



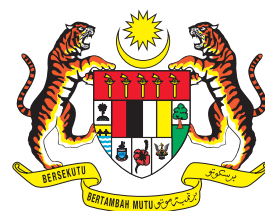
LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA **2019**

SIRI 1

PENGURUSAN SYARIKAT
KERAJAAN NEGERI

KELANTAN

JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA 2019

SIRI 1

PENGURUSAN SYARIKAT
KERAJAAN NEGERI

KELANTAN

JABATAN AUDIT NEGARA
MALAYSIA



KANDUNGAN

KANDUNGAN

	MUKA SURAT
PENDAHULUAN	vii
AKTIVITI PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI	
PERBADANAN MENTERI BESAR KELANTAN	1 - 3
1. PMBK Development Sdn. Bhd.	
PENUTUP	2 - 3
AKRONIM	3 - 3



PENDAHULUAN

PENDAHULUAN

1. Perkara 106 dan 107 Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit penyata kewangan, pengurusan kewangan, aktiviti kementerian/jabatan/agensi serta pengurusan syarikat Kerajaan negeri. Laporan mengenai pengauditan yang dijalankan hendaklah disediakan dan dikemukakan kepada Kebawah Duli Yang Maha Mulia Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong dan Kebawah Duli Yang Maha Mulia Sultan Kelantan. Kebawah Duli Yang Maha Mulia Seri Paduka Baginda Yang di-Pertuan Agong akan memperkenalkan supaya Laporan itu dibentangkan di Dewan Rakyat manakala Kebawah Duli Yang Maha Mulia Sultan Kelantan akan memperkenalkan untuk dibentangkan di Dewan Undangan Negeri Kelantan. Bagi memenuhi tanggungjawab ini, Jabatan Audit Negara (JAN) telah menjalankan empat (4) jenis pengauditan seperti berikut:

1.1. Pengauditan Penyata Kewangan – untuk memberi pendapat sama ada penyata kewangan Kerajaan negeri/Badan Berkanun Negeri/Pihak Berkuasa Tempatan/Majlis Agama Islam bagi tahun berkenaan menggambarkan kedudukan kewangan yang benar dan saksama serta rekod perakaunan mengenainya telah diselenggarakan dengan teratur dan kemas kini;

1.2. Pengauditan Pematuhan – untuk menilai sama ada pengurusan kewangan di jabatan/agensi negeri telah dilaksanakan mengikut undang-undang dan peraturan kewangan yang berkaitan;

1.3. Pengauditan Prestasi – untuk menilai sama ada sesuatu aktiviti Kerajaan negeri dilaksanakan dengan cekap, berhemat dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan; dan

1.4. Pengauditan Pengurusan Syarikat Kerajaan – untuk menilai sama ada pengurusan syarikat Kerajaan negeri telah dilaksanakan dengan teratur.

2. Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Tahun 2019 Siri 1 ini hanya meliputi pengauditan pengurusan syarikat Kerajaan, yang mengandungi perkara yang telah dibangkitkan hasil daripada pengauditan terhadap satu (1) syarikat Kerajaan Negeri Kelantan. Pengauditan terhadap syarikat Kerajaan dijalankan selaras dengan Seksyen 5(1)(d) Akta Audit 1957 dan Perintah Audit (Akaun Syarikat) 2017 [P.U(A) 294] yang telah diwartakan pada 30 September 2017. Pelaksanaan pengauditan berpandukan kepada piawaian pengauditan antarabangsa yang dikeluarkan oleh *The International Organisation of Supreme Audit Institutions* (INTOSAI).

3. Seperti tahun yang lalu, ketua jabatan yang berkenaan telah dimaklumkan terlebih dahulu tentang perkara yang dilaporkan dalam laporan ini untuk tujuan

pengesahan. Pemerhatian Audit telah dikemukakan kepada ketua jabatan terlibat dan mereka juga telah dimaklumkan mengenai isu yang dibangkitkan semasa Mesyuarat Penutupan (*Exit Conference*) diadakan. Penemuan Audit yang penting sahaja telah dilaporkan dalam laporan ini untuk memaklumkan kepada pihak berkepentingan (*stakeholders*) mengenai kelemahan yang dikesan. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak lima (5) syor untuk diambil tindakan oleh syarikat berkenaan.

4. Saya berharap laporan ini akan digunakan sebagai asas untuk memperbaiki segala kelemahan dan memantapkan usaha penambahbaikan dalam pelaksanaan aktiviti Kerajaan negeri. Selain meningkatkan akauntabiliti dan integriti penjawat awam, isu-isu yang dibangkitkan dalam laporan ini juga diharap dapat diambil pengajaran (*lessons learnt*) bagi membolehkan Kerajaan negeri mendapat nilai terbaik bagi wang (*value for money*) atas setiap perbelanjaan yang dibuat.

5. Saya ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pegawai syarikat Kerajaan negeri yang telah memberikan kerjasama kepada pegawai saya sepanjang pengauditan dijalankan. Saya juga ingin melahirkan penghargaan dan ucapan terima kasih kepada semua pegawai JAN yang telah berusaha gigih serta memberikan sepenuh komitmen untuk menyiapkan laporan ini.



(DATUK NIK AZMAN NIK ABDUL MAJID)

Ketua Audit Negara

Malaysia

Putrajaya

20 November 2020



PERBADANAN MENTERI BESAR KELANTAN

1. PMBK DEVELOPMENT SDN. BHD.

PERBADANAN MENTERI BESAR KELANTAN

PMBK DEVELOPMENT SDN. BHD.

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- PMBK Development Sdn. Bhd. (PMBKD) adalah sebuah syarikat sendirian berhad menurut syer dan milikan penuh Perbadanan Menteri Besar Kelantan (PMBK). Objektif penubuhan yang dinyatakan dalam Perlembagaan Syarikat ialah untuk menjalankan aktiviti pembangunan hartanah termasuk membeli atau menjual tanah, membina dan membangunkan hartanah serta menjalankan perniagaan bagi pihak induk. Projek pembangunan hartanah yang dijalankan oleh PMBKD terbahagi kepada dua (2) kategori iaitu projek yang dilaksanakan sendiri oleh PMBKD dan projek usaha sama dengan syarikat pelabur.
- Pengauditan meliputi pengurusan syarikat PMBKD bagi tempoh tahun 2016 hingga 2019 terhadap tiga (3) aspek utama iaitu tadbir urus korporat, pengurusan aktiviti dan kedudukan kewangan.
- Bagi tadbir urus korporat, penilaian dilaksanakan terhadap lapan (8) aspek iaitu Pengerusi, Lembaga Pengarah, Setiausaha Syarikat, Ketua Pegawai Eksekutif, *Standard Operating Procedures* (SOP), Rancangan Korporat dan Petunjuk Prestasi Utama, Jawatankuasa Audit serta Audit Dalam.
- Pengurusan aktiviti dinilai terhadap dua (2) bidang utama iaitu prestasi aktiviti dan pelaksanaan aktiviti syarikat. Prestasi aktiviti dinilai berdasarkan prestasi output dan prestasi *outcome* syarikat. Perkara yang dinilai dalam pelaksanaan aktiviti pula adalah pengurusan aktiviti utama syarikat iaitu pembangunan hartanah yang terdiri daripada lapan (8) projek, iaitu dua (2) projek pembinaan yang dilaksanakan sendiri dan enam (6) projek pembangunan secara usaha sama.
- Analisis terhadap kedudukan kewangan merangkumi pendapatan, perbelanjaan dan untung rugi, aset dan liabiliti serta tunai dan

kesetaraan tunai syarikat berdasarkan penyata kewangan PMBKD bagi tahun 2016 hingga 2018.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- PMBKD menyumbangkan pendapatan dalam bentuk dividen sebanyak 10% daripada modal saham kepada PMBK selaku pemegang saham syarikat. Aktiviti utama PMBKD iaitu pembangunan hartanah bertujuan memajukan Bandar Baru Tunjong (BBT) dan kawasan lain yang berpotensi untuk dibangunkan.
- Pengauditan dijalankan bagi menilai pencapaian objektif penubuhan syarikat PMBKD melalui pengurusan aktiviti pembangunan hartanah yang cekap, berkesan dan berhemat; tadbir urus korporat yang baik; serta kedudukan kewangan syarikat yang kukuh.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya, berdasarkan pengauditan yang dilaksanakan terhadap tadbir urus korporat, aktiviti utama syarikat dan kedudukan kewangan, didapati objektif penubuhan PMBKD telah dicapai. Aspek tadbir urus korporat PMBKD secara umumnya adalah baik, bagaimanapun masih terdapat beberapa tindakan penambahbaikan perlu dilaksanakan selaras dengan amalan terbaik yang disarankan. Berdasarkan pengurusan aktiviti PMBKD, pendapatan sebenar yang dijana daripada aktiviti utama syarikat mencapai sehingga lebih 90 peratus berbanding sasaran yang ditetapkan. Pencapaian *outcome* projek pembinaan yang dilaksanakan oleh PMBKD secara umumnya adalah tercapai kerana sebanyak 97.4 peratus projek perumahan yang dibangunkan telah siap dan didiami. Pencapaian projek pembangunan secara usaha sama adalah rendah kerana hanya 26.5 peratus daripada keseluruhan projek berjaya disiapkan. Bagaimanapun, projek tersebut dilihat telah memberi kesan positif kepada pembangunan BBT dari segi sosioekonomi secara keseluruhannya. Selain itu, PMBK selaku perbadanan induk juga mendapat manfaat dalam bentuk pembahagian keuntungan dan pembayaran dividen tahunan oleh PMBKD.
- Sebanyak tiga (3) daripada lapan (8) aspek amalan terbaik tadbir urus korporat tidak diamalkan sepenuhnya. Antara aspek yang tidak diamalkan adalah seperti berikut:

- Kod Tatalaku dan Etika Syarikat serta piagam Lembaga Pengarah tidak disediakan oleh PMBKD;
 - Pelan Strategik syarikat bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019 tidak disediakan menyebabkan PMBKD tidak mempunyai perancangan dan sasaran yang jelas terhadap hala tuju syarikat; dan
 - Setiausaha Syarikat tidak menasihati Lembaga Pengarah untuk mengamalkan tadbir urus yang baik dari segi menyediakan Kod Tatalaku dan Etika Syarikat, piagam Lembaga Pengarah serta Pelan Strategik syarikat.
- Berlaku kelemahan dalam pelaksanaan aktiviti PMBKD antaranya:
 - enam (6) projek pembangunan usaha sama masih belum disiapkan sepenuhnya oleh pelabur dan satu daripadanya telah terbengkalai; dan
 - tindakan pembatalan atau penamatan tidak dapat dilaksanakan terhadap pelabur yang telah melanggar syarat dalam perjanjian disebabkan PMBKD perlu membayar balik kepada pelabur dengan kos yang tinggi dan di luar kemampuan kewangan syarikat.
 - Kedudukan kewangan syarikat adalah kukuh berdasarkan trend keuntungan berterusan yang diperoleh bagi tempoh tahun 2016 hingga 2018 dan peningkatan dalam aliran tunai. Keuntungan sebelum cukai yang dicatatkan pada tahun 2016 berjumlah RM2 juta menurun kepada RM1.61 juta (2017) dan terus menurun kepada RM0.92 juta (2018). Tahap kecairan aset semasa berbanding liabiliti semasa pada kadar 2.25:1 menunjukkan bahawa syarikat mampu untuk membayar balik liabiliti semasa. Baki tunai dan kesetaraan tunai PMBKD pada akhir tahun 2018 berjumlah RM1.56 juta. Bagaimanapun, dalam masa yang sama syarikat turut mengalami trend penurunan pendapatan dan penurunan keuntungan sebelum cukai.

PERBADANAN MENTERI BESAR KELANTAN

1. PMBK DEVELOPMENT SDN. BHD.

FAKTA UTAMA

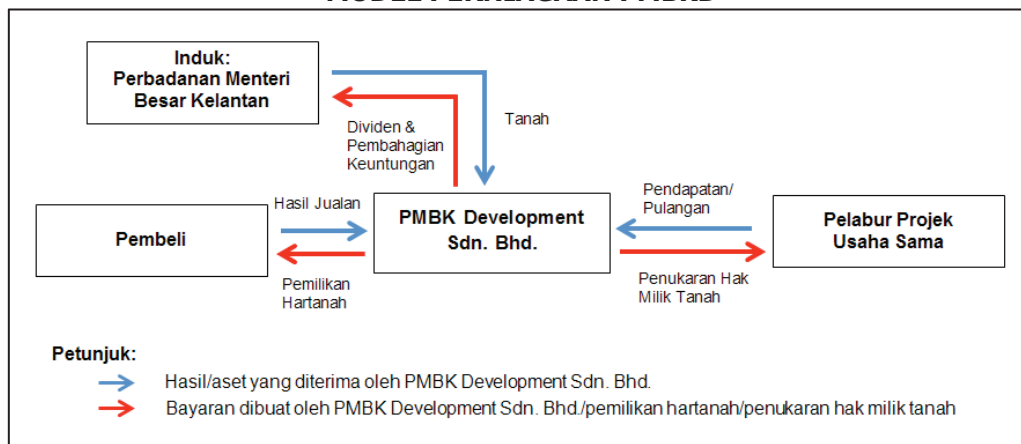
2007	RM5 Juta	Perbadanan Menteri Besar Kelantan (PMBK)
Tahun ditubuhkan	Modal Berbayar	Perbadanan induk/pemegang saham
Objektif Syarikat	- Menjalankan aktiviti pembangunan hartanah termasuk membeli/menjual tanah, membina dan membangunkan hartanah. - Menjalankan perniagaan bagi pihak induk.	
Aktiviti Utama Syarikat	Melaksanakan projek pembangunan hartanah dan projek usaha sama pembangunan hartanah.	
Bilangan Projek yang Telah/Sedang Dilaksanakan	- Syarikat: 3 projek - Usaha sama: 6 projek	

1. LATAR BELAKANG

1.1. PMBK Development Sdn. Bhd. (PMBKD) adalah syarikat Sendirian Berhad Menurut Syer dan milikan penuh Perbadanan Menteri Besar Kelantan (PMBK). PMBKD atau nama asalnya Tunjong Development Corporation Sdn. Bhd. ditubuhkan pada 14 Februari 2007 di bawah Akta Syarikat 1965 dan Modal Berbayar semasa berjumlah RM5 juta. Objektif penubuhan yang dinyatakan dalam Perlembagaan Syarikat ialah untuk menjalankan aktiviti pembangunan hartanah termasuk membeli atau menjual tanah, membina dan membangunkan hartanah serta menjalankan perniagaan bagi pihak induk. Pada awalnya, PMBKD ditubuhkan untuk menjadi pemaju utama Projek Pembangunan Bandar Baru Tunjong (BBT). Namun, PMBKD kini turut mengembangkan perniagaan dengan merancang untuk membangunkan tanah lain yang strategik.

