



BAHAGIAN PERUMAHAN, PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PERLIS

1. PROGRAM PERUMAHAN AWAM NEGERI PERLIS

BAHAGIAN PERUMAHAN, PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PERLIS

PROGRAM PERUMAHAN AWAM NEGERI PERLIS

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Program Perumahan Awam Negeri Perlis bertujuan menyediakan perumahan kos rendah bagi penduduk negeri Perlis yang berpendapatan rendah dan sederhana. Program ini adalah selaras dengan Dasar Perumahan untuk Mengatasi Masalah Kemiskinan (1970-1985) dan Dasar Perumahan untuk Menghapuskan Setinggan (1998-2011).
- Bahagian Perumahan (BP), Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis adalah unit yang merancang dan melaksanakan program perumahan kos rendah yang merangkumi Rancangan Perumahan Awam (RPA), Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) dan Program Perumahan Rakyat (PPR).
- Skop pengauditan ditumpukan kepada pengurusan RPA, PAKR dan PPR yang meliputi dua bidang utama audit, iaitu prestasi dan pengurusan program bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020. Prestasi program dinilai berdasarkan dua perkara, iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan (outcome).
- Pencapaian output dinilai berdasarkan tiga perkara, iaitu prestasi pembinaan perumahan awam, pengagihan rumah dan prestasi kutipan hasil perumahan awam. Pencapaian keberhasilan pula dinilai berdasarkan tahap kepuasan penghuni rumah (melalui borang soal selidik yang diedarkan oleh pihak Audit). Pengurusan program dinilai berdasarkan tujuh perkara, iaitu pemilikan rumah awam melebihi satu unit, penawaran dan permintaan rumah awam, tunggakan hasil, pengurusan surat perjanjian, pematuhan kepada syarat perjanjian, penyenggaraan dan pengurusan kutipan sewa PPR oleh syarikat swasta.

- Pengauditan dijalankan di BP. Pemilihan sampel pengauditan terdiri daripada fail permohonan di bawah Program RPA, PAKR dan PPR. Sampel tersebut meliputi fail individu sewa beli, jual beli dan sewaan serta fail individu yang masih mempunyai tunggakan ansuran bagi RPA, PAKR dan PPR.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Negeri Perlis mempunyai 43 program yang meliputi 5,967 unit rumah sedia ada dengan kutipan hasil yang dijana bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 berjumlah RM15.47 juta.
- Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada program perumahan awam Negeri Perlis oleh BP telah dirancang dan dilaksanakan dengan cekap, berhemat dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan, iaitu bagi menyediakan rumah kepada golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dirumuskan bahawa Program Perumahan Awam Negeri Perlis masih belum dapat mencapai objektif ditetapkan dengan sepenuhnya. Hal ini kerana terdapat kelemahan dalam proses agihan, selain faktor ketiadaan projek perumahan awam baharu yang menyebabkan unit rumah sedia ada tidak mampu menampung permintaan yang tinggi daripada penduduk negeri Perlis. Namun hasil soal selidik yang dijalankan oleh pihak Audit menunjukkan secara keseluruhannya responden (penghuni rumah) berpuas hati terhadap kemudahan perumahan awam yang disediakan oleh Kerajaan negeri. Pengurusan program mempunyai kelemahan dari aspek pengurusan surat perjanjian, pemantauan dan penguatkuasaan terhadap syarat perjanjian serta prestasi kutipan sewa PPR oleh syarikat swasta yang dilantik.
- Antara perkara utama yang dibangkitkan dalam laporan ini adalah seperti berikut:
 - pemilikan rumah awam melebihi satu unit;
 - tunggakan hasil melibatkan program RPA, PPR dan sewaan kepada institusi pengajian tinggi;
 - tunggakan kutipan sewa PPR tidak dinyatakan sebagai Akaun Belum Terima;

- kelemahan dalam pengurusan surat perjanjian Program RPA;
- ketidakpatuhan terhadap syarat perjanjian bagi Program RPA;
- purata perbelanjaan pembaikan kerosakan seunit rumah melebihi 50% daripada harga jualan rumah; dan
- kelemahan pengurusan kutipan sewaan PPR oleh syarikat swasta yang dilantik oleh Kerajaan negeri.

