
4. PEMBELIAN BANGUNAN PEJABAT

Perbadanan Harta Intelek Malaysia Kementerian Perdagangan Dalam Negeri Dan Hal Ehwal Pengguna

1. LATAR BELAKANG

1.1. Perbadanan Harta Intelek Malaysia (MyIPO) telah ditubuhkan di bawah Akta Perbadanan Harta Intelek Malaysia 2002 (Akta 617). Kegiatan utama MyIPO adalah untuk menyediakan perkhidmatan pengurusan, memungut dan menguatkuasakan fi atau apa-apa caj untuk Cap Dagangan, Paten, Reka Bentuk Perindustrian, Hak Cipta dan Petunjuk Geografi yang diperuntukkan di bawah Perundangan Harta Intelek.

1.2. MyIPO telah membeli satu blok bangunan pejabat 25 tingkat bernilai RM250 juta di PJ Sentral Garden City, Petaling Jaya. Pembelian ini telah dipersetujui oleh Anggota Perbadanan pada tahun 2012 dan diluluskan oleh Kementerian Perdagangan Dalam Negeri, Koperasi Dan Kepenggunaan (KPDNKK) pada bulan Mac 2013. Perjanjian Jual Dan Beli antara MyIPO dengan pemaju telah ditandatangani pada 18 Mac 2013. Pembelian bangunan ini dibiayai melalui pinjaman Bank Rakyat berjumlah RM237.50 juta dengan tempoh pinjaman selama 240 bulan, sehingga tahun 2033. Baki kos pembelian sejumlah RM12.50 juta dibiayai melalui sumber pendapatan MyIPO.

1.3. Bangunan pejabat ini sepatutnya diserahkan oleh pemaju kepada MyIPO pada 24 Ogos 2016, iaitu dalam tempoh 33 bulan dari Tarikh Pelaksanaan Pembinaan (23 November 2013). Setakat 31 Disember 2019, bangunan ini masih belum diserahkan.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menentukan pembelian bangunan MyIPO telah dilaksanakan selaras dengan undang-undang, peraturan kewangan dan syarat kontrak yang berkuat kuasa.

3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan melibatkan semakan terhadap dua (2) skop utama Audit, iaitu perancangan pembelian dan pelaksanaan pembelian termasuk bayaran.

3.2. Pengauditan dijalankan dengan menyemak fail, rekod, baucar bayaran dan dokumen. Perbincangan dan temu bual turut diadakan bersama pegawai terlibat untuk mendapatkan penjelasan lanjut.

4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan mulai 1 September hingga 12 Oktober 2020. Maklum balas daripada MyIPO telah diterima pada 19 Oktober, 27 Oktober dan 23 November 2020. Mesyuarat Penutup (*Exit Conference*) juga telah diadakan pada 20 Oktober 2020. Penemuan Audit adalah seperti yang dinyatakan di perenggan 4.1 dan 4.2.

4.1. Faedah Serahan Lewat Berjumlah RM33.36 Juta Tidak Dikenakan

4.1.1. Berdasarkan Klausula 27(a) Perjanjian Jual Dan Beli, sekiranya pemaju gagal menyerahkan bangunan dan mengemukakan Notis Penyerahan Pemilikan Kosong Bangunan (*vacant possession*) kepada MyIPO, pemaju perlu membayar kepada MyIPO faedah serahan lewat sebanyak RM34,247 sehari. Kadar ini dikira sehari selepas tarikh penyiapan sehingga tarikh pemaju memberi notis bertulis kepada MyIPO untuk mendapatkan pemilikan kosong bagi bangunan tersebut. Faedah serahan lewat ini perlu dibayar dalam tempoh 21 hari bekerja dari tarikh pemilikan kosong.

4.1.2. Semakan Audit mendapati pihak pemaju belum menyerahkan bangunan tersebut kepada MyIPO. Anggota Perbadanan MyIPO telah bersetuju dengan dua (2) kali Pelanjutan Penyerahan Bangunan (PPB) yang dipohon oleh pemaju setakat 4 September 2020. Perjanjian Tambahan Pertama untuk meluluskan PPB Pertama sehingga 25 Jun 2017 (selama 10 bulan/305 hari), ditandatangani pada 28 Mac 2016. PPB Kedua pula melanjutkan tarikh penyerahan daripada 26 Jun 2017 kepada 24 Februari 2020 (selama 32 bulan/974 hari). Pemaju telah memohon PPB atas kelewatan penyiapan projek dengan alasan kelewatan kelulusan teknikal, masalah kerja-kerja di tapak, isu perundangan dan perubahan terhadap skop kerja asal. Perjanjian PPB Kedua belum disempurnakan setakat 4 September 2020 kerana belum ditandatangani oleh pemaju walaupun telah dipersetujui dan ditandatangani oleh pihak MyIPO.