1.2. Projek pembangunan hartanah yang dijalankan oleh PMBKD terbahagi kepada dua (2) kategori iaitu projek yang dilaksanakan sendiri oleh PMBKD dan projek usaha sama dengan syarikat pelabur. Hasil utama PMBKD adalah pendapatan pembangunan hartanah yang dilaksanakan sendiri dan pendapatan daripada projek usaha sama berdasarkan terma dan syarat perjanjian dengan syarikat usaha sama. Selain daripada pembahagian keuntungan projek yang perlu dibayar kepada PMBK mengikut kadar ditetapkan, PMBKD turut membayar dividen tahunan kepada PMBK sebagai perbadanan induk. Sehingga 31 Disember 2019, PMBKD tidak pernah menerima sebarang geran dan pinjaman daripada Kerajaan Negeri Kelantan, sebaliknya hanya menerima tanah yang diserahkan oleh PMBK untuk diurus dan dibangunkan. Model perniagaan PMBKD adalah seperti dalam **Rajah 1**.

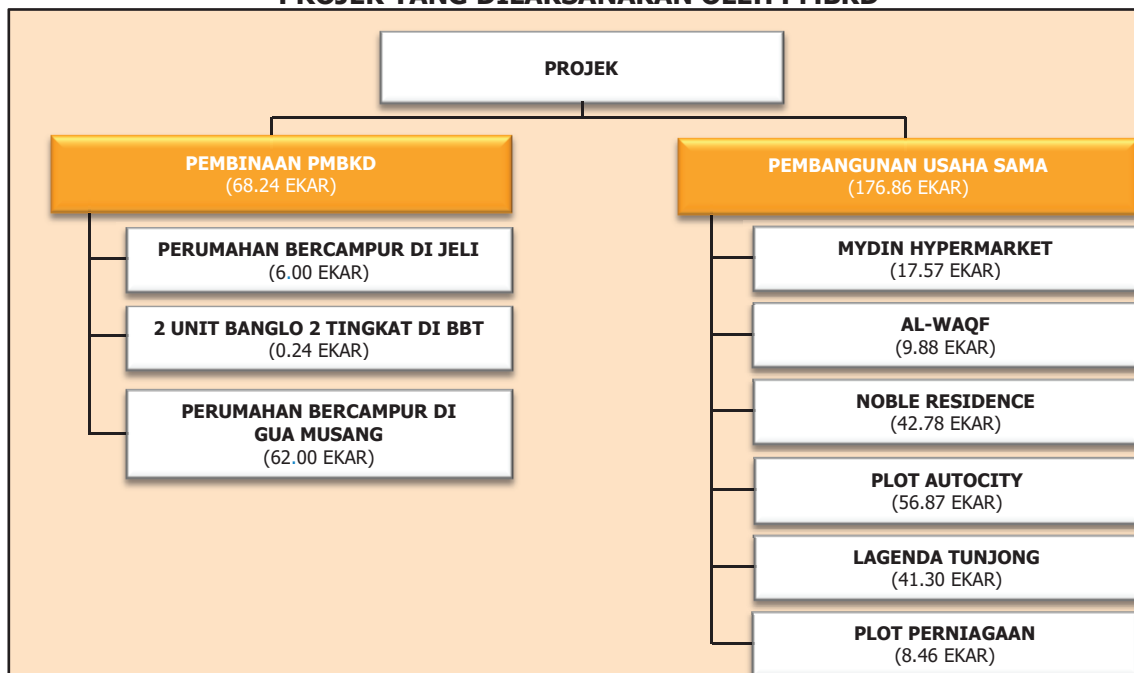
**RAJAH 1
MODEL PERNIAGAAN PMBKD**



Sumber: Jabatan Audit Negara

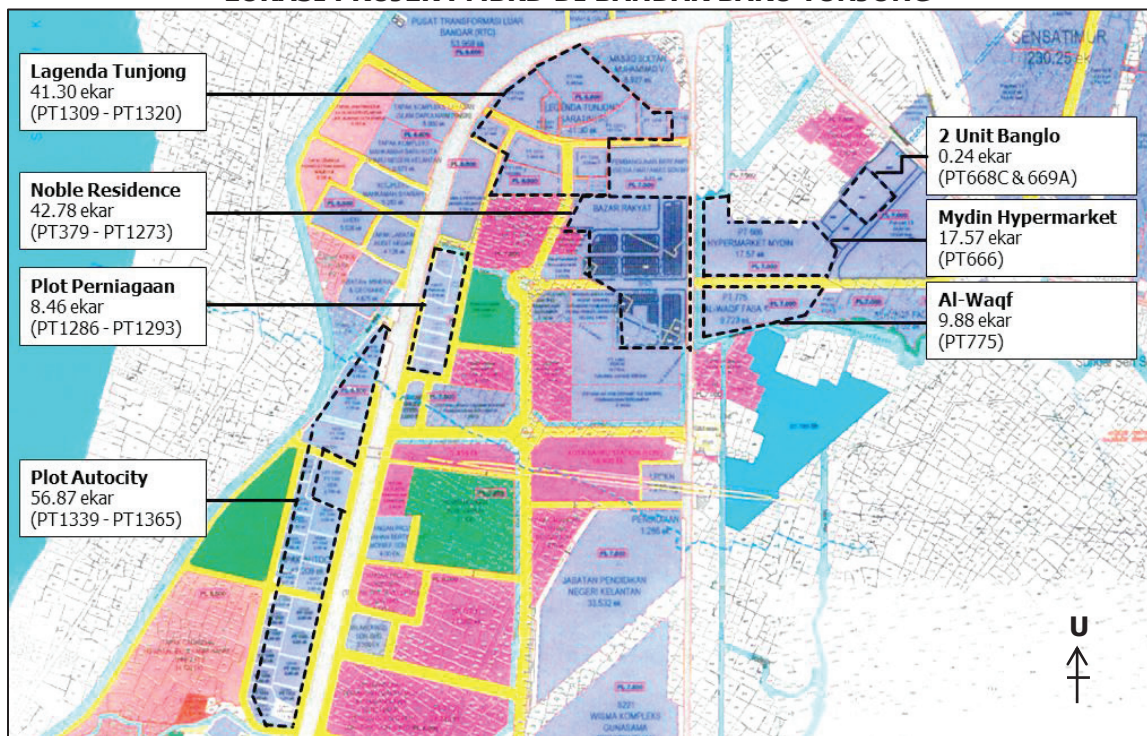
1.3. Projek PMBKD terdiri daripada projek pembinaan yang dilaksanakan sendiri di atas tanah seluas 68.24 ekar dan projek pembangunan secara usaha sama di atas tanah seluas 176.86 ekar. Projek pembinaan yang dilaksanakan sendiri oleh PMBKD ialah Projek Pembinaan Perumahan Bercampur Di Jeli, Projek Pembinaan Dua (2) Unit Banglo Dua (2) Tingkat Di BBT dan Projek Pembinaan Perumahan Bercampur Di Gua Musang. Enam (6) lagi projek pembangunan merupakan projek yang dijalankan secara usaha sama di BBT iaitu Projek Pembangunan Mydin Hypermarket, Al-Waqf, Noble Residence, Plot Autocity, Lagenda Tunjong dan Plot Perniagaan. Maklumat terperinci projek yang dilaksanakan oleh PMBKD adalah seperti dalam **Carta 1** dan lokasi projek pembangunan di sekitar BBT adalah seperti dalam **Rajah 2**.

**CARTA 1
PROJEK YANG DILAKSANAKAN OLEH PMBKD**



Sumber: PMBKD

RAJAH 2
LOKASI PROJEK PMBKD DI BANDAR BARU TUNJONG



Sumber: PMBKD

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan untuk menilai pencapaian objektif penubuhan syarikat melalui pengurusan aktiviti pembangunan hartanah yang cekap, berkesan dan berhemat; amalan tadbir urus korporat yang baik; serta kedudukan kewangan syarikat yang kukuh.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini melibatkan lapan (8) aspek tadbir urus korporat bagi tahun 2016 hingga 2019. Bagi pengurusan aktiviti, pengauditan dijalankan terhadap projek pembinaan yang dilaksanakan sendiri dan projek pembangunan usaha sama yang dilaksanakan dalam tempoh tahun 2016 hingga 2019. Berdasarkan penilaian risiko, projek berkenaan dipilih untuk diaudit kerana telah menyumbang antara 99.4 peratus hingga 99.8 peratus daripada jumlah pendapatan syarikat bagi tempoh tahun 2016 hingga 2018. Aspek kedudukan kewangan pula meliputi analisis penyata kewangan beraudit tahun 2016, 2017 dan 2018.

3.2. Dua (2) bidang utama Audit yang dinilai bagi pengurusan aktiviti adalah prestasi dan pelaksanaan aktiviti bagi lapan (8) projek iaitu dua (2) projek pembinaan yang dilaksanakan sendiri dan enam (6) projek pembangunan usaha sama. Bagi prestasi aktiviti, dua (2) perkara yang dinilai iaitu pencapaian output dan pencapaian *outcome*. Perkara yang dinilai dalam pelaksanaan aktiviti pula adalah pengurusan projek pembinaan yang dilaksanakan oleh PMBKD dan projek pembangunan secara usaha sama.

3.3. Pengauditan telah dijalankan di pejabat PMBKD yang terletak di Bandar Baru Tunjong, Jalan Kuala Krai, Kota Bharu, Kelantan. Lawatan fizikal Audit telah dijalankan terhadap tujuh (7) projek iaitu satu (1) projek pembinaan yang dilaksanakan sendiri dan enam (6) projek pembangunan usaha sama. Lawatan fizikal ini merangkumi 87.5 peratus daripada keseluruhan lapan (8) projek yang diaudit.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod, fail dan dokumen yang dikemukakan oleh pengurusan PMBKD serta menganalisis data berkaitan. Lawatan fizikal Audit terhadap projek PMBKD telah dijalankan pada bulan Januari 2020 untuk menentukan sama ada projek dilaksanakan mengikut tempoh dan syarat yang ditetapkan. Perbincangan dan temu bual dengan pegawai terlibat juga telah dijalankan untuk mendapatkan penjelasan lanjut. Bagi kedudukan kewangan, penilaian dilaksanakan berdasarkan penyata kewangan PMBKD tahun 2016, 2017 dan 2018 yang telah diaudit oleh Tetuan Afrizan Tarmili Khairul Azhar (AFTAAS). Penilaian ini melibatkan analisis trend pendapatan, perbelanjaan dan untung rugi, analisis trend aset dan liabiliti, analisis nisbah kewangan serta analisis aliran tunai.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan antara bulan Oktober 2019 hingga Januari 2020 terhadap PMBKD dan perkara yang ditemui serta maklum balas PMBKD telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutupan (*Exit Conference*) pada 25 Jun 2020. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti perenggan berikut:

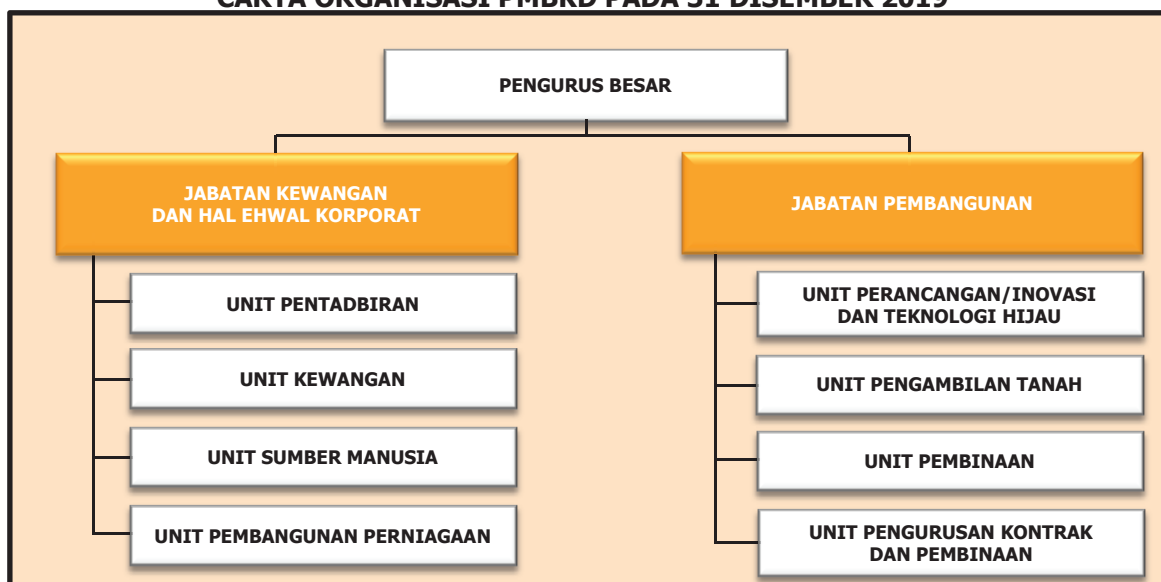
5.1. Tadbir Urus Korporat

5.1.1. Tadbir urus korporat yang baik dapat membantu syarikat mempertingkatkan kecekapan dalam mencapai objektifnya serta membolehkan syarikat diurus dengan sempurna, telus dan bertanggungjawab. Sebagai syarikat subsidiari Perbadanan Menteri Besar Kelantan, PMBKD perlu mematuhi undang-undang dan peraturan

yang ditetapkan di bawah Akta Syarikat 2016, Perlembagaan Syarikat, Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM), *Standard Operating Procedures* (SOP) serta peraturan yang ditetapkan oleh Kerajaan dari semasa ke semasa. Selain itu, antara rujukan amalan terbaik tadbir urus korporat ialah *Malaysian Code on Corporate Governance 2017* (MCCG 2017), *The Green Book - Enhancing Board Effectiveness* (Green Book), Garis Panduan Ahli Lembaga Pengarah Lantikan Menteri Kewangan (Diperbadankan) [MKD Handbook] Disember 2014 serta panduan tadbir urus oleh *Chartered Institute of Internal Auditors*.

5.1.2. Pengurusan PMBKD diketuai oleh Pengurus Besar dan dibantu oleh 18 kakitangan. PMBKD mempunyai dua (2) jabatan iaitu Jabatan Kewangan Dan Hal Ehwal Korporat serta Jabatan Pembangunan. Jabatan Kewangan Dan Hal Ehwal Korporat mempunyai empat (4) unit iaitu Unit Pentadbiran, Unit Kewangan, Unit Sumber Manusia dan Unit Pembangunan Perniagaan. Jabatan Pembangunan pula mempunyai empat (4) unit iaitu Unit Perancangan/Inovasi Dan Teknologi Hijau, Unit Pengambilan Tanah, Unit Pembinaan serta Unit Pengurusan Kontrak Dan Pembinaan. Jabatan Kewangan Dan Hal Ehwal Korporat diketuai oleh Pengurus manakala Jabatan Pembangunan diketuai oleh Pengurus Kanan. Struktur organisasi PMBKD pada 31 Disember 2019 adalah seperti dalam **Carta 2**.

CARTA 2
CARTA ORGANISASI PMBKD PADA 31 DISEMBER 2019



Sumber: PMBKD

5.1.3. PMBKD mempunyai enam (6) ahli Lembaga Pengarah termasuk seorang Pengerusi yang mewakili sektor Kerajaan dan swasta. Komposisi Lembaga Pengarah

PMBKD terdiri daripada lima (5) Pengarah berstatus bebas manakala seorang lagi berstatus bukan bebas.