BAHAGIAN PERUMAHAN, PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PERLIS

1. PROGRAM PERUMAHAN AWAM NEGERI PERLIS

FAKTA UTAMA

5,967 Unit Perumahan	3,204 unit rumah - Rancangan Perumahan Awam (RPA) 1,335 unit rumah - Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) 1,428 unit rumah - Program Perumahan Rakyat (PPR)	Kutipan Hasil: 2017 – RM3,935,285 2018 – RM2,004,613 2019 – RM6,880,993 2020 – RM2,649,398
Pembinaan 1968 - 2016	- RPA 1968 - 1996 - PAKR 1998 - 2008 - PPR 2007 - 2016	Kos Perbelanjaan Penyenggaraan: 2017 - RM2,392,680 2018 - RM3,010,651 2019 - RM1,477,650 2020 – RM1,015,184
Tiga Kaedah Milikan	- RPA – Sewa Beli - PAKR – Jual Beli - PPR – Sewaan	

1. LATAR BELAKANG

1.1. Program Perumahan Awam Negeri Perlis bertujuan menyediakan perumahan kos rendah bagi penduduk negeri Perlis yang berpendapatan rendah dan sederhana. Program ini adalah selaras dengan Dasar Perumahan untuk Mengatasi Masalah Kemiskinan (1970-1985) dan Dasar Perumahan untuk Menghapuskan Setinggan (1998-2011). Bahagian Perumahan (BP), Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis adalah unit yang merancang dan melaksanakan program perumahan kos rendah yang merangkumi Rancangan Perumahan Awam (RPA), Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) dan Program Perumahan Rakyat (PPR) seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
TIGA PROGRAM PERUMAHAN AWAM NEGERI PERLIS

PROGRAM/ TAHUN PEMBINAAN	KAEDAH	GOLONGAN SASARAN
RPA 1968 - 1996	Sewa Beli Pemohon akan menandatangani perjanjian penyewaan selama dua tahun dan diikuti perjanjian pembelian premis mengikut tempoh yang dipersetujui dengan Kerajaan negeri dan seterusnya membayar sewaan bulanan mengikut kadar ditetapkan. Pembeli perlu menjelaskan semua bayaran harga rumah dalam tempoh dan jumlah yang dipersetujui atau bayaran	Berpendapatan RM750 dan ke bawah

PROGRAM/ TAHUN PEMBINAAN	KAEDAH	GOLONGAN SASARAN
	secara sekaligus sebelum tamat tempoh perjanjian. Hal ini bagi membolehkan rumah dipindah milik kepada pemohon.	
PAKR 1998 – 2008	Jual Beli Pemohon membiayai pembelian rumah melalui pinjaman daripada bank atau institusi kewangan.	Berpendapatan RM1,500 dan ke bawah
PPR 2007 - 2016	Sewaan Kaedah sewaan yang hanya melibatkan penyewaan tanpa pindah milik.	Berpendapatan RM2,500 dan ke bawah
JUMLAH		

Sumber: KPKT, 2006 dan Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

1.2. Secara keseluruhannya, bilangan rumah awam yang telah dibina melalui 43 projek di bawah Program RPA, PAKR dan PPR adalah sebanyak 5,967 unit. Pembinaan terawal ialah pada tahun 1968 dan yang terakhir pada tahun 2016. Maklumat lanjut adalah seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
BILANGAN RUMAH AWAM YANG DIBINA DI NEGERI PERLIS

PROGRAM	BILANGAN PROJEK	BILANGAN RUMAH
RPA	33	3,204
PAKR	7	1,335
PPR	3	1,428
JUMLAH	43	5,967

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

1.3. Orang awam yang membuat permohonan untuk menduduki perumahan awam akan ditemuduga oleh BP bagi memastikan syarat yang ditetapkan dipatuhi. Senarai pemohon yang layak dan mematuhi syarat seterusnya akan dinilai dan dipilih oleh Jawatankuasa Pemilihan Perumahan Awam Kos Rendah (JPPKR). Antara syarat kelayakan untuk menduduki dan memiliki perumahan awam sehingga tarikh pengauditan adalah pemohon berumur 18 tahun ke atas, pendapatan isi rumah kurang daripada RM3,000 sebulan dan belum pernah memiliki rumah. Setelah syarat asas dipenuhi, kertas MMK mengenai pengisian penghuni akan disediakan untuk mendapat pertimbangan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN).

1.4. BP juga melaksanakan penyenggaraan perumahan sedia ada bagi meningkatkan jangka hayat bangunan perumahan, mengekalkan nilai pelaburan bangunan, meningkatkan keselamatan dan keselesaan penghuni serta memastikan persekitaran

yang kondusif. Ini selaras dengan salah satu strategi Dasar Perumahan Negara (DRN), iaitu menambah baik amalan penyelenggaraan bangunan untuk memastikan pematuhan kepada Piawaian Perumahan Berkualiti.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada Program Perumahan Awam Negeri Perlis oleh BP telah dirancang dan dilaksanakan dengan cekap, berhemat dan berkesan bagi mencapai objektif yang ditetapkan, iaitu bagi menyediakan rumah kepada golongan yang berpendapatan rendah dan sederhana.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Skop pengauditan ditumpukan kepada pengurusan RPA, PAKR dan PPR secara kaedah sewa beli, jual beli dan sewaan yang meliputi dua bidang utama audit, iaitu prestasi dan pengurusan program bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020. Prestasi program dinilai berdasarkan dua perkara, iaitu pencapaian output dan pencapaian keberhasilan (outcome).