4.1.3. Berdasarkan syarat dalam kontrak, **kelewatan selama 974 hari menyebabkan pemaju sepatutnya dikenakan faedah serahan lewat berjumlah RM33.36 juta** seperti dalam **Jadual 4.1.1.**

JADUAL 4.1.1
FAEDAH SERAHAN LEWAT TIDAK DIKENAKAN

PERIHAL	TARIKH PPB	TARIKH PERJANJIAN DITANDATANGANI	BILANGAN (HARI) (a)	KADAR HARIAN FAEDAH SERAHAN LEWAT (RM) (b)	JUMLAH FAEDAH SERAHAN LEWAT (RM Juta) (a) x (b)
Perjanjian Tambahan Kedua	26.06.2017 kepada 24.02.2020	Belum disempurnakan	974	34,247	33.36

Sumber: Dokumen Kontrak

4.1.4. Pihak pemaju mengemukakan cadangan untuk memberikan pampasan dalam bentuk wang tunai, penukaran auditorium kepada dewan bankuet dan pengurangan kos tempat letak kereta. MyIPO telah bersetuju dengan cadangan pemaju dan tidak menuntut faedah serahan lewat.

4.1.5. Semakan Audit terhadap pengiraan jumlah pampasan yang diterima mendapati pengiraan pemaju bagi pampasan adalah berjumlah RM41 juta manakala MyIPO mendapati pampasan tersebut hanya bernilai sejumlah RM31.30 juta, iaitu perbezaan sejumlah RM9.70 juta. Perbezaan ini disebabkan oleh perkiraan penjimatan bayaran hak penggunaan tempat letak kereta. Bahagian Teknikal Dan Pengurusan Fasiliti MyIPO mendapati bahawa nilai penjimatan hanya berjumlah RM17.30 juta berbanding sejumlah RM27 juta yang dikira oleh pemaju. **Analisis Audit mendapati bahawa jumlah pampasan yang dipersetujui oleh MyIPO sejumlah RM31.30 juta adalah tidak setimpal dengan nilai faedah serahan lewat berjumlah RM33.36 juta.** Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 4.1.2**.

JADUAL 4.1.2
PENGIRAAN PAMPASAN PPB KEDUA OLEH PEMAJU DAN MyIPO

PAMPASAN YANG DIBERIKAN	KIRAAN PEMAJU ^a (RM Juta)	KIRAAN MyIPO ^b (RM Juta)
Pampasan Tunai	7.80	7.80
Pampasan Bukan Tunai:	33.20	23.50
i) Pembinaan Dewan Bankuet	6.20	6.20
ii) Penjimatan Bayaran Hak Penggunaan Tempat Letak Kereta	27.00	17.30
JUMLAH	41.00	31.30
Faedah serahan lewat (RM34,247 x 974 hari)		(33.36)
KERUGIAN MyIPO		(2.06)

Sumber: ^aSurat Pemaju Bertarikh 8 September 2017 dan 24 Disember 2019

^bDokumen Rundingan Mukhtamad Perjanjian Tambahan Kedua bertarikh 24 Disember 2019 dan Perjanjian Tambahan Kedua bersama dengan pengiraan pihak MyIPO

4.1.6. Pihak Audit mendapati kerugian berjumlah RM2.06 juta ini berlaku kerana pihak MyIPO telah membuat rundingan dengan pemaju untuk menukar balasan tunai faedah serahan lewat dengan perubahan spesifikasi dalaman ke atas bangunan MyIPO sebelum penyerahan bangunan. Sehubungan itu, pemaju mempunyai alasan untuk menyerahkan bangunan lewat daripada tarikh yang dijanjikan tanpa dikenakan faedah serahan lewat. Pihak Audit juga mendapati MyIPO telah bersetuju dengan PPB Kedua pada 26 Oktober 2017 walaupun pada masa tersebut, MyIPO baru sahaja melantik Juruukur Bahan pada 1 Oktober 2017. Ini bermakna MyIPO telah bersetuju dengan cadangan pemaju sebelum nasihat pegawai Juruukur Bahan diterima.

4.1.7. **Kesan daripada persetujuan PPB Kedua, MyIPO terpaksa menanggung kerugian sejumlah RM2.06 juta.**

Maklum balas MyIPO yang diterima pada 19 Oktober dan 23 November 2020

Peguamcara MyIPO telah mengeluarkan surat kepada pemaju pada 15 Oktober 2020 untuk segera menandatangani Perjanjian Tambahan Kedua dalam tempoh 7 hari dari Notis Peringatan dikeluarkan. Dalam kandungan surat tersebut, telah dinyatakan bahawa sekiranya pihak pemaju masih enggan untuk tandatangani Perjanjian Tambahan Kedua ini dalam tempoh dinyatakan, maka persetujuan ini akan terbatal dan MyIPO merizabkan haknya untuk mengenakan ganti rugi kelewatan bermula selepas tempoh pelanjutan penyerahan bangunan pertama, iaitu 26 Jun 2017.