5.1.4. Semakan Audit mendapati PMBKD telah mengamalkan lima (5) daripada lapan (8) aspek amalan terbaik tadbir urus korporat iaitu Pengerusi, Ketua Pegawai Eksekutif, SOP, Jawatankuasa Audit (JKA) dan Audit Dalam. Bagaimanapun, bagi JKA dan Audit Dalam, fungsinya telah dilaksanakan oleh perbadanan induk (PMBK) melalui JKA Lembaga Penasihat PMBK dan Unit Audit Dalam (UAD) PMBK. Pengauditan telah dijalankan oleh UAD PMBK pada tahun 2017 dan 2018 meliputi kedua-dua jabatan di PMBKD iaitu Jabatan Kewangan Dan Hal Ehwal Korporat serta Jabatan Pembangunan. Penemuan Audit bagi pengauditan yang dilaksanakan serta status tindakan penambahbaikan yang telah diambil oleh PMBKD telah dilaporkan dalam Mesyuarat JKA Lembaga Penasihat PMBK Bil. 1/2017 dan Bil. 3/2017 serta Bil. 1/2018 dan Bil. 4/2018. Tiga (3) aspek amalan terbaik tadbir urus korporat yang lain didapati tidak diamalkan sepenuhnya iaitu Lembaga Pengarah, Pelan Strategik dan Setiausaha Syarikat. Aspek tadbir urus korporat yang tidak diamalkan oleh PMBKD adalah seperti penemuan berikut:

5.1.4.1. Lembaga Pengarah

- a. Seksyen 211(2) Akta Syarikat 2016 menjelaskan tentang fungsi dan kuasa Lembaga Pengarah dalam menguruskan hal ehwal syarikat. MCCG 2017 Amalan 3.1 menyatakan Lembaga Pengarah hendaklah mewujudkan Kod Tatalaku dan Etika untuk syarikat. Kod tersebut hendaklah menerangkan dengan jelas amalan yang boleh diterima pakai dan memberi panduan tentang tatakelakuan pengarah, pihak pengurusan dan pekerja syarikat. Semakan Audit mendapati **Lembaga Pengarah tidak mewujudkan Kod Tatalaku dan Etika untuk PMBKD**. Keadaan ini boleh menyebabkan risiko berlakunya konflik kepentingan, penyalahgunaan kuasa dan tingkah laku tidak beretika dalam persekitaran budaya syarikat.
- b. MCG 2017 Amalan 2.1 Panduan 2.1 menyatakan Lembaga Pengarah hendaklah mempunyai piagam Lembaga Pengarah yang jelas menyatakan peranan dan tanggungjawab Lembaga Pengarah, Jawatankuasa Lembaga Pengarah, ahli Lembaga Pengarah secara individu dan pengurusan syarikat serta isu dan keputusan yang tertakluk kepada Lembaga Pengarah. Semakan Audit mendapati **PMBKD tidak menyediakan Piagam Lembaga Pengarah**. Ketiadaan piagam ini boleh menyebabkan Lembaga Pengarah tidak dapat menjalankan peranan dan tanggungjawab dengan lebih berkesan.

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 21 Mei 2020

Setiap lantikan Lembaga Pengarah dibuat melalui arahan Kerajaan Negeri Kelantan dan PMBK. Namun, Setiausaha Syarikat dan PMBKD akan merujuk kepada perbadanan induk iaitu PMBK berkaitan pemakaian Kod Tatalaku dan Etika Lembaga Pengarah dan akan diselaraskan dengan anak syarikat PMBK yang lain.

Pendapat Audit	Ketiadaan Kod Tatalaku dan Etika serta Piagam Lembaga Pengarah adalah tidak selaras dengan amalan terbaik tadbir urus korporat serta berisiko menjejaskan peranan dan tanggungjawab Lembaga Pengarah.
-----------------------	--

5.1.4.2. Pelan Strategik

- a. Seksyen 211(2) Akta Syarikat 2016 menjelaskan tentang fungsi dan kuasa Lembaga Pengarah dalam menguruskan hal ehwal syarikat. MCCG 2017 Amalan 1.1, Panduan 1.1 dan MKD *Handbook* Perenggan 2.2(b) menyarankan antara tugas Lembaga Pengarah adalah meneliti dan meluluskan pelan strategik yang dicadangkan oleh pengurusan syarikat serta memantau pelaksanaannya.
- b. Semakan Audit mendapati **PMBKD tidak menyediakan pelan strategik bagi tempoh tahun 2017 hingga 2019**. Perancangan dan pelaksanaan projek hanya dibincangkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah PMBKD serta mesyuarat Jawatankuasa Pemandu dan Teknikal PMBKD. Ketiadaan pelan strategik menyebabkan PMBKD tidak mempunyai perancangan dan sasaran yang jelas terhadap hala tuju syarikat terutamanya dari segi jadual pelaksanaan sesuatu projek. Akibat daripada ketiadaan perancangan, menyebabkan projek yang dilaksanakan oleh PMBKD berkurangan. Sehingga akhir tahun 2019, hanya satu (1) projek baharu berskala kecil yang sedang dilaksanakan sendiri oleh PMBKD iaitu Projek Pembinaan Dua (2) Unit Banglo Dua (2) Tingkat Di BBT. Keadaan ini juga telah menyebabkan pendapatan PMBKD berkurangan setiap tahun dan menjejaskan keuntungan syarikat. Selain itu, ketiadaan sasaran yang jelas turut menyebabkan tempoh penyiapan pembangunan BBT tidak dapat ditentukan dan seterusnya telah memperlahankan proses pembangunan BBT secara keseluruhannya.

- c. Semakan Audit selanjutnya mendapati **PMBKD telah menyediakan pelan strategik jangka panjang iaitu Pelan Strategik PMBKD bagi tempoh tahun 2020 hingga 2030.** Pelan strategik tersebut mengandungi perancangan kewangan jangka panjang PMBKD, perancangan penubuhan anak syarikat, aktiviti pemantapan organisasi serta peluang menceburi bidang lain yang berkaitan dengan pengurusan dan pembangunan hartanah. Pihak Audit mendapati beberapa projek pembangunan baharu telah dirancang dan dibincangkan dalam mesyuarat Lembaga Pengarah. Bagaimanapun, projek berkenaan tidak dimasukkan dalam pelan strategik. Antara projek yang dirancang ialah Projek Pembangunan Rumah Mampu Milik Di Pasir Mas, Perumahan D'Rivers Di Pengkalan Chepa dan Pembangunan KB Linear City Di Panchor.
- d. Berdasarkan Minit Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah PMBKD Bil. 11/2019 pada 10 September 2019, Lembaga Pengarah telah bersetuju dengan pelan strategik yang disediakan dengan beberapa perkara perlu diambil tindakan dan ditambah baik. Sehingga bulan Disember 2019, pelan strategik bagi tempoh tahun 2020 hingga 2030 masih belum dikemukakan semula untuk kelulusan Lembaga Pengarah kerana masih dalam proses penambahbaikan oleh pengurusan PMBKD.

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 10 November 2020

PMBKD sentiasa mengambil dan mencari peluang baharu bagi mendapatkan projek untuk dilaksanakan bagi jangka masa pendek dan jangka masa panjang. PMBKD telah membentangkan perancangan beberapa projek dalam beberapa siri mesyuarat Jawatankuasa Pemandu dan Teknikal serta mesyuarat Lembaga Pengarah. Sebanyak 15 projek telah dirancang dan telah diambil tindakan ke arah pelaksanaan.

Mesyuarat Khas Lembaga Pengarah PMBKD Bil. 11 (K2/2019) pada 10 September 2019 telah meluluskan Pelan Strategik PMBKD 2020 – 2030. Namun pihak pengurusan diminta untuk membuat penambahbaikan dan semakan sama ada Pelan Strategik tersebut selari dengan perancangan Kerajaan Negeri Kelantan.

Pelan Strategik PMBKD 2020 – 2030 telahpun dibuat semakan agar selaras dengan Buku Pelan Strategik Kelantan (2016 – 2025) dan Buku Kelantan Melangkah Ke

Hadapan (2018 – 2023). Semakan yang dibuat mendapati Pelan Strategik PMBKD adalah selari dengan kedua-dua buku tersebut.

Mesyuarat Lembaga Pengarah PMBKD Bil. 2/2020 pada 20 Julai 2020 telah bersetuju dengan penambahbaikan dan status semakan yang telah dibuat dalam Pelan Strategik PMBKD 2020 – 2030 tersebut.

Pendapat Audit | **Penyediaan Pelan Strategik PMBKD Tahun 2020-2030 dapat membantu syarikat menentukan hala tuju dengan lebih jelas dan merangka strategi untuk perkembangan syarikat pada masa hadapan.**

5.1.4.3. Setiausaha Syarikat

- a. Menurut Seksyen 236 Akta Syarikat 2016, Lembaga Pengarah hendaklah melantik sekurang-kurangnya seorang Setiausaha Syarikat yang bertauliah dalam tempoh 30 hari dari tarikh syarikatnya didaftarkan. Lembaga Pengarah syarikat hendaklah menentukan terma dan syarat bagi pelantikannya dan perlu memberikan persetujuan secara bertulis sebelum ianya boleh dilantik. Berdasarkan MCCG 2017 Amalan 1.4, antara peranan dan tanggungjawab Setiausaha Syarikat adalah memantau perkembangan tadbir urus korporat dan membantu Lembaga Pengarah dalam melaksanakan amalan tadbir urus. Tindakan ini penting untuk memenuhi keperluan Lembaga Pengarah dan jangkaan pihak berkepentingan.
- b. Semakan Audit mendapati **pelantikan Setiausaha Syarikat telah dibuat dan dikemukakan kepada SSM. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati peranan Setiausaha Syarikat tidak dijalankan dengan berkesan.** Setiausaha Syarikat didapati tidak menasihati Lembaga Pengarah untuk menyediakan Kod Tatalaku dan Etika Syarikat, Piagam Lembaga Pengarah serta Pelan Strategik untuk syarikat. PMBKD telah membuat bayaran berjumlah RM23,848 bagi yuran Setiausaha Syarikat sepanjang tahun 2016 hingga 2018, iaitu sejumlah RM8,890 pada tahun 2016, sejumlah RM7,860 pada tahun 2017 dan sejumlah RM7,098 pada tahun 2018.

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 21 Mei 2020

Setiausaha Syarikat telah berusaha membantu Lembaga Pengarah mematuhi peruntukan Akta Syarikat 2016. Sehingga ke hari ini, tiada pelanggaran terhadap peruntukan akta oleh Lembaga Pengarah. Selain itu, Setiausaha Syarikat juga dalam proses untuk mematuhi *Malaysian Code On Corporate Governance* (MCCG) 2017.

Pendapat Audit | Setiausaha Syarikat yang dilantik tidak memainkan peranan dan tanggungjawab dengan sebaiknya bagi memastikan amalan terbaik tadbir urus korporat diamalkan sepenuhnya di PMBKD.

5.2. Pengurusan Aktiviti

Aktiviti yang menyumbang kepada pendapatan utama PMBKD adalah projek pembinaan yang dilaksanakan sendiri dan projek pembangunan usaha sama. Hasil semakan Audit terhadap aktiviti PMBKD adalah seperti berikut:

5.2.1. Prestasi Aktiviti

5.2.1.1. Pencapaian Output

- a. Pencapaian output syarikat diukur berdasarkan pencapaian pendapatan/pulangan berbanding sasaran yang ditetapkan. Sasaran pendapatan/pulangan adalah nilai jualan projek pembinaan yang dilaksanakan serta pulangan tunai dan *in-kind* yang diterima daripada syarikat usaha sama. Pendapatan bagi projek pembinaan PMBKD merupakan bayaran yang diterima secara berperingkat mengikut kemajuan kerja. Secara keseluruhannya, sebanyak 106 lot dan 19 fasa pembangunan meliputi projek pembinaan sendiri dan usaha sama telah dirancang. Pulangan tunai bagi projek usaha sama adalah bayaran yang diterima daripada pelabur sebagai balasan kepada PMBKD yang menguruskan pengambilan dan penukaran hak milik tanah. Pulangan secara *in-kind* pula terdiri daripada kemudahan infrastruktur dan lot pejabat.
- b. Semakan Audit mendapati bagi projek pembinaan sendiri, sebanyak 74 daripada 76 lot telah siap dibina sehingga akhir tahun 2019. Bagi projek usaha sama pula, sebanyak lapan (8) lot dan lima (5) fasa telah siap dibina, empat (4) lot dan satu (1) fasa sedang dalam pembinaan, manakala 18 lot dan 13 fasa masih belum dimulakan pembinaan. Keseluruhan pendapatan yang diterima bagi projek pembinaan PMBKD dan projek usaha sama telah mencapai RM96.42 juta

(90.2%) berbanding nilai yang sepatutnya diterima berjumlah RM106.94 juta. Jumlah pendapatan/pulangan yang diterima ini terdiri daripada sejumlah RM15.51 juta (16.1%) bagi projek pembinaan PMBKD dan sejumlah RM80.91 juta (83.9%) bagi projek usaha sama. Pendapatan/pulangan bagi projek pembinaan yang dilaksanakan sendiri oleh PMBKD telah diterima sepenuhnya (100%) manakala bagi projek usaha sama pula, sebanyak 88.5% telah diterima daripada nilai yang sepatutnya berjumlah RM91.43 juta. Maklumat terperinci mengenai prestasi pencapaian pendapatan/pulangan PMBKD berbanding sasaran yang ditetapkan adalah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
PRESTASI PENCAPAIAN PENDAPATAN/PULANGAN BERBANDING
SASARAN BAGI PROJEK PMBKD DAN USAHA SAMA SEHINGGA TAHUN 2019

JENIS PROJEK	PROJEK PEMBANGUNAN	PENDAPATAN/PULANGAN (RM Juta)						PENCAPAIAN (b)/(a) x 100 (%)
		SASARAN			SEBENAR			
		TUNAI	IN-KIND	JUMLAH (a)	TUNAI	IN-KIND	JUMLAH (b)	
Sendiri	Perumahan Bercampur di Jeli	15.51	-	15.51	15.51	-	15.51	100
PROJEK PMBKD		15.51	-	15.51	15.51	-	15.51	100
Usaha Sama	Plot Autocity	40.00	-	40.00	40.00	-	40.00	100
	Plot Perniagaan	8.68	-	8.68	8.68	-	8.68	100
	Noble Residence	0.25	-	0.25	0.25	-	0.25	100
	Mydin Hypermarket	18.00	-	18.00	18.00	-	18.00	100
	Lagenda Tunjong	6.25	6.25	12.50	4.95	0	4.95	39.6
	Al-Waqf	7.00	5.00	12.00	5.65	3.38	9.03	75.3
PROJEK USAHA SAMA		80.18	11.25	91.43	77.53	3.38	80.91	88.5
JUMLAH KESELURUHAN		95.69	11.25	106.94	93.04	3.38	96.42	90.2

Sumber: PMBKD

Nota: Projek Pembinaan 2 Unit Banglo 2 Tingkat di BBT tidak diambil kira kerana pembinaan baharu dimulakan pada bulan Jun 2019 dan masih dalam proses penukaran hak milik tanah

- c. Bagi projek usaha sama iaitu Plot Perniagaan, Plot Autocity, Noble Residence dan Mydin Hypermarket, bayaran telah diterima sepenuhnya (100%) berjumlah RM66.93 juta. Bagaimanapun, bagi Projek Lagenda Tunjong dan Al-Waqf, hanya sejumlah RM13.98 juta (57.1%) telah diterima daripada nilai yang sepatutnya berjumlah RM24.50 juta termasuk *in-kind*. Baki berjumlah RM10.52 juta lagi masih belum diterima melibatkan RM7.55 juta bagi Projek Lagenda Tunjong dan RM2.97 juta bagi Projek Al-Waqf.
- d. Bagi Projek Lagenda Tunjong, hasil yang sepatutnya diterima oleh PMBKD secara ansuran mengikut kemajuan kerja tidak diterima sepenuhnya. Perkara ini berlaku kerana projek tersebut telah terbengkalai disebabkan sambutan yang tidak menggalakkan daripada pembeli. Bagi Projek Al-Waqf pula, kegagalan

pemaju projek usaha sama menjelaskan bayaran sepenuhnya adalah disebabkan oleh masalah kelewatan dalam proses permohonan pinjaman.