3.2. Pencapaian output dinilai berdasarkan tiga perkara, iaitu prestasi pembinaan perumahan awam, pengagihan rumah dan prestasi kutipan hasil perumahan awam. Pencapaian keberhasilan pula dinilai berdasarkan tahap kepuasan penghuni rumah (melalui borang soal selidik yang diedarkan oleh pihak Audit). Pengurusan program dinilai berdasarkan tujuh perkara, iaitu pemilikan rumah awam melebihi satu unit, penawaran dan permintaan rumah awam, tunggakan hasil, pengurusan surat perjanjian, pematuhan kepada syarat perjanjian, penyenggaraan dan pengurusan kutipan sewa PPR oleh syarikat swasta.

3.3. Pengauditan dijalankan di BP. Pemilihan sampel pengauditan terdiri daripada fail permohonan di bawah Program RPA, PAKR dan PPR. Sampel tersebut meliputi fail individu sewa beli, jual beli dan sewaan serta fail individu yang masih mempunyai tunggakan ansuran bagi RPA, PAKR dan PPR.

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak, mengkaji dan menganalisis maklumat berkaitan penawaran, permohonan dan pengisian rumah awam, fail pembeli dan

penyewa, perjanjian sewa beli dan sewa, data perbelanjaan serta Laporan Hasil RPA, PAKR dan PPR. Temu bual dengan pegawai yang terlibat juga diadakan untuk mendapat penjelasan lanjut mengenai pengurusan RPA, PAKR dan PPR. Selain itu, pihak Audit telah mengadakan lawatan tapak bersama pegawai BP bagi tujuan pengesahan maklumat. Lawatan Audit merangkumi 166 unit rumah bagi Program RPA, 148 unit rumah bagi Program PAKR dan 109 unit rumah bagi Program PPR. Pihak Audit turut mengedarkan borang soal selidik bagi menilai tahap kepuasan penghuni rumah awam di negeri Perlis.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan telah dijalankan antara bulan September hingga November 2020. Perkara yang ditemui serta maklum balas BP telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 3 Mac 2021. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti perenggan berikut:

5.1. Prestasi Program

5.1.1. Pencapaian Output

5.1.1.1. Prestasi Pembinaan Perumahan Awam

- a. Sehingga tahun 2020, tiga program yang melibatkan 43 projek perumahan awam telah dibangunkan di sekitar 16 mukim di negeri Perlis melibatkan pembinaan 5,967 unit rumah dengan kos keseluruhan berjumlah RM114.46 juta. Projek perumahan terakhir yang dibina adalah PPR Wai Permai, iaitu pada tahun 2016 melibatkan 200 unit rumah. Selepas tahun 2016, tiada projek perumahan awam baharu yang dibangunkan oleh Kerajaan Negeri Perlis. Senarai projek perumahan awam yang telah dibangunkan adalah seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
PROJEK PERUMAHAN AWAM YANG DIBANGUNKAN DI NEGERI PERLIS

MUKIM	KOS PEMBINAAN (RM JUTA)	RPA		PAKR		PPR	
		BIL. PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	BIL. PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	BIL. PROJEK	BIL. UNIT RUMAH
Titi Tinggi	3.37	6	412	1	148	-	-
Beseri	2.38	2	201	3	349	-	-
Chuping	1.82	1	107	-	-	-	-
Wang Bintong	42.49	3	373	1	164	1	748
Bintong	0.80	1	57	-	-	-	-

MUKIM	KOS PEMBINAAN (RM JUTA)	RPA		PAKR		PPR	
		BIL. PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	BIL. PROJEK	BIL. UNIT RUMAH	BIL. PROJEK	BIL. UNIT RUMAH
Sena	24.03	4	293	-	-	1	480
Kuala Perlis	1.82	2	242	-	-	1	200
Sanglang	1.13	2	134	-	-	-	-
Kurong Anai	10.05	2	96	1	335	-	-
Kechor	2.02	1	200	-	-	-	-
Seriab	0.67	1	75	-	-	-	-
Jejawi	1.15	1	155	-	-	-	-
Oran	3.37	2	326	-	-	-	-
Arau	5.99	3	411	-	-	-	-
Padang Pauh	11.83	1	56	1	339	-	-
Ngulang	1.54	1	66	-	-	-	-
JUMLAH	114.46	33	3,204	7	1,335	3	1,428
JUMLAH KESELURUHAN PROJEK	43						
JUMLAH KESELURUHAN UNIT RUMAH	5,967						

