagi pulangan *in kind* yang diterima telah dimuktamadkan pada bulan November 2014. Kertas cadangan bagi penjualan hartanah di Taman Malawati Jaya, Kuala Selangor dan Templer Impian, Rawang telah diluluskan oleh Jawatankuasa Kerja Pengurusan Yayasan pada bulan Disember 2014 seterusnya akan diangkat untuk kelulusan Mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah Yayasan pada bulan Januari 2015. Selain itu semasa *exit conference* pada 24 Disember 2014, pihak Yayasan turut memaklumkan terdapat perancangan untuk membaik pulih kemudahan di The Woods Resort, Hulu Yam dan penyewaan akan dibuka kepada orang awam dengan bayaran tertentu.

Pada pendapat Audit, pulangan projek usaha sama pembangunan di tanah Mukim Hulu Yam adalah kurang memuaskan kerana lokasi sebahagian hartanah yang diterima sebagai pulangan adalah kurang strategik seterusnya menjejaskan kebolehpasaran hartanah bagi tujuan penyewaan atau penjualan. Pihak Yayasan perlu memastikan pulangan hasil projek usaha sama di masa hadapan tidak merugikan bagi menjamin kepentingan Kerajaan.

4.4.5. Projek Pembangunan Yang Tertangguh

4.4.5.1. Perancangan pelaksanaan sesuatu projek pembangunan perlu dijalankan secara komprehensif khususnya pelaksanaan kajian kemungkinan bagi projek yang melibatkan pelaburan yang panjang dan dana pelaburan yang tinggi sebelum sebarang

keputusan dibuat. Perancangan yang kurang cekap boleh mengakibatkan pulangan pelaburan terjejas seterusnya akan memberi kesan kepada pendapatan syarikat.

a. Projek Pembangunan Semula Bangunan Yayasan Di Bukit Bintang, Kuala Lumpur

- i. Bangunan 12 tingkat di Bukit Bintang milik Yayasan adalah berkeluasan 11,100 kaki persegi di Lot 99, Jalan Bukit Bintang, Kuala Lumpur. Pada bulan Jun 2010, Mesyuarat Ahli Lembaga Pemegang Amanah Yayasan Ke 85 Bil. 02/2010 telah bersetuju dengan cadangan projek pembangunan semula bangunan Yayasan di Bukit Bintang.
- ii. Sungguhpun cadangan bagi projek telah diputuskan pada bulan Jun 2010, namun semakan Audit mendapati sehingga bulan Ogos 2014, perancangan bagi projek pembangunan semula ini masih belum dimuktamadkan. Malahan Yayasan telah mengeluarkan notis penamatan penyewaan kepada semua penyewa mulai bulan November 2011 dan notis terakhir telah dikeluarkan pada akhir bulan Julai 2012 untuk mengosongkan premis sepenuhnya pada bulan Ogos 2012. Semasa notis penamatan dikeluarkan kepada penyewa, surat niat kepada syarikat konsortium terpilih bagi pelaksanaan projek juga telah dikemukakan pada bulan Januari 2012. Bagaimanapun berikutan masalah dalaman syarikat konsortium, surat niat yang dikeluarkan terdahulu telah dibatalkan pada bulan Julai 2012.
- iii. Lawatan Audit ke tapak cadangan pembangunan semula bangunan Yayasan di Bukit Bintang pada bulan September 2014 mendapati bangunan kosong dan terbiar. Adalah didapati terdapat ruang-ruang tertentu telah rosak akibat perbuatan vandalisme dan keadaan dalaman yang kurang memuaskan seperti di **Gambar 4.24** dan **Gambar 4.25**.

Gambar 4.24
Vandalisme Di Bangunan Yayasan,
Bukit Bintang



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Yayasan, Bukit Bintang
Tarikh: 25 September 2014

Gambar 4.25
Keadaan Dalaman Kurang
Memuaskan Bagi Salah Sebuah Unit
Sewaan Yang Kosong



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bangunan Yayasan, Bukit Bintang
Tarikh: 25 September 2014

b. Projek Pembangunan Atas Tanah Lot 544 Dan 545 Di Jalan Kampung Pandan, Kuala Lumpur

- i. Tanah lot 544 dan 545 berkeluasan 6.12 ekar di Jalan Kampung Pandan, Kuala Lumpur merupakan bekas tapak Asrama Yayasan Selangor Kuala Lumpur (AYSKL) bagi penempatan pelajar lelaki dan perempuan di bawah Rancangan Khas Pendidikan Yayasan Selangor. Cadangan pembangunan projek ini telah dibincang dan diluluskan dalam Mesyuarat Lembaga Pemegang Amanah Yayasan pada bulan Jun 2010.
- ii. Berdasarkan Surat Setuju Terima yang telah ditandatangani pada bulan Disember 2012 oleh syarikat pemaju yang terpilih melalui proses tender terbuka, konsep pembangunan yang telah dipersetujui adalah pembangunan bercampur (kediaman bertingkat, ruang pejabat dan lot komersil) dengan anggaran nilai kasar pembangunan sejumlah RM1.15 bilion melalui pelaksanaan secara usaha sama. Jangkaan pulangan adalah sejumlah RM345 juta atau 30% daripada nilai pembangunan kasar projek dan akan dibayar secara berperingkat meliputi pulangan sejumlah RM45.60 juta bagi kos pembangunan sekolah berasrama sebagai gantian terhadap tapak AYSKL yang telah diambil alih bagi tujuan projek pembangunan.
- iii. Semakan Audit mendapati perancangan Yayasan bagi memindahkan sejumlah 450 pelajar di AYSKL telah dibuat mulai bulan Jun 2011. Manakala perpindahan keluar pelajar dibuat secara berperingkat mulai bulan Januari 2012 dan AYSKL telah dikosongkan sepenuhnya pada bulan Disember 2012. Bagaimanapun sehingga bulan Ogos 2014, draf perjanjian bagi pembangunan projek secara usaha sama di Kampung Pandan masih belum dimuktamadkan walaupun Surat Setuju Terima telah ditandatangani oleh syarikat pemaju pada bulan Disember 2012. Selain itu, pencarian tapak tanah yang bersesuaian bagi cadangan pembinaan sekolah berasrama sebagai gantian terhadap pembangunan di tapak AYSKL juga masih belum dikenal pasti.
- iv. Lawatan Audit ke tapak cadangan pembangunan projek Kampung Pandan pada bulan September 2014 mendapati belum ada sebarang kerja awal seperti pembersihan tapak dilaksanakan bagi projek tersebut. **Gambar 4.26** dan **Gambar 4.27** adalah berkaitan.