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 21 Mei 2020

Bayaran daripada Projek Al-Waqf telah dijelaskan secara keseluruhannya pada 24 Februari 2020 berjumlah RM2.97 juta sebagaimana persetujuan terbaharu di antara pihak dalam Perjanjian Novasi bertarikh 25 September 2019.

Pendapat Audit	PMBKD cekap dalam menjana pendapatan syarikat. Pencapaian keseluruhan pendapatan sehingga tahun 2019 adalah melebihi 90 peratus berbanding sasaran yang ditetapkan.
---------------------------	--

5.2.1.2. Pencapaian *Outcome*

Pencapaian *outcome* dinilai dari aspek kejayaan projek yang dilaksanakan oleh PMBKD dan kemajuan pembangunan Bandar Baru Tunjong secara usaha sama. Pencapaian *outcome* turut dinilai berdasarkan kemampuan syarikat membayar dividen kepada perbadanan induk. Berdasarkan prestasi kemajuan kerja bagi projek PMBKD dan projek usaha sama, pihak Audit mendapati pencapaian projek adalah seperti berikut:

- a. Bagi 76 lot projek pembinaan yang dilaksanakan sendiri, sebanyak 74 (97.4%) lot perumahan di Jeli telah siap dibina dan dijual kepada pembeli manakala dua (2) lot lagi merupakan projek tahun 2019 yang baru dimulakan di BBT. Projek di Jeli yang dinamakan Taman Riyadhul Ilmi telah mula didiami sejak tahun 2017. Keadaan terkini projek tersebut adalah seperti dalam **Gambar 1** dan **Gambar 2**.

GAMBAR 1



Taman Riyadul Ilmi, Jeli
- Projek Pembinaan Perumahan Bercampur di Jeli
(12.08.2020)
(Sumber: PMBKD)

GAMBAR 2



Taman Riyadul Ilmi, Jeli
- Projek Pembinaan Perumahan Bercampur di Jeli
(12.08.2020)
(Sumber: PMBKD)

- b. Bagi projek usaha sama pula, sebanyak lapan (8) lot dan lima (5) fasa (26.5%) daripada 30 lot dan 19 fasa telah siap dibina di mana lapan (8) lot dan empat (4) fasa telah digunakan dan beroperasi. Lapan (8) lot dan lima (5) fasa yang telah siap melibatkan enam (6) lot Autocity, dua (2) lot Plot Perniagaan, tiga (3) fasa Noble Residence, satu (1) fasa Lagenda Tunjong dan satu (1) fasa Al-Waqf. Keadaan terkini sebahagian daripada projek tersebut yang telah siap adalah seperti dalam **Gambar 3** hingga **Gambar 7**. Maklumat terperinci prestasi kemajuan kerja bagi projek usaha sama tersebut adalah seperti dalam **Jadual 2**.

GAMBAR 3



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Noble Residence
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Plot Autocity
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 5



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Plot Perniagaan: Stesen Minyak Petronas
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 6



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Lagenda Tunjong: Pasar Raya Giant
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)



GAMBAR 7

Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Al-Waqf Fasa 1
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

JADUAL 2
PRESTASI KEMAJUAN KERJA BAGI PROJEK USAHA SAMA SEHINGGA TAHUN 2019

PROJEK PEMBANGUNAN	PELAKSANAAN PROJEK *								
	JUMLAH RANCANG BINA		BELUM BINA		SEDANG BINA		SIAP BINA		
	Lot	Fasa	Lot	Fasa	Lot	Fasa	Lot	Fasa	(%)
Plot Autocity	22	TB	13	TB	3	TB	6	TB	27.3
Plot Perniagaan	8	TB	5	TB	1	TB	2	TB	25.0
Noble Residence	TB	4	TB	1	TB	0	TB	3	75.0
Lagenda Tunjong	TB	12	TB	11	TB	0	TB	1	8.3
Al-Waqf	TB	2	TB	1	TB	0	TB	1	50.0
Mydin Hypermarket	TB	1	TB	0	TB	1	TB	0	0
JUMLAH	30	19	18	13	4	1	8	5	26.5

Sumber: Laporan Kemajuan Fizikal dan Minit Mesyuarat PMBKD

Nota: TB - Tidak Berkenaan

(*) - Status pelaksanaan projek PMBKD diukur secara fasa dan sebahagian projek berdasarkan lot

- c. Projek Pembangunan yang telah siap dibina dan beroperasi tersebut telah menyumbang kepada peningkatan aktiviti sosioekonomi dengan wujudnya premis perniagaan, lot pejabat, pasar raya, pusat jualan/servis kenderaan, hotel dan institusi kewangan yang memberi kemudahan dan peluang pekerjaan kepada orang ramai. Projek tersebut telah menyumbang kepada pembangunan BBT yang sebahagian besarnya merupakan kawasan penanaman padi sebelum dibangunkan. Selain itu, pembangunan yang telah siap dibina dan beroperasi turut disokong dengan pembangunan sedia ada di BBT seperti pejabat Kerajaan dan pusat membeli-belah G-Orange Mall.
- d. Semakan Audit mendapati PMBKD membayar dividen berjumlah RM1 juta kepada induk iaitu RM500,000 setiap tahun bagi tahun kewangan 2016 dan 2017. Dividen bagi tahun kewangan 2016 telah diisytihar dan dibayar dalam tahun yang sama manakala dividen bagi tahun kewangan 2017 telah dibayar dalam tahun 2018. Dividen ini telah diluluskan dalam mesyuarat ahli Lembaga Pengarah PMBKD pada 12 Mac 2017 dan 21 Mac 2018. Nilai RM500,000 yang ditetapkan bagi pembayaran dividen adalah berdasarkan 10 peratus daripada

modal saham PMBK berjumlah RM5 juta. Dividen yang dibayar bagi tahun kewangan 2016 dan 2017 adalah tinggi iaitu 33.3 peratus hingga 39.4 peratus daripada keuntungan selepas cukai syarikat. Keadaan ini boleh menjejaskan modal pusingan syarikat dan seterusnya boleh menjejaskan kelancaran operasi syarikat. Bagaimanapun, tiada sebarang dividen dibayar bagi tahun kewangan 2018 kepada induk disebabkan kekangan kewangan yang dialami. Maklumat terperinci dividen berbanding keuntungan adalah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
DIVIDEN BERBANDING KEUNTUNGAN

TAHUN	KEUNTUNGAN SELEPAS CUKAI (RM Juta)	DIVIDEN DIBAYAR		KEUNTUNGAN SELEPAS DIVIDEN (RM Juta)
		(RM Juta)	(%)	
2016	1.50	0.50	33.3	1.00
2017	1.27	0.50	39.4	0.77
2018	0.60	0	0	0.60
JUMLAH	3.37	1.00	29.7	2.37

Sumber: Rekod Kewangan PMBKD

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 21 Mei 2020

PMBKD mengambil maklum bahawa pencapaian projek pembangunan secara usaha sama tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya. Tujuan mencari rakan kongsi adalah untuk membantu mempercepatkan pelaksanaan sesuatu projek berikutan kemampuan kewangan PMBKD yang terhad. Namun begitu, pelaksanaan projek pembangunan di Negeri Kelantan perlu dilihat secara menyeluruh kerana keadaan ekonomi semasa yang tidak memberangsangkan.

Pendapat Audit | Sasaran *outcome* bagi projek pembinaan yang dilaksanakan oleh PMBKD secara umumnya adalah tercapai kerana sebanyak 97.4 peratus projek perumahan yang dibangunkan telah siap dan didiami. Pencapaian projek pembangunan secara usaha sama adalah rendah kerana hanya 26.5 peratus daripada keseluruhan projek berjaya disiapkan. Bagaimanapun, projek tersebut dilihat telah memberi kesan positif kepada pembangunan BBT dari segi sosioekonomi secara keseluruhannya. Selain itu, PMBK selaku perbadanan induk juga mendapat manfaat dalam bentuk pembahagian keuntungan dan pembayaran dividen tahunan oleh PMBKD.

5.2.2. Pelaksanaan Aktiviti

Pelaksanaan aktiviti melibatkan penilaian terhadap enam (6) projek pembangunan secara usaha sama di BBT dan satu (1) projek pembinaan bangunan perumahan yang dilaksanakan sendiri oleh PMBKD. Penemuan Audit adalah sebagaimana perenggan berikut:

5.2.2.1. Projek Pembangunan Usaha Sama Bandar Baru Tunjong

PMBKD merupakan salah satu (1) pemaju utama di BBT. Bagaimanapun, sebahagian besar daripada projek pembangunan di BBT yang melibatkan PMBKD dilaksanakan secara usaha sama di mana PMBKD hanya memainkan peranan dari aspek pengurusan pengambilalihan dan penukaran hak milik tanah. Semua projek pembangunan secara usaha sama tersebut telah dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang ditandatangani oleh tiga (3) pihak yang berkepentingan, iaitu PMBK sebagai pemilik tanah, PMBKD sebagai pemaju dan pihak pelabur yang berkenaan. Perjanjian yang ditandatangani pula terbahagi kepada dua (2) iaitu Perjanjian Pengambilalihan Tanah dan Perjanjian Pembangunan. Penemuan Audit bagi enam (6) projek pembangunan secara usaha sama adalah seperti berikut:

a. Projek Noble Residence

- i. Projek Noble Residence adalah projek pembinaan bangunan perniagaan bercampur dan merupakan projek pembinaan yang pertama dibangunkan di BBT. Projek tersebut dibangunkan di atas tanah seluas 42.78 ekar. Mengikut Klausula 4.3 Perjanjian Pembangunan Noble Residence yang ditandatangani pada 9 Januari 2008, pihak pelabur bertanggungjawab untuk menjalankan pembinaan dan memajukan projek tersebut mengikut pelan dan susun atur yang telah diluluskan. Mengikut klausula yang sama, pihak pelabur perlu menjelaskan bayaran pulangan secara tunai kepada PMBKD berjumlah RM250,000 mulai tarikh perjanjian ditandatangani iaitu RM50,000 setiap tahun selama lima (5) tahun. Klausula 6.1 pula telah menetapkan tempoh masa bagi menyiapkan projek tersebut adalah selama lima (5) tahun dari tarikh mula projek. Pembangunan projek meliputi pembinaan 20 blok rumah kedai/pejabat, bazar rakyat dan hotel yang keseluruhannya melibatkan empat (4) fasa pembinaan iaitu Fasa 1, 2A, 2B dan 2C.
- ii. Semakan Audit mendapati pembinaan Fasa 1, 2A dan 2B yang melibatkan 20 blok rumah kedai/pejabat dan bazar rakyat telah dilaksanakan sepenuhnya. Manakala **pembinaan bangunan hotel yang sepatutnya dibuat**

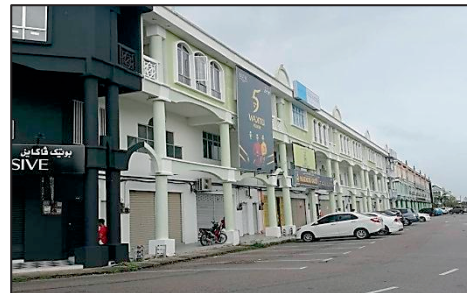
dalam Fasa 2C tidak dilaksanakan kerana permohonan pihak pelabur untuk mengubah pelan bangunan tidak mendapat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Tempatan. Bagaimanapun, bayaran pulangan tunai kepada PMBKD berjumlah RM250,000 telah dijelaskan sepenuhnya (100%) oleh pelabur. Maklumat lanjut dan keadaan fizikal Projek Noble Residence adalah seperti dalam **Gambar 8** hingga **Gambar 11**.

GAMBAR 8



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Bangunan Rumah Kedai/Pejabat - Fasa 1
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 9



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Bangunan Rumah Kedai/Pejabat - Fasa 2A
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 10



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Bangunan Bazar Rakyat - Fasa 2B
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 11



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Tapak Bangunan Hotel - Fasa 2C
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 1 Jun 2020

Cadangan pembinaan Hotel (Fasa 2C) tidak dapat dilaksanakan kerana keadaan ekonomi semasa yang kurang memberangsangkan. Pihak pelabur cuba mencari alternatif lain untuk menukar cadangan pembangunan hotel dengan pembinaan bangunan yang akan digunakan untuk pemeliharaan burung walit. Namun telah ditolak oleh pihak Kerajaan Negeri Kelantan. Pihak pelabur akan memulakan

pelaksanaan pembangunan projek yang sesuai bergantung kepada keadaan ekonomi semasa dan perkembangan pembangunan di BBT.

b. Projek Lagenda Tunjong

Projek Lagenda Tunjong merupakan projek pembinaan bangunan perniagaan bercampur yang dirancang untuk dibangunkan di atas tanah seluas 41.3 ekar. Projek tersebut meliputi pembinaan hotel, pasar raya, bangunan kediaman, lot perniagaan dan pejabat. Prestasi pelaksanaan dan prestasi kewangan projek adalah seperti perenggan berikut:

i. Prestasi Pelaksanaan Projek Lagenda Tunjong

- Mengikut Klausula 7.1 Perjanjian Pembangunan Lagenda Tunjong yang ditandatangani pada 29 Jun 2011, tanggungjawab pihak pelabur adalah untuk melaksana dan menyiapkan projek tersebut sebagaimana yang diperuntukkan dalam perjanjian. Berdasarkan Klausula 14.1 perjanjian yang sama, projek tersebut perlu disiapkan dalam tempoh tujuh (7) tahun mengikut sembilan (9) fasa pembangunan berdasarkan jadual yang telah ditetapkan.
- Semakan Audit mendapati **Projek Lagenda Tunjong gagal disiapkan sepenuhnya dan telah terbengkalai**. Sehingga akhir tahun 2019, hanya satu (1) fasa (Fasa 8) berjaya disiapkan melibatkan pembinaan Galleria Retail Mall. Galleria ini dijadualkan dibina pada tahun 2017 dan sepatutnya siap pada tahun 2019, namun pembinaannya telah dimulakan lebih awal iaitu pada tahun 2014 dan siap pada tahun 2016. **Pembinaan Bangunan Che Siti Village Mall dalam Fasa 1 sepatutnya dilaksanakan pada tahun 2013 hingga 2016, namun tidak dilaksanakan. Pembinaan Bangunan Prima Lagenda Lifestyle Apartment bagi Fasa 2 pula sepatutnya dilaksanakan pada tahun 2013 hingga 2018 telah dihentikan selepas kerja cerucuk selesai pada tahun 2015.** Fasa-fasa lain pula masih belum dimulakan kerana kelulusan pelan bangunan belum diperolehi.