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- b. Bagaimanapun, sejak program ini bermula, Kerajaan negeri tidak menetapkan sasaran khusus melibatkan bilangan unit rumah yang hendak dibina bagi memenuhi keperluan golongan sasaran di negeri Perlis. Hal ini menyebabkan prestasi pembinaan rumah sehingga tarikh pengauditan tidak dapat diukur.

Maklum Balas yang Diterima pada 3 Mac 2021 dan 17 Ogos 2021

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) telah meluluskan cadangan Projek Program Perumahan Rakyat Padang Besar, Perlis sebagai projek sambungan di bawah RP-1 (2021) RMKe-12 dengan kos projek RM23.4 juta yang melibatkan pembinaan 120 unit rumah pangsa berserta kemudahan. Selain itu, kerjasama bersama dengan Pejabat Pembangunan Negeri Perlis untuk melaksanakan Projek Rimbunan Kasih di Batu Bertangkup. Sebanyak 66 unit rumah akan diselaraskan dan diuruskan mengikut kaedah PPR.

5.1.1.2. Pengagihan Rumah

Pengisian perumahan dibuat kepada dua kategori, iaitu orang awam dan Institusi Pengajian Tinggi (IPT). Permohonan orang awam untuk menduduki perumahan awam akan mendapat pertimbangan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Pengisian IPT pula akan dimohon dan diluluskan melalui Mesyuarat Majlis Mesyuarat Kerajaan berdasarkan kepada surat permohonan dan mempunyai keperluan untuk mendapatkan tempat kediaman. Semakan Audit terhadap prestasi pengagihan rumah mendapati perkara seperti berikut:

a. Prestasi Agihan RPA

Setakat tahun 2020, semakan Audit mendapati keseluruhan 3,204 unit rumah yang ditawarkan di bawah Program RPA (100%) telah diagihkan sepenuhnya. Bagaimanapun, hasil lawatan Audit mendapati **16 pembeli yang telah ditawarkan sewa beli di RPA tidak mendiami rumah berkenaan** kerana menetap di tempat lain atau telah meninggal dunia. Rumah tersebut telah ditinggalkan kosong, tidak didiami dan terbiar seperti **Gambar 1** hingga **Gambar 4**. Walaupun rumah telah tidak diduduki, pihak Audit mendapati kesemua 16 pembeli tersebut mempunyai tunggakan sewaan berjumlah RM333,684. Maklumat lanjut adalah seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
SENARAI RUMAH RPA YANG TIDAK DIDIAM DAN TERBIAR

PROJEK RPA	BILANGAN PEMBELI	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)
ARAU 2B	1	48,013
ARAU I	1	2,765
ARAU II	2	38,025
BESERI PAYA I	2	24,451
BESERI PAYA II	1	25,838
MATA AIR II	5	87,139
MATA AIR III	2	77,506
PADANG BEHOR	1	4,907
PADANG BESAR II	1	25,040
JUMLAH	16	333,684

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

GAMBAR 1



RPA MATA AYER
- Rumah yang Tidak Didiami dan Terbiar
(23.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 2



RPA MATA AYER
- Rumah yang Tidak Didiami dan Terbiar
(23.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 3



RPA ARAU
- Rumah yang Tidak Didiami dan Terbiar
(20.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 4



RPA ARAU
- Rumah yang Tidak Didiami dan Terbiar
(20.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021

BP telah melakukan lawatan fizikal dan hasil dari maklumat pemutihan mendapati empat premis masih belum tamat tempoh perjanjian dan 12 premis telah tamat tempoh perjanjian. Proses penstrukturan semula perjanjian akan dilaksanakan sebelum Jun 2021. Pembatalan rumah akan dilakukan kepada yang tidak mendiami, tidak dapat dihubungi dan tiada data dalam sistem seterusnya ditawarkan kepada yang berkelayakan. Sehingga bulan Ogos 2021, sebanyak 48 notis peringatan tunggakan telah dikeluarkan kepada 16 pembeli iaitu pada bulan Februari, April dan Ogos (bulan Jun tidak dikeluarkan notis peringatan disebabkan pengumuman Perintah Kawalan Pergerakan).

