

9. TUNTUTAN FAEDAH ATAS KELEWATAN BAYARAN PROJEK PERUMAHAN PR1MA

Perbadanan PR1MA Malaysia Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan

1. LATAR BELAKANG

1.1. Perbadanan PR1MA Malaysia (PR1MA) ditubuhkan pada 1 Januari 2013 di bawah Akta Perumahan Rakyat 1Malaysia 2012 (Akta 739). Kegiatan utama PR1MA adalah untuk merancang, membangun, membina dan menyenggara perumahan berkualiti tinggi dengan konsep gaya hidup berpatutan untuk rakyat berpendapatan sederhana di kawasan bandar-bandar utama.

1.2. Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA telah mula dilaksanakan pada tahun 2018 untuk menyemak semula hala tuju dan hasil serta impak terhadap pelaksanaan 94 projek perumahan PR1MA. Keseluruhan nilai kontrak yang terlibat adalah berjumlah RM23.047 bilion yang telah ditandatangani di antara PR1MA dengan pihak kontraktor pada tahun 2013 hingga 2018. Pelan tersebut adalah bertujuan untuk meneruskan projek yang berdaya maju sahaja bagi mengurangkan kos perbelanjaan dan menambah baik aliran tunai PR1MA.

1.3. Selaras dengan pelaksanaan pelan tersebut, Mesyuarat Anggota Perbadanan PR1MA Bilangan 46 pada 19 Februari 2019 telah memutuskan untuk meneruskan 65 projek (84 fasa) dengan nilai kontrak berjumlah RM15.012 bilion dan membatalkan 29 projek (48 fasa) berjumlah RM8.035 bilion. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 9.1**.

JADUAL 9.1
STATUS PROJEK PR1MA SETAKAT 31 DISEMBER 2019

BIL.	STATUS PROJEK	BILANGAN PROJEK	BILANGAN FASA	NILAI KONTRAK (RM Bilion)
1.	Diteruskan	65	84	15.012
2.	Batal	29	48	8.035
JUMLAH		94	132	23.047

Sumber: Laporan Status Projek PR1MA

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dilaksanakan untuk menentukan sama ada tuntutan faedah atas kelewatan bagi projek perumahan PR1MA yang dibatalkan telah dibuat dengan teratur mengikut peraturan dan kontrak yang berkuat kuasa.

3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

3.1. Skop pengauditan melibatkan Tuntutan Faedah Atas Kelewatan terhadap lima (5) projek yang dicadangkan batal selaras dengan Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA.

3.2. Metodologi pengauditan meliputi semakan terhadap rekod kewangan dan rekod perakaunan serta analisis data yang berkaitan. Selain itu, pihak Audit juga telah mengadakan temu bual serta perbincangan dengan pegawai yang terlibat di Bahagian Kewangan dan Bahagian Pengurusan Pembangunan PR1MA.

4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan pada bulan September 2020 dan maklum balas daripada PR1MA telah diterima pada 3 November 2020. Mesyuarat Penutup (*Exit Conference*) telah diadakan pada 28 Oktober 2020. Penemuan Audit adalah seperti yang dinyatakan di perenggan 4.1.

4.1. Tuntutan Faedah Atas Kelewatan Sejumlah RM53.72 Juta Oleh Kontraktor Dan Tuan Tanah

4.1.1. Selaras dengan terma kontrak, PR1MA perlu menjelaskan bayaran interim yang dituntut oleh kontraktor dalam tempoh 45 hari, iaitu 20 hari untuk pengesahan dan pengeluaran Perakuan Bayaran Interim serta 25 hari untuk membuat bayaran. Selain itu, baki bayaran kos tanah (*balance sum*) perlu dibayar kepada tuan tanah dalam tempoh 14 hari selepas PR1MA menerima semua dokumen sokongan berkaitan pemilikan tanah. Faedah atas kelewatan pula dikira setiap hari pada kadar 10% setahun selepas tamat tempoh 45 atau 14 hari yang ditetapkan dalam kontrak.

4.1.2. Semakan Audit mendapati **faedah atas kelewatan berjumlah RM53.72 juta telah dituntut oleh kontraktor dan tuan tanah bagi lima (5) projek yang dibatalkan**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 9.2**.

JADUAL 9.2
FAEDAH ATAS KELEWATAN YANG DITUNTUT OLEH KONTRAKTOR/TUAN TANAH

BIL.	PROJEK	BILANGAN PERAKUAN BAYARAN INTERIM/ <i>BALANCE SUM</i>	TEMPOH KELEWATAN (HARI)	BAYARAN INTERIM (RM Juta)	FAEDAH ATAS KELEWATAN (RM Juta)
1.	Residensi Parit Melana	13	46 hingga 1,192	124.85	30.35
2.	Residensi Alor Gajah	25	5 hingga 696	210.68	15.88
3.	Residensi Batu Feringgi	1	791	14.68	6.15

BIL.	PROJEK	BILANGAN PERAKUAN BAYARAN INTERIM/ BALANCE SUM	TEMPOH KELEWATAN (HARI)	BAYARAN INTERIM (RM Juta)	FAEDAH ATAS KELEWATAN (RM Juta)
4.	Residensi Batu Rakit	26	10 hingga 216	34.28	0.79
5.	Residensi Kota Marudu 2	5	44 hingga 388	13.86	0.55
JUMLAH				398.35	53.72