- Keadaan tersebut berlaku kerana situasi ekonomi yang tidak stabil dan pasaran yang lemah menyebabkan projek yang dirancang tidak mendapat sambutan yang menggalakkan. Maklumat terperinci prestasi kemajuan Projek Lagenda Tunjong adalah seperti dalam **Jadual 4** dan **Gambar 12** hingga **Gambar 15**.

JADUAL 4
PRESTASI KEMAJUAN PROJEK
LAGENDA TUNJONG SEHINGGA TAHUN 2019

BIL.	LOT	FASA	PEMBINAAN	TEMPOH PELAKSANAAN	TARIKH KELULUSAN PELAN BANGUNAN	TARIKH PATUT SIAP	STATUS
1.	PT 1309	1	Che Siti Village Mall	Tahun 1 – 3	27.03.2013	27.03.2016	Kerja tidak dimulakan
2.	PT 1316	2	Prima Lagenda Lifestyle Apartment	Tahun 1 – 5	02.09.2013	30.04.2018	Kerja cerucuk - 100% Substruktur - 45%
3.	PT 1311	3	Lagenda Square	Tahun 3 – 5	-	-	-
4.	PT 1314	4	Commerce Square	Tahun 3 – 5	-	-	-
5.	PT 1315	5	Regency Lagenda Luxury Residences	Tahun 3 – 5	-	-	-
6.	PT 1312	6	International Hotel And Suits, Convention Hall	Tahun 4 – 6	-	-	-
7.	PT 1319	7	Retail, Carpark And Office Building	Tahun 4 – 6	-	-	-
8.	PT 1310	8	Galleria Retail Mall	Tahun 4 – 6	08.08.2014	08.08.2017	Siap sepenuhnya
9.	PT 1313	9	Hotel	Tahun 5 – 7	-	-	-
10.	PT 1317	-	Tapak PPU	*	-	-	-
11.	PT 1318	-	Tapak Tangki Air	*	-	-	-
12.	PT 1320	-	Tapak STP	*	-	-	-

Sumber: Laporan Bulanan Pembangunan Projek dan Minit Mesyuarat PMBKD

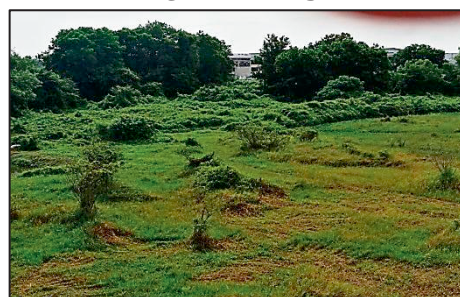
Nota: (*) - Tempoh Pelaksanaan Bergantung kepada Pembinaan Sebenar bagi Fasa 1 Hingga 9

GAMBAR 12



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Papan Tanda Projek Lagenda Tunjong
(09.02.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 13



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Tapak Bangunan Che Siti Village Mall yang Tidak Dilaksanakan Pembinaan
(09.02.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 14



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Tapak Bangunan Hotel yang
Tidak Dilaksanakan Pembinaan
(09.02.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 15



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Tapak Prima Lagenda Lifestyle Apartments
yang Dihentikan Pembinaan
(09.02.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

ii. Prestasi Kewangan Projek Lagenda Tunjong

- Klausa 8.1 Perjanjian Pembangunan Lagenda Tunjong menghendaki pihak pelabur menjelaskan bayaran pulangan tunai kepada PMBKD berjumlah RM6.25 juta secara bulanan sebaik sahaja projek tersebut dimulakan. Klausa yang sama turut menetapkan kepada pihak pelabur supaya memberi pulangan *in-kind* kepada PMBKD dalam bentuk lot pejabat pada nilai yang sama iaitu RM6.25 juta. Pembinaan lot pejabat tersebut termasuk dalam projek Fasa 7.
- Semakan Audit mendapati **sejumlah RM4.95 juta (79.2%) telah dijelaskan daripada nilai keseluruhan pulangan tunai berjumlah RM6.25 juta, manakala sejumlah RM1.30 juta (20.8%) lagi gagal dijelaskan.** Bayaran terakhir yang diterima oleh PMBKD daripada pihak pelabur adalah pada tahun 2015 berjumlah RM100,000. Selain itu, **pihak pelabur juga gagal menyediakan pulangan *in-kind* dalam bentuk lot pejabat kepada PMBKD yang bernilai RM6.25 juta.** Kegagalan pihak pelabur menjelaskan baki pulangan tunai dan *in-kind* berjumlah RM7.55 juta (60.4%) adalah disebabkan projek pembangunan telah dihentikan pada tahun 2016. Maklumat terperinci adalah seperti dalam **Jadual 5.**

JADUAL 5
PRESTASI KEWANGAN PROJEK LAGENDA TUNJONG SEHINGGA TAHUN 2019

PULANGAN	PATUT DITERIMA	TELAH DITERIMA		BELUM DITERIMA	
	(RM Juta)	(RM Juta)	(%)	(RM Juta)	(%)
Tunai	6.25	4.95	79.2	1.30	20.8
<i>In-Kind</i> (Lot Pejabat)	6.25	0	0	6.25	100
JUMLAH	12.50	4.95	39.6	7.55	60.4

Sumber: PMBKD

c. Plot Perniagaan

- i. Plot Perniagaan merupakan projek yang dirancang untuk dibangunkan mengikut susunan lot di atas tanah seluas 8.46 ekar. Projek ini melibatkan pembinaan bangunan perniagaan seperti kedai *hardware*, *textile* dan stesen minyak. Plot Perniagaan terbahagi kepada lapan (8) lot tanah.
- ii. Mengikut Klausula 4.3 Perjanjian Pembangunan Plot Perniagaan, pihak pelabur bertanggungjawab untuk melaksanakan pembinaan dan memajukan projek tersebut mengikut pelan dan susun atur yang telah diluluskan. Klausula yang sama juga menetapkan pihak pelabur perlu menjelaskan bayaran pulangan secara tunai kepada PMBKD berjumlah RM8.68 juta bagi Plot Perniagaan. Bayaran perlu dijelaskan sepenuhnya sebelum tanah tersebut didaftarkan kepada nama pelabur. Klausula 6.1 pula menetapkan tempoh masa bagi menyiapkan projek tersebut iaitu tiga (3) tahun dari tarikh tanah didaftarkan atas nama pelabur yang berkenaan.
- iii. Semakan Audit mendapati sehingga akhir tahun 2019, **kesemua lapan (8) geran lot tanah bagi Plot Perniagaan telah didaftarkan atas nama pelabur yang berkenaan. Bagaimanapun, hanya dua (2) lot telah siap dilaksanakan pembinaan walaupun tempoh tiga (3) tahun yang ditetapkan dalam perjanjian telah tamat.**
- iv. Lawatan fizikal Audit yang dijalankan pada 20 Januari 2020 dan 9 Februari 2020 mendapati satu (1) lot sedang dalam pelaksanaan kerja tanah. Lima (5) lot lagi masih tidak dilaksanakan sebarang pembinaan bangunan walaupun infrastruktur asas seperti jalan utama dan lampu jalan telah disediakan oleh PMBKD. Bagaimanapun, **bayaran pulangan tunai berjumlah RM8.68 juta bagi Plot Perniagaan telah dijelaskan**

sepenuhnya. Maklumat terperinci mengenai Plot Perniagaan adalah seperti dalam **Jadual 6** dan **Gambar 16** serta **Gambar 17**.

JADUAL 6
PRESTASI FIZIKAL PLOT PERNIAGAAN SEHINGGA AKHIR TAHUN 2019

PLOT	JENIS PERNIAGAAN	KELUASAN TANAH (Ekar)	TARIKH DAFTAR TANAH	TARIKH PATUT SIAP	STATUS
1.	Ruang perniagaan	0.87	02.07.2014	02.07.2017	Siap
2.	Stesen minyak	1.61	30.05.2012	30.05.2015	Siap
3.	Ruang perniagaan peralatan <i>hardware</i>	1.07	21.07.2014	21.07.2017	Belum dibina
4.	Ruang pameran dan perniagaan	1.00	09.09.2012	09.09.2015	Belum dibina
5.	Ruang perniagaan peralatan elektrik	1.00	07.06.2012	07.06.2015	Kerja tanah
6.	Ruang pameran dan perniagaan	1.13	07.06.2012	07.06.2015	Belum dibina
7.	Ruang pameran dan perniagaan	1.00	07.06.2012	07.06.2015	Belum dibina
8.	Bangunan komersial	1.00	21.04.2014	21.04.2017	Belum dibina

Sumber: PMBKD

GAMBAR 16



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Plot Perniagaan yang Siap Dibina
(09.02.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 17



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Plot Perniagaan yang Telah Memulakan Kerja Tanah
(09.02.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 1 Jun 2020

PMBKD telah beberapa kali memberikan peringatan secara bertulis dan lisan namun pihak pelabur masih gagal memulakan kerja pembinaan. PMBKD juga telah mengadakan perbincangan dengan pihak berkuasa tempatan dan Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian (PTG) untuk memberikan peringatan dan tekanan kepada pelabur yang berkenaan untuk memulakan kerja pembinaan. Hasil daripada perbincangan tersebut, PTG telah mengeluarkan Borang 7E-Pelanggaran Syarat: Notis Supaya Menunjukkan Sebab Mengenai Pengenaan Denda kepada pelabur yang berkenaan. Surat peringatan terbaru telah dikeluarkan oleh PMBKD pada 15 Mac 2020.

Sehingga kini dua (2) lot telah mula melaksanakan kerja pembinaan dan empat (4) lot lagi masih belum memulakan kerja pembinaan. Satu (1) daripada empat (4) lot yang masih belum memulakan kerja pembinaan adalah disebabkan pelabur terpaksa menunggu pembinaan jalan yang bergantung kepada pembangunan tanah bersebelahan di luar kawasan projek.

d. Plot Autocity

- i. Plot Autocity merupakan projek yang dirancang untuk dibangunkan mengikut susunan lot yang telah ditetapkan supaya pembangunan BBT menjadi kemas dan tersusun. Plot Autocity dirancang untuk dibangunkan di atas tanah seluas 56.87 ekar. Projek ini merupakan pusat sehenti yang menawarkan perkhidmatan dan perniagaan yang berkaitan dengan bidang automotif merangkumi pusat pameran automobil serta pusat jualan dan pembaikan kenderaan. Plot Autocity terdiri daripada 24 lot tanah.
- ii. Mengikut Klausula 4.3 Perjanjian Pembangunan Plot Autocity, pihak pelabur bertanggungjawab untuk melaksanakan pembinaan dan memajukan projek tersebut mengikut pelan dan susun atur yang telah diluluskan. Klausula yang sama juga menetapkan pihak pelabur perlu menjelaskan bayaran pulangan secara tunai kepada PMBKD berjumlah RM40 juta bagi Plot Autocity. Bayaran perlu dijelaskan sepenuhnya sebelum tanah tersebut didaftarkan kepada nama pelabur. Klausula 6.1 pula menetapkan tempoh masa bagi menyiapkan projek tersebut iaitu tiga (3) tahun dari tarikh tanah didaftarkan atas nama pelabur yang berkenaan.
- iii. Semakan Audit terhadap Plot Autocity mendapati sehingga akhir tahun 2019, sebanyak 22 daripada 24 lot tanah yang terlibat telah didaftarkan atas nama pelabur. Dua (2) lot tanah masih belum didaftarkan kepada nama pelabur kerana tiada pelabur yang berminat bagi lot pertama, manakala lot kedua disebabkan masalah dalaman yang dihadapi oleh pelabur yang berkenaan.
- iv. Semakan Audit selanjutnya mendapati bagi 22 lot yang telah didaftarkan tersebut, **hanya enam (6) lot telah siap dilaksanakan kerja pembinaan. Tiga (3) lot lagi dalam proses pembinaan manakala 13 lot masih belum memulakan kerja pembinaan walaupun tempoh yang ditetapkan selama tiga (3) tahun telah tamat. Bagaimanapun, pulangan tunai kepada PMBKD**

berjumlah RM40 juta bagi Plot Autocity telah dijelaskan sepenuhnya oleh pelabur.

- v. Lawatan Audit pada 9 Februari 2020 mendapati satu (1) lot tanah yang belum memulakan pembinaan telah diletakkan papan tanda iklan tanah untuk dipajak. Keadaan ini menunjukkan pelabur tanah tersebut tidak mempunyai perancangan untuk memulakan pembinaan dalam jangka masa terdekat. Maklumat terperinci mengenai keadaan fizikal tapak Plot Autocity adalah seperti dalam **Jadual 7** dan **Gambar 18** hingga **Gambar 20**.

JADUAL 7
PRESTASI FIZIKAL PLOT AUTOCITY SEHINGGA AKHIR TAHUN 2019

PLOT	JENIS PERNIAGAAN	KELUASAN TANAH (Ekar)	TARIKH DAFTAR TANAH	TARIKH PATUT SIAP	STATUS
1.	Pusat servis dan jualan produk jenis Liugong	1.86	27.05.2014	27.05.2017	Siap
2.	Pusat jualan dan pengedar minyak Shell	2.16	29.09.2014	29.09.2017	Belum dibina
3.	Menjual kereta mewah dan kereta import	3.68	21.07.2013	21.07.2016	Belum dibina
4.	Ruang pameran bagi bahan binaan asas hingga ke bahan-bahan hiasan rumah	3.90	16.07.2013	16.07.2016	Cadangan laluan ECRL
5.	Ruang pameran kenderaan berjenama Hino	2.00	16.07.2013	16.07.2016	Dalam pembinaan
6.	Ruang pameran kereta dan ruang perniagaan untuk pelbagai alat ganti kereta, minyak dan aksesori pelbagai jenis kenderaan	2.00	10.07.2013	10.07.2016	Belum dibina
7.	Ruang pameran untuk kenderaan jenis Proton dan bengkel kenderaan	2.00	10.07.2013	10.07.2016	Dalam pembinaan
8.	Ruang pameran kenderaan jenis Honda	2.00	08.07.2013	08.07.2016	Siap
9.	Ruang pameran kenderaan mewah	2.00	16.07.2013	16.07.2016	Belum dibina
10.	Ruang pameran untuk kenderaan jenis Toyota dan bengkel kenderaan	2.00	26.01.2016	26.01.2019	Belum dibina
11.	Ruang pameran kenderaan baru dan terpakai	1.06	TB	TB	Geran tanah belum didaftar
12.	Menjual komponen kereta, alatan mencuci kereta, alatan membaiki kereta dan <i>hardware</i>	1.60	16.07.2013	16.07.2016	Masalah keluasan dan bentuk tanah
13.	TB	1.00	TB	TB	Belum dijual
14.	Ruang perniagaan, bengkel komponen kereta dan kereta potong	1.00	16.07.2013	16.07.2016	Belum dibina
15.	Pusat jualan perkakasan	1.00	16.07.2013	16.07.2016	Siap
16.	Pusat jualan dan gudang perniagaan	1.00	14.12.2015	14.12.2018	Belum dibina
17.	Ruang panel bengkel	1.00	26.01.2016	26.01.2019	Siap
18.	Pameran dan pusat servis kenderaan	1.00	16.07.2013	16.07.2016	Belum dibina