b. Prestasi Agihan PAKR

- i. Bilangan unit rumah keseluruhan yang ditawarkan di bawah PAKR ialah 1,335 unit. Semakan Audit mendapati sebanyak 1,238 (93%) unit rumah telah diagihkan kepada pemohon yang layak dan pihak IPT untuk tujuan penempatan pelajar. Baki 97 (7%) unit rumah masih belum berpenghuni setakat 31 Disember 2020.
- ii. Unit rumah kosong menunjukkan peningkatan pada tahun 2020, daripada 66 unit pada tahun 2019 kepada 97 unit melibatkan PAKR Wang Kelian. Perkara ini antaranya disebabkan oleh pembatalan pembelian sebanyak 24 unit PAKR oleh Yayasan Pok Kassim (YPK) dan telah diluluskan dalam MMKN Bil. 58/2020. Sehingga 31 Disember 2020, tiada permohonan baharu yang diterima oleh BP untuk pembelian unit rumah PAKR Wang Kelian tersebut. Bilangan kekosongan program rumah awam bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 adalah seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
BILANGAN KEKOSONGAN RUMAH AWAM PAKR
BAGI TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA 2020

PROGRAM	PROJEK PAKR	2017	2018	2019	2020
		(UNIT KOSONG)			
PAKR	Santan II	0	0	0	0
	Beseri Paya III	2	1	1	0
	Kangar V	1	2	1	0
	Tambun Tulang	4	0	0	0
	Chuping II	0	0	0	0
	Chuping II Fasa II	1	6	0	0
	Wang Kelian	64	64	64	97
JUMLAH		72	73	66	97

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- iii. **Projek PAKR Wang Kelian dibina pada tahun 2008 dan tidak mendapat sambutan daripada penduduk disebabkan lokasi yang tidak strategik dan jauh daripada kepesatan kegiatan ekonomi.** Lawatan Audit pada 17 November 2020 mendapati keadaan unit rumah kosong berkenaan telah terbiar dan mengalami kerosakan seperti dalam **Gambar 5** hingga **Gambar 8**.

GAMBAR 5



PAKR Wang Kelian
- Rumah Kosong Tiada Pembeli
(17.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 6



PAKR Wang Kelian
- Pintu Rosak Akibat Serangan Anai-Anai
(17.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 7



PAKR Wang Kelian
- Bumbung Rumah Rosak
(17.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 8



PAKR Wang Kelian
- Bumbung Rumah Rosak
(17.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 3 Mac 2021

Bahagian Perancang Ekonomi dalam proses menyediakan kertas kelulusan dasar untuk dibawa ke Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) bagi cadangan pembangunan semula Wang Kelian yang akan melibatkan PAKR Wang Kelian dan Rancangan Khas Kawasan (RKK) juga akan diwujudkan bagi menilai dan mengkaji potensi Wang Kelian merangkumi PAKR Wang Kelian untuk dimajukan atau diisi oleh pembeli. Pelbagai promosi akan diteruskan antaranya bersama jabatan luar yang memerlukan penginapan dan institusi pengajian yang memerlukan tempat belajar seperti pusat tahfiz.

Maklum Balas yang Diterima pada 17 Ogos 2021

Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri yang pada 19 Mei 2021 telah bersetuju supaya Bahagian Perancang Ekonomi Negeri (BPEN) dipertanggungjawabkan sebagai penyelarasan dan koordinasi yang melibatkan pembangunan semula Wang Kelian.

Selain itu, harga unit rumah PAKR Wang Kelian akan dijual pada kadar tetap RM25,000 bagi jenis Rumah Kluster dan RM30,000 bagi jenis Rumah Berkembar untuk satu tempoh yang terhad.

c. Prestasi Agihan PPR

- i. Bilangan unit rumah keseluruhan yang ditawarkan di bawah PPR ialah 1,428 unit. Semakan Audit mendapati sebanyak 1,414 (99%) unit rumah telah diagihkan kepada pemohon yang layak dan pihak IPT untuk tujuan penempatan pelajar. Baki 14 (1%) unit rumah masih belum berpenghuni setakat 31 Disember 2020.
- ii. Semakan Audit selanjutnya mendapati kekosongan rumah melibatkan PPR Sena sebanyak 10 unit rumah dan PPR Bintang sebanyak empat unit rumah. Butirannya seperti dalam **Jadual 6**.