MyIPO berpendapat bahawa nilai pampasan yang diterima oleh MyIPO adalah setara dengan nilai faedah serahan lewat yang sepatutnya dikenakan kepada pihak pemaju.

Pernyataan Audit

MyIPO kerugian RM2.06 juta kerana membuat perubahan spesifikasi dalaman sebelum bangunan siap diserahkan dan terpaksa menangguhkan penerimaan bangunan sehingga lebih tiga (3) tahun. MyIPO juga telah mengorbankan sejumlah RM23.50 juta balasan tunai faedah serahan lewat termasuk bayaran hak penggunaan tempat letak kereta bernilai RM17.30 juta walaupun bangunan belum diduduki.

4.2. Bayaran Sewa Pejabat Berjumlah RM10.46 Juta Setahun Akibat Kelewatan Penyerahan Bangunan

4.2.1. Berdasarkan surat Permohonan Mendapatkan Pembiayaan Pinjaman daripada Bank Rakyat yang diajukan oleh MyIPO kepada YB Menteri Kewangan pada 21 Mac 2013, pembelian bangunan MyIPO adalah merupakan suatu cara untuk mengelakkan MyIPO daripada terus menanggung kenaikan harga penyewaan bangunan di setiap akhir tempoh penyewaan pada masa akan datang.

4.2.2. Semakan Audit mendapati **MyIPO terpaksa terus menanggung bayaran sewa pejabat dan tempat letak kereta berjumlah RM10.46 juta setahun** kerana bangunan MyIPO masih belum diserahkan sehingga sekarang berbanding tarikh asal penyerahan iaitu pada 24 Ogos 2016.

4.2.3. Perkara ini berlaku disebabkan persetujuan MyIPO meluluskan PPB kepada pihak pemaju selama 1,279 hari (3.5 tahun). Selain itu, MyIPO akan menanggung bayaran balik pinjaman bulanan yang semakin meningkat. Ini disebabkan MyIPO telah memohon untuk menanggung bayaran balik prinsipal pinjaman tanpa melanjutkan tempoh bayaran balik, iaitu pada tahun 2033. MyIPO juga mungkin menghadapi masalah lebih serius sekiranya pemaju enggan memberikan apa-apa pampasan kepada MyIPO atas kelewatan yang berlaku dengan alasan MyIPO yang membuat perubahan spesifikasi dalaman dan kelewatan berpunca daripada MyIPO. Senario ini mungkin berlaku kerana pemaju masih belum menandatangani Perjanjian Tambahan Kedua dan masih tidak berpuas hati dengan terma Perjanjian Tambahan Kedua.

Maklum balas MyIPO yang diterima pada 27 Oktober dan 23 November 2020

Bangunan telah disiapkan oleh pemaju pada 13 November 2020 beserta dengan Perakuan Siap Dan Pematuhan (CCC) yang dikeluarkan oleh Arkitek. Pihak pemaju juga telah mengeluarkan *Notice of Delivery of Vacant Possession* kepada MyIPO pada 13 November 2020. Mengikut Perjanjian Jual Dan Beli, MyIPO perlu menanggung segala kos berkaitan setelah Pemilikan Kosong Bangunan dibuat seperti cukai taksiran, *sinking fund*, pengurusan fasiliti dan penyenggaraan. Dalam masa yang sama juga, MyIPO perlu menanggung kos sewaan pejabat dan parkir di Menara UOA. Secara keseluruhan, MyIPO akan menanggung kos sebanyak RM10.46 juta setahun.

Pernyataan Audit

Kelewatan penyerahan bangunan MyIPO telah menyebabkan MyIPO terpaksa menanggung kos sewaan pejabat sedia ada berjumlah RM10.46 juta setahun.

5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang pada masa hadapan, adalah disyorkan kepada pihak MyIPO untuk mengambil tindakan terhadap perkara seperti berikut:

5.1. Perubahan kepada terma Perjanjian Jual Dan Beli tidak perlu dilakukan sebelum penyerahan dibuat kerana mungkin akan membuka peluang kepada pemaju untuk memohon lanjutan masa penyiapan.

5.2. Mengkaji dengan teliti sebelum kelulusan diberikan terhadap sebarang pelanjutan masa penyerahan bangunan oleh pemaju dengan mengambil kira risiko kerugian jangka panjang kepada MyIPO.