PLOT	JENIS PERNIAGAAN	KELUASAN TANAH (Ekar)	TARIKH DAFTAR TANAH	TARIKH PATUT SIAP	STATUS
19.	Pusat jualan alat ganti kenderaan	1.00	16.07.2013	16.07.2016	Belum dibina
20.	Perniagaan berasaskan besi dan kontraktor berkaitan kejuruteraan	1.00	16.07.2013	16.07.2016	Dalam pembinaan
21.	Pusat jualan dan gudang perniagaan	1.26	01.03.2016	01.03.2019	Siap
22.	Medan selera	0.83	14.12.2015	14.12.2018	Cadangan laluan ECRL
23.	Ruang pameran kenderaan bermotor	0.50	20.01.2014	20.01.2017	Siap
24.	Ruang pameran motosikal dan perniagaan pelbagai alat ganti motosikal	0.68	29.05.2014	29.05.2017	Masalah keluasan dan bentuk tanah

Sumber: PMBKD

Nota: TB - Tidak Berkenaan Kerana Geran Tanah Belum Didaftar/Belum Dijual
Sebanyak lima (5) daripada Plot Autocity yang telah didaftarkan atas nama pelabur adalah tidak berkaitan dengan bidang automotif bagi memenuhi permintaan pelabur yang berminat

GAMBAR 18



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Plot Autocity yang Masih Dalam Pembinaan
(09.02.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 19



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Plot Autocity yang Belum Terjual
(09.02.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)



GAMBAR 20

Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Plot Autocity yang Tidak Dilaksanakan Pembinaan oleh Pelabur dan Telah Diiklankan Untuk Dipajak
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

- vi. Kebanyakan tanah di BBT yang sepatutnya dibangunkan oleh agensi Kerajaan masih belum dibangunkan, antaranya seperti Wisma Persekutuan, Jabatan Mineral Dan Geosains serta Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB). Keadaan ini telah mempengaruhi tindakan pelabur dalam memperlahankan rancangan pembinaan. Selain itu, dua (2)

lot yang belum memulakan pembinaan adalah disebabkan keluasan tanah untuk pembangunan tidak mencukupi dan bentuk tanah tidak sesuai. Manakala dua (2) lot lain telah menangguhkan pembinaan kerana tapak yang berkenaan terlibat dengan cadangan Laluan Rel Pantai Timur (ECRL).

- vii. Kegagalan pelabur yang berkenaan melaksanakan pembangunan dalam tempoh yang ditetapkan telah menjejaskan perancangan yang dibuat dan memberi kesan langsung kepada pembangunan BBT secara keseluruhannya.

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 10 November 2020

PMBKD telah beberapa kali memberikan peringatan secara bertulis dan lisan namun pihak pelabur masih gagal memulakan kerja pembinaan. PMBKD juga telah mengadakan perbincangan dengan pihak berkuasa tempatan dan Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian (PTG) untuk memberikan peringatan dan tekanan kepada pelabur yang berkenaan untuk memulakan kerja pembinaan. Hasil daripada perbincangan tersebut, PTG telah mengeluarkan Borang 7E-Pelanggaran Syarat: Notis Supaya Menunjukkan Sebab Mengenai Pengenaan Denda kepada pelabur yang berkenaan. Surat peringatan terbaru telah dikeluarkan oleh PMBKD pada 15 Mac 2020. Antara lot yang masih belum memulakan kerja pembinaan adalah disebabkan keluasan dan bentuk tanah yang tidak sesuai kerana masih dalam proses permohonan untuk mendapatkan tanah tambahan daripada sebahagian tapak kubur. Dua (2) lot lagi menangguhkan pembinaan kerana terlibat dengan cadangan Laluan Rel Pantai Timur (ECRL).

Kedudukan terkini projek pada 10 November 2020 mendapati sebanyak empat (4) projek telah mengalami peningkatan dalam prestasi fizikal. Satu projek iaitu Plot 20 telah siap sepenuhnya, dua (2) projek iaitu Plot 10 dan 19 telah memulakan pembinaan manakala Plot 24 kini dalam proses mendapatkan kelulusan pelan. Pembinaan Plot 24 tertangguh kerana masalah bentuk tanah dan keluasan yang tidak sesuai akibat daripada cadangan pembinaan *roundabout*.

e. Projek Al-Waqf

Projek Al-Waqf merupakan projek pembangunan bercampur yang mengandungi lot perniagaan dan pejabat serta bangunan kediaman. Projek tersebut

dilaksanakan di atas tanah seluas 9.88 ekar yang dibangunkan dalam dua (2) fasa.

i. Prestasi Pelaksanaan Projek Al-Waqf

- Perjanjian Pembangunan Al-Waqf telah ditandatangani antara PMBKD dengan pelabur yang berkenaan pada 3 Oktober 2013. Mengikut Klausula 4.3 perjanjian tersebut, pihak pelabur hendaklah melaksanakan pembinaan dan memajukan projek tersebut mengikut jadual, pelan susun atur dan pelan bangunan yang telah diluluskan. Klausula 7 dalam perjanjian yang sama telah menetapkan projek tersebut perlu disiapkan dalam tempoh empat (4) tahun daripada tarikh permulaan projek bagi Fasa 1.
- Semakan Audit mendapati Fasa 1 Projek Al-Waqf yang terdiri daripada pembinaan hotel, *serviced apartment*, lot perniagaan dan parkir kenderaan telah siap sepenuhnya. Bagaimanapun, **pembinaan bagi Fasa 2 yang terdiri daripada pusat membeli-belah masih belum dimulakan kerana masalah kewangan yang dihadapi oleh pihak pelabur.** Pihak bank juga telah memperketatkan syarat pinjaman kerana keadaan ekonomi yang kurang memberangsangkan. Selain itu, masalah kelewatan dalam proses penukaran hak milik tanah juga telah menyebabkan permohonan pinjaman turut mengalami kelewatan.
- Semakan Audit selanjutnya mendapati PMBKD telah mengambil tindakan yang sewajarnya untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi dengan mengadakan beberapa siri rundingan dan perbincangan dengan pihak pelabur. Hasil daripada tindakan susulan yang dijalankan, satu (1) perjanjian baharu telah ditandatangani pada 25 September 2019 yang dinamakan Perjanjian Novasi. Perjanjian ini hendaklah dibaca bersama dengan Perjanjian Pembangunan Al-Waqf yang ditandatangani pada 3 Oktober 2013.
- Melalui perjanjian tersebut, pihak pelabur yang baharu telah dilantik untuk meneruskan projek berkenaan dengan persetujuan pelabur asal. Sehingga akhir tahun 2019, pinjaman yang dimohon oleh pelabur baharu masih dalam proses kelulusan oleh pihak bank. Gambaran asal Projek

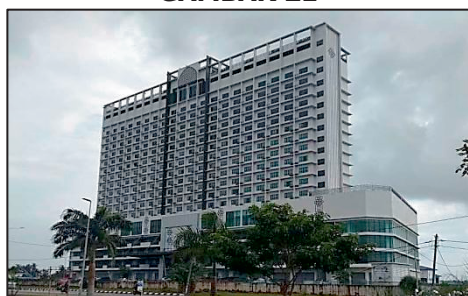
Al-Waqf adalah seperti dalam **Rajah 4** manakala status terkini pelaksanaan projek adalah seperti dalam **Gambar 21** dan **Gambar 22**.

RAJAH 4 GAMBARAN PROJEK AL-WAQF



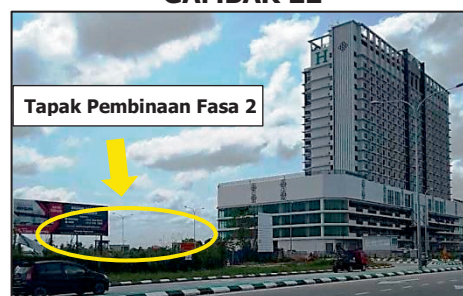
Sumber: PMBKD

GAMBAR 21



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Al-Waqf Fasa 1: Hotel, *Serviced Apartment*, Lot
Perniagaan dan Parkir Kenderaan yang Siap
Dilaksanakan
(09.02.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 22



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Tapak Al-Waqf Fasa 2 (Pusat Membeli-Belah) yang
Belum Dilaksanakan
(09.02.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

ii. Prestasi Kewangan Projek Al-Waqf

- Mengikut Klausa 4.4 Perjanjian Pembangunan Al-Waqf, pihak pelabur bersetuju untuk membuat bayaran pulangan kepada PMBK/PMBKD berjumlah RM12 juta sebagai balasan penyerahan hak pembangunan ke atas tanah tersebut. Sejumlah RM7 juta perlu dijelaskan dalam bentuk pulangan tunai manakala RM5 juta lagi perlu dijelaskan dalam bentuk kemudahan infrastruktur. Antara kemudahan infrastruktur yang perlu disediakan adalah jalan raya, sistem perparitan, talian elektrik dan tiang lampu mengikut syarat yang telah ditetapkan.

- Semakan Audit mendapati PMBKD telah bersetuju menyediakan sendiri kemudahan infrastruktur yang berkenaan dan kos perbelanjaan tersebut akan dituntut daripada pihak pelabur. Bagaimanapun, **pihak pelabur tidak dapat menjelaskan sepenuhnya bayaran pulangan secara tunai dan kos bagi penyediaan infrastruktur yang telah dilaksanakan oleh PMBKD. Sehingga akhir tahun 2019, bayaran pulangan secara tunai dan kos penyediaan infrastruktur yang belum dijelaskan oleh pihak pelabur masing-masing berjumlah RM1.35 juta (19.3%) dan RM1.62 juta (32.4%).** Perkara ini berlaku kerana masalah kewangan yang dihadapi oleh pihak pelabur.
- Berdasarkan Perjanjian Novasi yang ditandatangani pada 25 September 2019, pelabur baharu telah bersetuju untuk menjelaskan semua bayaran yang tidak dapat dijelaskan oleh pelabur asal. Bayaran akan dibuat sebaik sahaja pembiayaan yang dimohon daripada pihak bank berjaya diperoleh. Sehingga akhir tahun 2019, pinjaman yang dimohon oleh pelabur baharu masih dalam proses kelulusan oleh pihak bank. Prestasi kewangan Projek Al-Waqf adalah seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
PRESTASI KEWANGAN PROJEK AL-WAQF SEHINGGA TAHUN 2019

PULANGAN	PATUT DITERIMA	TELAH DITERIMA		BELUM DITERIMA	
	(RM Juta)	(RM Juta)	(%)	(RM Juta)	(%)
Tunai	7.00	5.65	80.7	1.35	19.3
<i>In-Kind</i> (Infrastruktur)	5.00	3.38	67.6	1.62	32.4
JUMLAH	12.00	9.03	75.3	2.97	24.7

Sumber: PMBKD

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 21 Mei 2020

Fasa 2 hanya akan dimulakan selepas Fasa 1 siap dan tanah tersebut ditukar milik kepada pelabur. Kelewatan pelaksanaan perlu dikaitkan juga dengan permintaan pasaran dan kedudukan ekonomi semasa secara keseluruhannya. Masalah kegawatan ekonomi menyebabkan permintaan pasaran jatuh merudum. Pemaju perlu mengatur semula strategi pembangunan yang bersesuaian dengan keadaan semasa.

Bayaran daripada Projek Al-Waqf telah dijelaskan secara keseluruhannya berjumlah RM2.97 juta pada 24 Februari 2020 sebagaimana persetujuan terbaru di antara pihak dalam Perjanjian Novasi bertarikh 25 September 2019.

Pendapat Audit | **Tindakan PMBKD mengadakan rundingan secara berterusan adalah keputusan yang tepat. Tindakan tersebut telah menghasilkan satu persetujuan untuk meneruskan pembangunan projek dan menyelesaikan tunggakan bayaran kepada PMBKD melalui Perjanjian Novasi.**

f. Projek Mydin Hypermarket

- i. Projek Mydin Hypermarket adalah projek pembinaan bangunan pasar raya besar di atas tanah seluas 17.57 ekar. Mengikut Klausa 4.3 Perjanjian Pembangunan Mydin Hypermarket yang ditandatangani pada 28 Januari 2008, pihak pelabur bertanggungjawab untuk menjalankan pembinaan dan memajukan projek tersebut mengikut pelan susun atur dan pelan bangunan yang telah diluluskan. Mengikut klausa yang sama, pihak pelabur perlu menjelaskan bayaran pulangan secara tunai kepada PMBKD berjumlah RM18 juta. Bayaran tersebut perlu dijelaskan sepenuhnya sebelum tanah didaftarkan kepada nama pelabur. Klausa 6.1 pula telah menetapkan tempoh masa bagi menyiapkan projek tersebut selama dua (2) tahun daripada tarikh permulaan.
- ii. Semakan Audit mendapati **Projek Mydin Hypermarket masih dalam proses pembinaan dan telah mendapat tiga (3) lanjutan masa (EOT) dengan tempoh EOT terakhir sehingga 31 Disember 2020.** Pelaksanaan pembinaan tersebut telah melangkaui tempoh yang ditetapkan kerana kelewatan memulakan kerja yang berpunca daripada perubahan pelan bangunan. Bagaimanapun, bayaran pulangan tunai berjumlah RM18 juta telah dijelaskan sepenuhnya oleh pelabur. Keadaan fizikal Projek Mydin Hypermarket adalah seperti dalam **Gambar 23** dan **Gambar 24**.

GAMBAR 23



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Mydin Hypermarket Dalam Pembinaan
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 24



Bandar Baru Tunjong, Kota Bharu
- Mydin Hypermarket Dalam Pembinaan
(20.01.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 1 Jun 2020

Sehingga 18 Mac 2020 iaitu sebelum Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) dikuatkuasakan, status kemajuan Projek Mydin Hypermarket secara keseluruhannya adalah 79.4 peratus.

Pendapat Audit | Secara keseluruhannya, pelaksanaan enam (6) projek pembangunan secara usaha sama adalah tidak cekap kerana projek tidak dapat dilaksanakan dan disiapkan sepenuhnya mengikut tempoh yang ditetapkan dalam perjanjian.

g. Pematuhan Kepada Perjanjian yang Ditandatangani

- i. Kesemua perjanjian bagi projek pembangunan usaha sama di BBT mengandungi syarat yang sama sekiranya berlaku keingkaran terhadap terma dalam perjanjian. Berdasarkan terma perjanjian yang telah ditetapkan, PMBKD mempunyai hak mengikut budi bicaranya untuk membatalkan atau menamatkan perjanjian yang berkenaan. PMBKD perlu menghantar Notis Pembaikan dan sekiranya pihak pelabur gagal untuk membaiki keingkaran atau pelanggaran yang berkenaan dalam tempoh yang ditetapkan, pembatalan atau penamatan boleh dibuat.
- ii. Seterusnya, PMBKD perlu membayar ganti rugi kepada pelabur susulan tindakan pembatalan atau penamatan terhadap perjanjian tersebut. Bagi tanah yang telah dicagarkan oleh pelabur untuk mendapatkan kemudahan pinjaman bank pula, PMBKD bertanggungjawab untuk membayar baki

pinjaman mengikut jumlah yang dituntut oleh pihak bank. PMBKD juga perlu membayar kos pembinaan yang telah dibelanjakan oleh pelabur sekiranya ingin membatalkan atau menamatkan perjanjian tersebut.