JADUAL 6
BILANGAN KEKOSONGAN PROGRAM PPR
BAGI TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA 2020

PROGRAM	PROJEK PPR	2017	2018	2019	2020
		(Unit Kosong)			
PPR	Sena	14	45	42	10
	Bintang	101	103	81	4
	Wai Permai	3	1	1	0
JUMLAH		118	149	124	14

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021

Bilangan kekosongan di PPR adalah sentiasa berubah dan tidak statik di satu angka kekosongan. Ini adalah kerana kekosongan di PPR bergantung kepada penyewa yang telah menolak/menyerah balik tawaran sewaan, penyewa yang ditamatkan sewaan dan penyewa yang ditawarkan sewaan tetapi tidak menyelesaikan bayaran yang telah ditetapkan. Sehingga bulan Ogos 2021, tujuh unit premis telah selesai pengisian, dua unit dalam proses tawaran kepada penyewa, tiga unit dalam proses temuduga dan dua unit akan dikhaskan sebagai rumah transit.

Pendapat Audit | Agihan penyewaan dan pemilikan perumahan awam tidak mencapai sasaran DRN kerana tidak dihuni sepenuhnya oleh golongan sasar. Selain itu, PAKR Wang Kelian yang tidak berpenghuni menyebabkan unit rumah terbiar dan rosak.

5.1.1.3. Prestasi Kutipan Hasil Perumahan Awam

- a. Berdasarkan Laporan Terperinci Transaksi Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Perlis bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020, kutipan hasil utama di BP terdiri daripada bayaran ansuran rumah jenis RPA, jualan rumah jenis PAKR dan sewa rumah jenis PPR. Kutipan hasil bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 adalah sebanyak RM15.47 juta. Kutipan hasil pada tahun 2020 menunjukkan penurunan sebanyak RM4.23 juta (61%), iaitu daripada RM6.8 juta pada tahun 2019 kepada RM2.64 juta. Prestasi kutipan hasil bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 mengikut jenis program perumahan awam adalah seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
PRESTASI KUTIPAN HASIL BAGI TEMPOH TAHUN 2017 HINGGA 2020

PROGRAM	2017 (RM)	2018 (RM)	2019 (RM)	2020 (RM)	JUMLAH (RM)
Ansuran Perumahan Awam (RPA)	588,281	439,142	1,118,953	440,269	2,586,645
Peningkatan/(Penurunan) (RM)	-	(149,139)	679,811	(678,684)	-
Peningkatan/(Penurunan) (%)	-	(25)	155	(61)	-
Jualan Perumahan Kos Rendah (PAKR)	1,086,660	900,640	570,600	345,250	2,903,150
Peningkatan/(Penurunan) (RM)	-	(186,020)	(330,040)	(225,350)	-
Peningkatan/(Penurunan) (%)	-	(17)	(37)	(39)	-
Sewa Rumah (PPR)	2,260,344	664,831	5,191,440	1,863,879	9,980,494
Peningkatan/(Penurunan) (RM)	-	(1,595,513)	4,526,609	(3,327,561)	-
Peningkatan/(Penurunan) (%)	-	(71)	681	(64)	-
Jumlah Keseluruhan	3,935,285	2,004,613	6,880,993	2,649,398	15,470,289
Peningkatan/(Penurunan) (RM)	-	(1,930,672)	4,876,380	(4,231,595)	-
Peningkatan/(Penurunan) (%)	-	(49)	243	(61)	-

Sumber: Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Perlis Tahun 2017 hingga 2020 dan Data Bahagian Perumahan

- b. Bagi RPA, analisis Audit mendapati berlaku penurunan hasil sebanyak RM149,139 pada tahun 2018 yang disebabkan pengurangan kutipan bayaran ansuran. Kutipan ansuran pada tahun 2019 telah meningkat semula disebabkan pelaksanaan kaedah potongan gaji kepada pembeli RPA yang bekerja sebagai penjawat awam. Bagaimanapun sehingga tahun 2020, kutipan

ansuran tersebut berkurangan kepada RM0.68 juta berbanding tahun 2019 disebabkan oleh pelaksanaan moratorium bayaran yang diluluskan oleh Kerajaan negeri bermula bulan Mac hingga Ogos 2020.

- c. Hasil jualan PAKR menunjukkan penurunan dari tahun ke tahun berdasarkan unit rumah yang terjual. Sehingga tahun 2020, hanya terdapat 97 unit rumah yang masih lagi belum terjual daripada keseluruhan 1,335 unit rumah sedia ada di bawah Program PAKR.
- d. Bagi PPR, BP mengutip hasil sewa daripada orang awam melibatkan 848 unit rumah (RM124 seunit/sebulan) dan IPT UNIMAP melibatkan 580 unit rumah (RM300 seunit/sebulan). Berdasarkan perjanjian, BP telah melantik syarikat swasta untuk melaksanakan perkhidmatan pencucian, pembersihan, penyenggaraan bangunan dan kutipan sewa bulanan (rumah awam). Kutipan sewaan UniMAP dibayar melalui pemindahan wang secara dalam talian (EFT). Prestasi kutipan sewaan PPR adalah seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
PRESTASI KUTIPAN SEWAAN PPR BAGI PADA TAHUN 2017 HINGGA 2020