Gambar 4.26
Bangunan AYSKL Yang Dikosongkan
Terbiar Dan Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: AYSKL, Kampung Pandan
Tarikh: 25 September 2014

Gambar 4.27
Tinggalan Sisa Barangan Asrama
Belum Dibersihkan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: AYSKL, Kampung Pandan
Tarikh: 25 September 2014

4.4.5.2. Keputusan mengeluarkan notis penamatan penyewaan bangunan Yayasan di Bukit Bintang dan keputusan menutup AYSKL dengan memindahkan pelajar yang terlibat sedangkan kedua-dua projek tersebut masih belum dimuktamadkan sehingga bulan November 2014 telah merugikan Yayasan. Kegagalan perancangan yang strategik dan teratur terhadap pelaksanaan projek pembangunan semula bangunan Yayasan di Bukit Bintang telah menyebabkan anggaran kehilangan hasil sewaan berjumlah RM15.12 juta bagi tempoh mulai bulan September 2012 hingga Ogos 2014 berdasarkan kadar sewaan tahun 2012 dengan andaian kesemua unit berjaya disewa sepenuhnya berikutan penamatan penyewaan di bangunan tersebut. Butiran lanjut adalah seperti di **Jadual 4.10**. Manakala tindakan pengosongan AYSKL telah menyebabkan pelajar terpaksa dipindah dan ditempatkan ke sekolah harian berasrama.

Jadual 4.10
Anggaran Kehilangan Hasil Sewaan Bangunan Yayasan
Di Bukit Bintang Bagi Bulan September 2012 Hingga Ogos 2014

Tempoh	Kehilangan Hasil Sewaan (RM Juta)
September 2012 - Disember 2012	2.52
Januari 2013 - Disember 2013	7.56
Januari 2014 - Ogos 2014	5.04
Jumlah	15.12

Sumber: Yayasan

Nota: Penyewaan Di Bangunan Yayasan, Bukit Bintang Telah Ditamatkan Dan Kosong Sepenuhnya Mulai Bulan September 2012

4.4.5.3. Berdasarkan maklum balas bertarikh 23 Disember 2014, Yayasan telah membuka semula sewaan jangka pendek bagi penyewaan sebahagian unit dan ruang pengiklanan di bangunan Yayasan, Bukit Bintang mulai bulan Disember 2014 sebagai langkah mengurangkan kerugian. Yayasan juga memaklumkan draf perjanjian bagi pembangunan projek secara usaha sama di Kampung Pandan telah dimuktamadkan dan akan dibawa untuk kelulusan dan tandatangan ahli Lembaga Pemegang Amanah Yayasan.

Pada pendapat Audit, projek pembangunan perlu dirancang dan dilaksanakan dengan teliti. Perancangan perlu mengambil kira kesan terhadap sebarang keputusan yang diambil bagi mengelakkan kerugian di pihak Yayasan.

4.5. SYOR AUDIT

Untuk mempertingkatkan prestasi pengurusan hartanah milik Yayasan Selangor (Yayasan), pihak Audit mengesyorkan Yayasan mengambil tindakan terhadap perkara berikut:

4.5.1. Menyediakan perancangan strategik jangka panjang yang lebih teliti dan teratur bagi pengurusan hartanah yang dimiliki Yayasan untuk menjana pendapatan supaya matlamat penubuhan dapat direalisasikan. Perancangan hendaklah mengambil kira kesan sebelum sesuatu keputusan diambil terhadap pelaksanaan projek pembangunan bagi mengelak kerugian di pihak Yayasan.

4.5.2. Mempergiatkan aktiviti pemasaran hartanah untuk menarik lebih ramai penyewa dan mewujudkan mekanisme pemantauan terhadap kutipan tunggakan sewa yang lebih berkesan serta memastikan prosedur berhubung kutipan tunggakan sewaan dikuat kuasa.

4.5.3. Memastikan sebarang perjanjian usaha sama di masa akan datang mempunyai klausa yang menjamin kepentingan Yayasan sekiranya berlaku kegagalan projek serta memastikan Yayasan mendapat pulangan setimpal dengan nilai tanah yang telah diserahkan kepada syarikat swasta untuk dibangunkan.



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 menjejaskan 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 Februari 2015



www.audit.gov.my

Jabatan Audit Negara Malaysia
No. 15, Aras 1-5, Persiaran Perdana, Presint 2, 62518 Wilayah Persekutuan Putrajaya