- iii. Semakan Audit mendapati **walaupun wujud pelanggaran syarat perjanjian oleh pihak pelabur bagi Projek Plot Autocity, Plot Perniagaan dan Lagenda Tunjong, namun tindakan pembatalan atau penamatan tidak dapat dilaksanakan oleh PMBKD**. Keadaan ini disebabkan oleh PMBKD perlu membayar balik kos pengambilan tanah dan kos pembinaan yang tinggi dan di luar kemampuan kewangan syarikat. Kesannya, perjanjian tidak dapat ditamatkan dan kesukaran untuk mendapatkan pelabur baharu telah menjejaskan objektif pembangunan BBT secara keseluruhannya. Maklumat terperinci berkenaan pelabur dan status terkini projek berkenaan adalah seperti dalam **Jadual 9** berikut.

JADUAL 9
PELABUR PROJEK PEMBANGUNAN USAHA SAMA
BANDAR BARU TUNJONG DAN STATUS TERKINI PROJEK

BIL.	NAMA PROJEK	NO. PENDAFTARAN SYARIKAT PELABUR	NILAI PULANGAN PROJEK (RM Juta)	TARIKH/TAHUN PATUT SIAP*	STATUS TERKINI PROJEK
1.	Noble Residence	737062-U	0.25	2013	Berjaya membina 3 daripada 4 fasa (kecuali Fasa 2c Hotel)
2.	Lagenda Tunjong	672793-K	12.50	2020	8 fasa terbengkalai, hanya 1 fasa iaitu pasar raya Giant siap dibina
3.	Plot Perniagaan	8 Syarikat:	8.68	21.07.2017	3 telah siap dibina/telah memulakan kerja tanah 5 masih belum dibina
		1. 601706-W			1. Belum dibina
		2. 635045-X			2. Belum dibina
		3. 537575-D			3. Belum dibina
		4. 928271-U			4. Kerja tanah
		5. 1000885-X			5. Belum dibina
		6. 919906-X			6. Siap
		7. 002077083-K			7. Siap
4.	Plot Autocity	8. 635045-X	40.00	01.03.2019	8. Belum dibina
		23 Syarikat:			9 telah siap dibina/telah memulakan pembinaan 14 masih belum dibina
		1. 725853-D			1. Siap
		2. 175737-H			2. Belum dibina
		3. 432327-P			3. Belum dibina
		4. 635045-X			4. Belum dibina
		5. 153561-H			5. Dalam pembinaan
		6. 167180-D			6. Belum dibina

BIL.	NAMA PROJEK	NO. PENDAFTARAN SYARIKAT PELABUR	NILAI PULANGAN PROJEK (RM Juta)	TARIKH/TAHUN PATUT SIAP*	STATUS TERKINI PROJEK
		7. 151545-D			7. Dalam pembinaan
		8. 10823-T			8. Siap
		9. 781208-V			9. Belum dibina
		10. 13302-H			10. Belum dibina
		11. 765509-V			11. Belum dibina
		12. 301148-U			12. Belum dibina
		13. 608616-P			13. Belum dibina
		14. 96484-P			14. Siap
		15. 392044-T			15. Belum dibina
		16. KT0110748-M			16. Siap
		17. 398480-K			17. Belum dibina
		18. 473827-V			18. Belum dibina
		19. 388621-A			19. Dalam pembinaan
		20. 861735-K			20. Siap
		21. 861735-K			21. Belum dibina
		22. 10823-T			22. Siap
		23. 74440-M			23. Belum dibina
5.	Al-Waqf	938497-M/ 1204588-U	12.00	2018	Fasa 1 telah siap dibina manakala Fasa 2 dalam proses penyelesaian melalui perjanjian tambahan
6.	Mydin Hypermarket	383995-U	18.00	31.12.2020	Dalam pembinaan (lanjutan masa sehingga 31 Disember 2020)

Sumber: PMBKD

Nota: (*) - Tarikh/tahun patut siap adalah berdasarkan tarikh/tahun terakhir keseluruhan projek patut siap

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 10 November 2020

PMBKD bersetuju dan mengambil maklum dengan perkara tersebut. Namun begitu, terma perjanjian tersebut mempunyai persamaan dengan perjanjian projek yang lain. Kebanyakan terma tersebut menjadi antara syarat utama persetujuan pihak pelabur untuk menyertai sesuatu projek pembangunan.

Proses penyediaan draf perjanjian melalui proses yang teliti. Draft tersebut telah disediakan oleh pihak peguam yang dilantik PMBKD dan diteliti oleh Jabatan Undang-Undang PMBK, Jawatankuasa Pemandu Dan Teknikal PMBKD, Mesyuarat Lembaga Pengarah PMBKD dan Penasihat Undang-Undang Negeri Kelantan sebelum ditandatangani. Kegagalan projek adalah berpunca daripada pihak pelabur dan masalah ekonomi negara. Dengan terma perjanjian yang sama juga terdapat beberapa projek yang berjaya dilaksanakan dengan baik.

Terma perjanjian bagi projek baharu telah diubah dan disesuaikan dengan keperluan semasa.

- **Projek Lagenda Tunjong**

- Bagi Projek Lagenda Tunjong, tanah telah dicagar kepada bank oleh pelabur bagi mendapatkan kemudahan pinjaman. Jumlah yang dituntut oleh bank perlu dijelaskan oleh PMBKD sekiranya membuat keputusan untuk membatalkan perjanjian dengan pelabur.
- Semakan Audit mendapati Projek Lagenda Tunjong dilaksanakan atas tanah pengambilan seluas 41.3 ekar dengan kos pengambilan yang terdiri daripada premium tanah dan bayaran pampasan berjumlah RM19.43 juta telah dijelaskan sepenuhnya oleh pelabur. Bagaimanapun, pelabur telah gagal melaksanakan pembangunan sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. **Tindakan untuk membatalkan perjanjian dan menebus semula tanah tidak dapat dibuat oleh PMBKD kerana perlu membayar jumlah yang dituntut oleh pihak bank berjumlah RM57.66 juta.**
- Pihak Audit mendapati PMBKD telah memberi kebenaran melalui surat bertarikh 4 Februari 2013 kepada pihak pelabur untuk mencagarkan tanah kepada bank bagi mendapatkan kemudahan pinjaman. Pihak pelabur kemudiannya telah mencagarkan tanah berkenaan untuk mendapatkan dua (2) pinjaman bank dan satu (1) kemudahan overdraf tetapi gagal menjelaskan bayaran balik mengikut syarat yang telah ditetapkan.
- Pihak bank telah mengambil tindakan mahkamah selepas tuntutan tunggakan tidak berjaya diperoleh daripada pelabur. Pada 31 Januari 2018, Perintah Lelongan telah dikeluarkan ke atas tanah yang dicagarkan tersebut. Bagaimanapun, proses lelongan yang dijalankan pada 26 November 2018 tidak mendapat sambutan. Berdasarkan tuntutan yang dibuat oleh pihak bank, jumlah tunggakan yang diputuskan dan perlu dijelaskan oleh pelabur sehingga 31 Januari 2018 berjumlah RM57.66 juta.

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 21 Mei 2020

PMBKD bertanggungjawab untuk menjelaskan baki pinjaman mengikut tuntutan oleh pihak bank sekiranya memutuskan untuk meneruskan projek tersebut dan memilih untuk menebus semula tanah yang telah dicagarkan. Selain itu, PMBKD juga perlu menjelaskan bayaran setakat mana nilai kos pembangunan yang telah dibuat oleh pemaju.

Pendapat Audit | **Syarat yang ditetapkan dalam perjanjian bagi tujuan penamatan adalah tidak realistik untuk dilaksanakan dan membebankan PMBKD.**

5.2.2.2. Projek Pembinaan PMBKD

a. Projek Pembinaan Perumahan Bercampur di Jeli

- i. Projek Pembinaan Perumahan Bercampur di Jeli, Kelantan merupakan projek yang dilaksanakan sendiri oleh PMBKD sebagai pemaju. PMBKD telah melantik kontraktor bagi melaksanakan pembinaan tersebut di atas tanah milik PMBK seluas 6.09 ekar. Projek tersebut merangkumi pembinaan enam (6) unit banglo dua (2) tingkat, 16 unit rumah teres dua (2) tingkat dan 52 unit rumah teres satu (1) tingkat. Mengikut Surat Setuju Terima, pembinaan bagi projek tersebut hendaklah disiapkan dalam tempoh 56 minggu iaitu mulai 15 September 2014 hingga 12 Oktober 2015. Perjanjian jual beli pula telah menetapkan penyerahan kunci dibuat dalam tempoh dua (2) tahun dari tarikh perjanjian ditandatangani.
- ii. Semakan Audit mendapati **Projek Pembinaan Perumahan Bercampur di Jeli yang melibatkan kos berjumlah RM9.62 juta telah berjaya dijual sepenuhnya dan siap dibina pada 13 September 2017 dengan tiga (3) lanjutan masa (EOT) yang telah diluluskan oleh PMBKD.** Tempoh bagi EOT pertama adalah sebanyak 193 hari, EOT kedua sebanyak 186 hari dan EOT ketiga sebanyak 123 hari. Keadaan terkini projek adalah seperti dalam **Gambar 25**.



GAMBAR 25

Taman Riyadul Ilmi, Jeli
- Projek Pembinaan Perumahan Bercampur di Jeli
(12.08.2020)
(Sumber: PMBKD)

- iii. Antara punca berlakunya EOT projek tersebut adalah disebabkan percanggahan kedudukan batu sempadan, kelewatan kelulusan berkaitan pembetulan dan kelewatan kelulusan berkaitan bekalan air. Selain daripada EOT yang diluluskan, projek tersebut juga mengalami kelewatan untuk mendapatkan bekalan elektrik kerana masalah pemasangan kabel elektrik ke tapak projek yang dihadapi oleh pihak Tenaga Nasional Berhad.
- iv. Keadaan yang berlaku menyebabkan urusan penyerahan kunci rumah kepada pembeli yang terlibat mengalami kelewatan antara 10 hingga 359 hari dari tarikh yang ditetapkan dalam perjanjian jual beli. Akibatnya PMBKD perlu membayar ganti rugi dalam bentuk denda lewat yang berjumlah RM305,446. Bagaimanapun, selepas rundingan dibuat, ganti rugi yang dipersetujui dan perlu dibayar oleh PMBKD telah dikurangkan menjadi sejumlah RM118,100.

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 21 Mei 2020

PMBKD mampu untuk melaksanakan projek secara sendiri bergantung kepada nilai projek dan lokasi.

Pendapat Audit | **Projek pembinaan yang dilaksanakan sendiri oleh PMBKD adalah cekap kerana projek telah dijual dan disiapkan sepenuhnya walaupun perlu membayar ganti rugi akibat kelewatan penyerahan kunci yang di luar kawalan syarikat.**

5.3. Kedudukan Kewangan

5.3.1. Penyata kewangan PMBKD bagi tahun 2016, 2017 dan 2018 telah diberi laporan tanpa teguran oleh Tetuan AFTAAS. Analisis terhadap kedudukan kewangan syarikat PMBKD bagi tahun 2016, 2017 dan 2018 telah dilaksanakan merangkumi pendapatan, perbelanjaan dan untung rugi, aset dan liabiliti serta tunai dan kesetaraan tunai adalah seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
KEDUDUKAN KEWANGAN BAGI TAHUN 2016, 2017 DAN 2018

BUTIRAN	2016 (RM Juta)	2017 (RM Juta)	2018 (RM Juta)
Pendapatan	14.27	11.04	4.06
Lain-lain Pendapatan	0.03	0.01	0.01
JUMLAH PENDAPATAN	14.30	11.05	4.07
Kos Langsung	(10.23)	(7.56)	(1.16)
Belanja Pentadbiran	(0.70)	(0.51)	(0.61)
Kos Pekerja	(1.37)	(1.37)	(1.38)
JUMLAH PERBELANJAAN	(12.30)	(9.44)	(3.15)
KEUNTUNGAN SEBELUM CUKAI	2.00	1.61	0.92
Cukai	(0.50)	(0.34)	(0.32)
KEUNTUNGAN SELEPAS CUKAI	1.50	1.27	0.60
Dividen	(0.50)	0	(0.50)
KEUNTUNGAN TERKUMPUL	4.79	6.06	6.16
JUMLAH ASET	19.39	18.89	17.80
JUMLAH LIABILITI	9.60	7.83	6.64
JUMLAH EKUITI	9.79	11.06	11.16
JUMLAH LIABILITI DAN EKUITI	19.39	18.89	17.80
TUNAI DAN KESETARAAN TUNAI PADA AKHIR TAHUN	(0.49)	0.06	1.56

Sumber: Penyata Kewangan Beraudit Bagi Tahun 2016, 2017 dan 2018

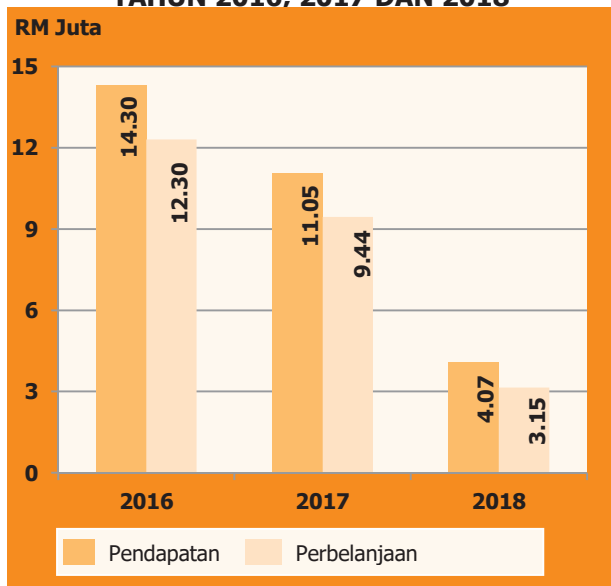
5.3.2. Pendapatan utama PMBKD diperoleh melalui aktiviti pembangunan hartanah yang dilaksanakan sendiri dan projek usaha sama. PMBKD juga menerima lain-lain pendapatan antaranya penyewaan aset dan hibah bank. Pendapatan utama PMBKD bagi tahun 2018 berjumlah RM4.06 juta telah menurun sebanyak RM6.98 juta (63.2%) berbanding tahun 2017. Bagi tahun 2017, pendapatan utama berjumlah RM11.04 juta menurun sebanyak RM3.23 juta (22.6%) berbanding RM14.27 juta pada tahun 2016. Penurunan pendapatan pada tahun 2018 dan 2017 adalah disebabkan bilangan projek yang semakin berkurangan. Lain-lain pendapatan PMBKD bagi tahun 2018 berjumlah RM12,720 menunjukkan peningkatan sebanyak RM3,040 (31.4%) berbanding tahun 2017. Bagi tahun 2017, lain-lain pendapatan berjumlah RM9,680 menunjukkan penurunan sebanyak RM15,814 (62.0%) berbanding RM25,494 pada tahun 2016. Peningkatan pada tahun 2018 dan penurunan pada tahun 2017 adalah disumbangkan oleh hibah bank. Trend pendapatan bagi tiga (3) tahun yang berkaitan adalah seperti dalam **Jadual 10** dan **Carta 3**.