PROJEK PPR	TEMPOH	BIL. UNIT DISEWA (UNIT)	SEWA PATUT KUTIP (RM)	KUTIPAN SEBENAR	
	(TAHUN)			(RM)	(%)
Sena	2017	466	693,408	404,912	58.4
	2018	435	647,280	381,433	58.9
	2019	438	651,744	407,643	62.5
	2020	460	684,480	253,825	37.1
Wai Permai	2017	197	293,136	245,892	83.9
	2018	199	296,112	256,192	86.5
	2019	199	296,112	245,148	82.8
	2020	200	297,600	164,024	55.1
Bintong (Awam)	2017	67	99,696	43,540	43.7
	2018	65	96,720	27,206	28.1
	2019	87	129,456	35,949	27.8
	2020	132	196,416	57,330	29.2
Bintong (UniMAP)	Jan - Jul 2017	580	1,218,000	870,000	71.4
	Ogos – Dis 2017	552	828,000	696,000	84.1
	2018	552	1,987,200	0.00	-
	Jan 2019	552	165,600	0.00	-
	Feb – Ogos 2019	565	1,186,500	4,161,000	350.7
	Sep 2019	560	168,000	0.00	-
	Okt – Nov 2019	569	341,400	341,700	100.1
	Dis 2019	580	174,000	0.00	-
	2020	580	2,088,000	1,388,700	66.5
JUMLAH			12,538,860	9,980,494	79.6

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- e. Berdasarkan **Jadual 8**, didapati **BP tidak dapat mengutip hasil sewaan sepenuhnya daripada penyewa**. Kadar kutipan bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 hanya mencapai 79.6% daripada jumlah sewaan keseluruhan yang patut dikutip. Sumbangan terbesar kutipan sewa rumah PPR melibatkan sewaan oleh UniMAP di PPR Bintong yang dijadikan kampus kediaman pelajar IPT tersebut. Analisis selanjutnya mendapati **kutipan sewa PPR menurun pada tahun 2018 kerana tiada bayaran sewa diterima daripada UniMAP** dan surat peringatan kepada UniMAP juga tidak disediakan. Pihak BP memaklumkan tiada bayaran dibuat oleh UniMAP pada tahun 2018 disebabkan peruntukan kewangan yang tidak mencukupi.
- f. Berdasarkan surat SUK bertarikh 30 Mac 2020, inisiatif Kerajaan Negeri Perlis dalam menangani kesan penularan wabak Covid-19 dan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) telah memberi pengecualian sewaan PPR bermula pada bulan Mac hingga Ogos 2020. Seramai 1,353 penyewa rumah PPR telah dapat menikmati pengecualian bayaran sewaan sebanyak RM1.01 juta.

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021

Kutipan hasil bagi ansuran RPA menurun disebabkan BP menerima jumlah bayaran ansuran yang sedikit daripada pembeli. Hasil kutipan jualan PAKR menurun disebabkan tiada lagi pembinaan baharu PAKR dan baki 97 unit di PAKR Wang Kelian yang tidak terjual. Manakala penurunan kutipan hasil PPR pada tahun 2018 disebabkan tiada bayaran sewa diterima daripada UniMAP yang merupakan sumbangan terbesar kutipan sewaan PPR. Penurunan ketara pada tahun 2020 disebabkan inisiatif Kerajaan Negeri Perlis dalam menangani kesan penularan wabak Covid-19 dan Perintah Kawalan Pergerakan (PKP). Penangguhan bayaran/pengurangan kadar sewaan 45% (hanya kepada UniMAP) bermula pada bulan Mac hingga Ogos 2020. Sehingga 31 Julai 2021, sebanyak 471 dan 1226 notis peringatan tunggakan telah dikeluarkan kepada premis RPA dan PPR yang berkaitan dan kutipan hasil bagi sewaan PPR adalah berjumlah RM0.96 Juta.