Sumber: Laporan Status Projek PR1MA

4.1.3. Perkara ini berlaku disebabkan oleh kegagalan PR1MA untuk membuat bayaran interim dan baki bayaran kos tanah mengikut tempoh yang ditetapkan seperti kehendak kontrak. Semakan lanjut Audit mendapati **tempoh kelewatan pembayaran oleh PR1MA adalah antara lima (5) hingga 1,192 hari.** Selain itu, **tiada klausa dalam kontrak berkaitan tempoh akhir kontraktor dan tuan tanah boleh membuat tuntutan faedah atas kelewatan ini** di mana pihak Audit mendapati tuntutan hanya dibuat selepas kontrak dibatalkan.

Maklum balas PR1MA yang diterima pada 3 November 2020

- a. Kelewatan pembayaran oleh PR1MA adalah disebabkan oleh masalah aliran tunai yang dihadapi PR1MA yang berpunca daripada kekangan peruntukan Kerajaan bagi pembangunan dan jualan hartanah pembangunan yang perlahan. PR1MA hanya menerima peruntukan daripada Kementerian Kewangan berjumlah RM3.880 bilion berbanding RM5.220 bilion yang diluluskan bagi membiayai kos pembangunan 94 projek PR1MA yang bernilai RM23.047 bilion.
- b. Pada Januari 2019, PR1MA telah melalui proses peralihan di mana terdapat pertukaran pegawai yang memberi kesan ketara terhadap pihak Pengurusan PR1MA. PR1MA telah dinasihat untuk melaksanakan Skim Pemisahan Sukarela. Pada bulan Mei 2019, skim ini dilaksanakan di mana terdapat pengurangan sebanyak 98 kakitangan. Daripada pengurangan ini, 30% adalah tergolong dari pihak pengurusan atasan. Proses tersebut secara langsung melibatkan pertukaran pegawai bertanggungjawab bagi proses dalaman PR1MA termasuklah proses perakuan bayaran interim kepada kontraktor. Pihak Pengurusan PR1MA yang baharu mula melaksana tugas pada bulan Jun 2019.
- c. Merujuk kepada surat daripada Kementerian Kewangan bertarikh 17 Mei 2018 mengenai penangguhan ke atas semua perolehan Kerajaan dan untuk mengkaji semula kontrak bernilai lebih RM10 juta dan mempunyai peratus kemajuan projek kurang daripada 15% bagi menambah baik tadbir urus. Susulan daripada arahan tersebut, bermula pada bulan Disember 2018 sehingga bulan November 2019,

PR1MA telah memulakan Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA di mana kesemua 94 projek PR1MA telah dikaji, diteliti dan disaring oleh Pihak Pengurusan PR1MA dan Anggota Perbadanan PR1MA. Sepanjang tempoh saringan projek yang berlangsung selama dua (2) sesi terdapat projek yang tidak dimuktamadkan disebabkan halatuju yang tertangguh. Ini secara tidak langsung menyebabkan kelewatan proses pembayaran kepada kontraktor.

- d. Susulan kepada Pelan Rasionalisasi Projek PR1MA yang telah diluluskan oleh Anggota Perbadanan, PR1MA telah mula berunding dengan pihak kontraktor bagi projek yang akan diteruskan. Rundingan ini merangkumi pertukaran kaedah pembayaran interim daripada terma pembayaran interim dalam tempoh 45 hari kepada pembayaran interim berlandaskan hasil kutipan jualan projek dan pemansuhan klausa Faedah Atas Kelewatan. Hasil daripada rundingan ini, PR1MA dan pihak kontraktor telah dan akan menandatangani *Supplemental Agreement* bagi menjamin PR1MA tidak akan dikenakan Faedah Atas Kelewatan dan tuntutan perundangan sekiranya terdapat kelewatan dalam pembayaran yang disebabkan oleh jualan hartanah pembangunan yang perlahan.

Pernyataan Audit	Kelewatan PR1MA dalam menjelaskan bayaran interim semasa projek masih berjalan dan bayaran baki tanah telah menyebabkan PR1MA dikenakan tuntutan bayaran Faedah Atas Kelewatan. Ini menyebabkan PR1MA terpaksa menanggung kerugian berjumlah RM53.72 juta jika kesemua tuntutan itu dibayar.
-------------------------	---

5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan bayaran yang dibuat adalah mengikut tempoh dan peraturan yang telah ditetapkan, adalah disyorkan tindakan penambahbaikan seperti berikut:

5.1. PR1MA perlu mengkaji kesan terhadap pembatalan kontrak perjanjian yang melibatkan sejumlah amaun bayaran penyelesaian atau pampasan dan menyediakan peruntukan bagi pembayarannya.

5.2. Had masa bagi tuntutan bayaran interim oleh pihak kontraktor sepatutnya ditetapkan dalam kontrak perjanjian bagi mengelakkan faedah atas kelewatan dikenakan ke atas PR1MA.

5.3. Kajian semula terhadap klausa kontrak perjanjian yang dibuat supaya pentadbiran kontrak dan pengurusan pembinaan yang lebih rapi dan berkesan dapat diwujudkan untuk melindungi kepentingan Kerajaan.