5.3.3. Perbelanjaan PMBKD terdiri daripada kos langsung, belanja pentadbiran dan kos pekerja. Bagi tahun 2018, perbelanjaan adalah berjumlah RM3.15 juta iaitu menurun sebanyak RM6.29 juta (66.6%) berbanding tahun 2017. Jumlah perbelanjaan bagi tahun 2017 pula menurun sebanyak RM2.86 juta (23.3%) kepada

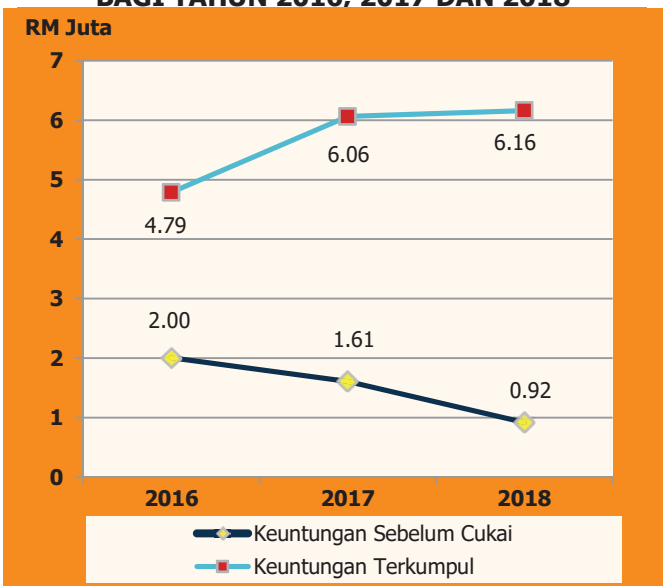
RM9.44 juta berbanding RM12.30 juta bagi tahun 2016. Penurunan perbelanjaan yang ketara bagi tahun 2018 dan 2017 adalah disebabkan kos langsung menurun kerana kos projek dan kos infrastruktur berkurangan kesan daripada bilangan projek yang telah berkurangan. Trend perbelanjaan bagi tiga (3) tahun yang berkaitan adalah seperti dalam **Jadual 10** dan **Carta 3**.

5.3.4. Hasil daripada analisis terhadap trend pendapatan dan perbelanjaan mendapati **PMBKD mencatatkan trend penurunan dalam keuntungan sebelum cukai bagi tiga (3) tahun berturut-turut. Keuntungan sebelum cukai bagi tahun 2018 berjumlah RM0.92 juta iaitu penurunan sebanyak RM0.69 juta (42.9%) berbanding tahun 2017 yang berjumlah RM1.61 juta**. Manakala bagi tahun 2017, keuntungan sebelum cukai menurun sebanyak RM393,656 (19.6%) berbanding RM2 juta pada tahun 2016. Penurunan keuntungan pada tahun 2018 adalah disebabkan pengurangan pendapatan dan peningkatan belanja pentadbiran pada tahun tersebut. Penurunan keuntungan pada tahun 2017 adalah disebabkan pengurangan dalam pendapatan dan lain-lain pendapatan. Sehingga 31 Disember 2018, keuntungan terkumpul PMBKD berjumlah RM6.16 juta. Trend keuntungan sebelum cukai dan keuntungan terkumpul bagi tiga (3) tahun yang berkaitan adalah seperti dalam **Carta 4**.

CARTA 3
TREND PENDAPATAN
DAN PERBELANJAAN BAGI
TAHUN 2016, 2017 DAN 2018



CARTA 4
TREND KEUNTUNGAN SEBELUM CUKAI
DAN KEUNTUNGAN TERKUMPUL
BAGI TAHUN 2016, 2017 DAN 2018



Sumber: Penyata Kewangan Beraudit Bagi Tahun 2016, 2017 dan 2018

5.3.5. Analisis Audit terhadap kedudukan aset dan liabiliti syarikat mendapati secara umumnya **PMBKD mempunyai sumber yang mencukupi bagi memenuhi obligasinya kerana aset syarikat melebihi liabiliti syarikat bagi tahun 2016 hingga 2018**. Komponen terbesar yang menyumbang kepada aset syarikat pada tahun 2018 ialah amaun terhutang daripada pelanggan kontrak berjumlah RM8 juta. Komponen terbesar dalam liabiliti syarikat pula ialah pemiutang perdagangan dan lain-lain pemiutang berjumlah RM4.49 juta. Aset PMBKD bagi tahun 2018 berjumlah RM17.80 juta iaitu menurun sebanyak RM1.09 juta (5.8%) berbanding tahun 2017. Bagi tahun 2017, aset PMBKD berjumlah RM18.89 juta menurun sebanyak RM0.50 juta (2.6%) berbanding RM19.39 juta pada tahun 2016. Antara faktor pengurangan aset adalah disebabkan pengurangan dalam penghutang perdagangan dan lain-lain penghutang.

5.3.6. Liabiliti PMBKD bagi tahun 2018 berjumlah RM6.64 juta iaitu menurun sebanyak RM1.19 juta (15.2%) berbanding tahun 2017. Bagi tahun 2017, liabiliti berjumlah RM7.83 juta menurun sebanyak RM1.77 juta (18.4%) berbanding RM9.60 juta pada tahun 2016. Antara faktor yang menyumbang kepada penurunan jumlah liabiliti adalah pengurangan dalam jumlah overdraf bank dan pelbagai pemiutang. Tahap kecairan syarikat pada kadar 2.25:1 menunjukkan syarikat mampu untuk membayar balik liabiliti semasa.

5.3.7. Analisis Audit juga telah dijalankan terhadap aliran tunai PMBKD bagi menilai keupayaan syarikat menjana aliran tunai daripada operasi, pelaburan dan pembiayaan untuk menampung keperluan perbelanjaan syarikat. Pada akhir tahun kewangan 2018, baki tunai dan kesetaraan tunai PMBKD adalah berjumlah RM1.56 juta dengan peningkatan sebanyak RM1.50 juta (2,527.3%) berbanding tahun 2017. Antara faktor yang menyumbang kepada peningkatan tunai adalah pengurangan penggunaan overdraf bank pada tahun 2018 berbanding tahun 2017.

5.3.8. Analisis Audit terhadap bayaran dividen mendapati PMBKD membayar dividen berjumlah RM1 juta kepada induk iaitu RM500,000 setiap tahun bagi tahun kewangan 2016 dan 2017. Dividen bagi tahun kewangan 2016 telah diisytiharkan dan dibayar dalam tahun yang sama manakala dividen bagi tahun kewangan 2017 telah dibayar dalam tahun 2018. Dividen ini telah diluluskan dalam mesyuarat ahli Lembaga Pengarah PMBKD pada 12 Mac 2017 dan 21 Mac 2018. Nilai RM500,000 yang ditetapkan bagi pembayaran dividen adalah berdasarkan 10 peratus daripada modal saham PMBK berjumlah RM5 juta. Dividen yang dibayar bagi tahun kewangan 2016 dan 2017 adalah tinggi iaitu 33.3 peratus hingga 39.4 peratus daripada keuntungan selepas cukai syarikat. Keadaan ini boleh menjejaskan modal

pusingan syarikat dan seterusnya boleh menjejaskan kelancaran operasi syarikat. Bagaimanapun, tiada sebarang dividen dibayar bagi tahun kewangan 2018 kepada induk disebabkan kekangan kewangan yang dialami. Maklumat terperinci dividen berbanding keuntungan adalah seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
DIVIDEN BERBANDING KEUNTUNGAN

TAHUN	KEUNTUNGAN SELEPAS CUKAI (RM Juta)	DIVIDEN DIBAYAR		KEUNTUNGAN SELEPAS DIVIDEN (RM Juta)
		(RM Juta)	(%)	
2016	1.50	0.50	33.3	1.00
2017	1.27	0.50	39.4	0.77
2018	0.60	0	0	0.60
JUMLAH	3.37	1.00	29.7	2.37

Sumber: Rekod Kewangan PMBKD

Maklum Balas PMBK Development Sdn. Bhd. yang Diterima pada 10 November 2020

Pencapaian PMBKD bergantung secara langsung dengan keadaan ekonomi negara. Industri pembinaan dan pembangunan hartanah sememangnya berkait rapat dengan suasana ekonomi dan politik negara. Pihak PMBKD sentiasa berusaha mencari peluang baharu bagi meningkatkan keuntungan syarikat.

Pendapat Audit | Secara keseluruhannya, kedudukan kewangan PMBKD adalah kukuh berdasarkan trend keuntungan yang berterusan dan peningkatan dalam aliran tunai. Bagaimanapun, dalam masa yang sama syarikat turut mengalami trend penurunan pendapatan dan penurunan keuntungan sebelum cukai.

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya, berdasarkan pengauditan yang dilaksanakan terhadap tadbir urus korporat, aktiviti utama syarikat dan kedudukan kewangan, didapati objektif penubuhan PMBKD telah dicapai. Aspek tadbir urus korporat PMBKD secara umumnya adalah baik, bagaimanapun masih terdapat beberapa tindakan penambahbaikan perlu dilaksanakan selaras dengan amalan terbaik yang disarankan. Berdasarkan pengurusan aktiviti PMBKD, pendapatan sebenar yang dijana daripada aktiviti utama syarikat mencapai sehingga lebih 90 peratus berbanding sasaran yang ditetapkan. Pencapaian

outcome projek pembinaan yang dilaksanakan oleh PMBKD secara umumnya adalah tercapai kerana sebanyak 97.4 peratus projek perumahan yang dibangunkan telah siap dan didiami. Pencapaian projek pembangunan secara usaha sama adalah rendah kerana hanya 26.5 peratus daripada keseluruhan projek berjaya disiapkan. Bagaimanapun, projek tersebut dilihat telah memberi kesan positif kepada pembangunan BBT dari segi sosioekonomi secara keseluruhannya. Selain itu, PMBK selaku perbadanan induk juga mendapat manfaat dalam bentuk pembahagian keuntungan dan pembayaran dividen tahunan oleh PMBKD. Kedudukan kewangan PMBKD berada pada tahap kukuh dengan keuntungan terkumpul berjumlah RM6.16 juta pada akhir tahun 2018.

7. SYOR AUDIT

Bagi meningkatkan lagi pencapaian objektif penubuhan PMBKD serta memantapkan keupayaan tadbir urus korporat, pihak pengurusan dan Lembaga Pengarah PMBKD disyorkan untuk memberi pertimbangan terhadap perkara berikut:

7.1. meningkatkan tadbir urus syarikat berkaitan dengan peranan Lembaga Pengarah dan Setiausaha Syarikat selaras dengan Akta Syarikat 2016, Perlembagaan Syarikat dan amalan terbaik;

7.2. mengkaji semula syarat yang ditetapkan dalam perjanjian pembangunan usaha sama supaya lebih realistik dan menjaga kepentingan PMBKD serta memastikan syarat tersebut dikuatkuasakan dan dipatuhi sepenuhnya;

7.3. memastikan pelaksanaan projek pembangunan dipantau dan jadual pelaksanaan disediakan supaya dapat dilaksanakan dalam tempoh yang ditetapkan;

7.4. mengkaji semula amalan membenarkan pihak pelabur mencagarkan tanah kepada bank untuk mendapatkan pinjaman bank kerana kegagalan pihak pelabur membayar balik pinjaman boleh menyebabkan tanah dilelong dan menjejaskan reputasi kerajaan; dan

7.5. bertindak lebih proaktif dalam melaksanakan projek baru yang telah dirancang bagi mengatasi situasi trend penurunan pendapatan dan keuntungan yang dihadapi syarikat.



PENUTUP

PENUTUP

1. Secara keseluruhan, pengauditan yang dijalankan mendapati masih wujud kelemahan yang perlu ditambah baik dalam aspek tadbir urus korporat dan pengurusan aktiviti utama manakala kedudukan kewangan syarikat berada pada tahap kukuh. Namun begitu, pihak syarikat Kerajaan yang terlibat telah mengambil tindakan terhadap sebahagian daripada teguran audit yang dibangkitkan dalam LKAN 2019 Siri 1 ini. Sebagai rumusan, empat (4) cadangan utama telah dikemukakan untuk mengatasi kelemahan yang dibangkitkan:

- a. Aspek pemantauan dan penyeliaan masih perlu dipertingkat dan dilakukan secara berterusan terhadap kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan pelaksana, kontraktor dan vendor.
- b. Syarikat Kerajaan 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. Ketua Pegawai Eksekutif juga perlu mengatur supaya pemeriksaan secara menyeluruh dijalankan untuk menentukan sama ada kelemahan yang sama berlaku dalam aktiviti lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan yang sewajarnya.
- c. Aspek latihan juga perlu diberi perhatian kepada setiap peringkat pegawai/kakitangan bagi meningkatkan lagi kompetensi mereka dalam pengurusan syarikat Kerajaan.
- d. Agensi Kerajaan negeri dan Lembaga Pengarah syarikat perlu memantau aktiviti syarikat Kerajaan 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.

2. Di samping memenuhi kehendak perundangan, saya berharap laporan ini dapat dijadikan asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan lagi usaha penambahbaikan serta meningkatkan akauntabiliti dan integriti sektor awam di Malaysia. Laporan ini juga penting dalam usaha Kerajaan untuk meningkatkan produktiviti, kreativiti dan inovasi dalam perkhidmatan awam serta mewujudkan budaya kerja yang cepat, tepat dan berintegriti.

**Ketua Audit Negara
Malaysia**

**Putrajaya
20 November 2020**



AKRONIM



AKRONIM

AFTAAS	Tetuan Afrizan Tarmili Khairul Azhar
BBT	Bandar Baru Tunjong
CIDB	Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia
ECRL	Laluan Rel Pantai Timur
EOT	lanjutan masa
INTOSAI	<i>The International Organisation Of Supreme Audit Institutions</i>
JAN	Jabatan Audit Negara
JKA	Jawatankuasa Audit
LKAN	Laporan Ketua Audit Negara
MCCG	<i>Malaysian Code on Corporate Governance</i>
MKD Handbook	Garis Panduan Ahli Lembaga Pengarah Lantikan Menteri Kewangan (Diperbadankan)
PKP	Perintah Kawalan Pergerakan
PMBK	Perbadanan Menteri Besar Kelantan
PMBKD	PMBK Development Sdn. Bhd.
PTG	Pejabat Pengarah Tanah Dan Galian
SOP	<i>Standard Operating Procedures</i>
SSM	Suruhanjaya Syarikat Malaysia
UAD	Unit Audit Dalam



DICETAK OLEH
PERCETAKAN NASIONAL MALAYSIA BERHAD
KUALA LUMPUR, 2020
www.printnasional.com.my
email: cservice@printnasional.com.my
Tel.: 03-92366895 Faks: 03-92224773
Dibentang di Dewan Rakyat : 10 Disember 2020

www.audit.gov.my



JABATAN AUDIT NEGARA
ARAS 1-9, BLOK F2 & F3, KOMPLEKS F
LEBUH PERDANA TIMUR, PRESINT 1
PUSAT PENTADBIRAN KERAJAAN PERSEKUTUAN
62000 PUTRAJAYA