Pendapat Audit	Prestasi kutipan hasil perumahan awam adalah kurang memuaskan kerana peningkatan kutipan hasil hanya berlaku pada tahun 2019 sahaja. Faktor utama penurunan sebanyak 61% pada tahun 2020 adalah disebabkan oleh tunggakan bayaran sewa rumah serta moratorium bayaran yang telah diluluskan oleh kerajaan untuk tempoh enam bulan bermula bulan Mac 2020.
-----------------------	--

5.1.2. Pencapaian Keberhasilan

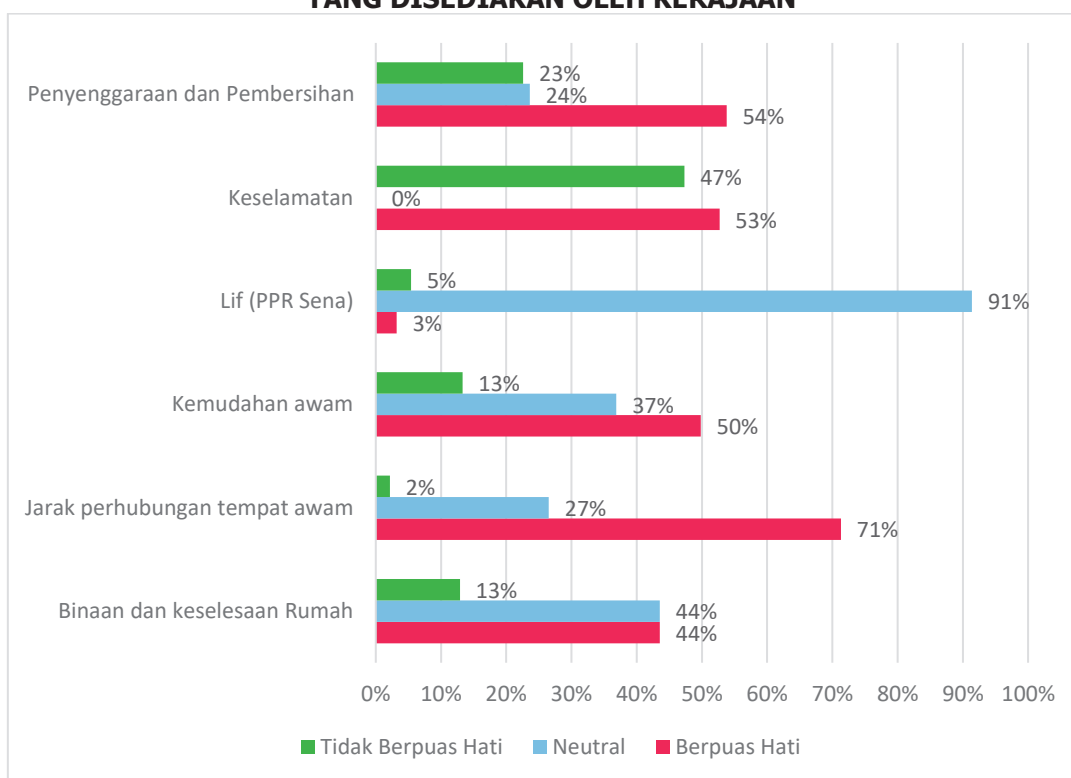
Pencapaian keberhasilan dinilai berdasarkan objektif program RPA, PAKR dan PPR yang ditetapkan, iaitu pencapaian kepada matlamat DRN yang ditetapkan. Matlamat DRN (2013-2017) adalah untuk menyediakan perumahan yang mencukupi dan berkualiti lengkap dengan kemudahan dan persekitaran yang kondusif, serta meningkatkan akses dan keupayaan rakyat untuk memiliki atau menyewa rumah. Semakan Audit mendapati BP tidak pernah menjalankan penilaian terhadap keberhasilan program perumahan awam di Negeri Perlis sejak program diperkenalkan. Sehubungan itu, bagi mengukur pencapaian keberhasilan, pihak Audit telah mengedarkan borang soal selidik untuk menentukan tahap kepuasan penduduk terhadap kemudahan perumahan yang disediakan oleh kerajaan. Butirannya adalah seperti berikut:

5.1.2.1. Tahap Kepuasan Penduduk

- a. Bagi mengukur tahap kepuasan penduduk RPA, PAKR dan PPR di negeri Perlis, borang soal selidik telah diedarkan melalui platform Google Form pada bulan Oktober 2020. Sebanyak 93 responden menjawab soal selidik ini. Enam aspek telah diukur, iaitu penyenggaraan dan pembersihan di kawasan perumahan; keselamatan; kemudahan lif di PPR Sena; kemudahan awam; jarak perhubungan tempat awam serta binaan dan keselesaan perumahan awam.
- b. Analisis Audit mendapati majoriti responden berpuas hati terhadap lima daripada enam aspek tersebut kecuali aspek kemudahan lif di PPR Sena. Hanya 3% responden sahaja yang berpuas hati terhadap kemudahan lif yang disediakan berbanding 5% responden tidak berpuas hati. 91% responden lagi hanya menyatakan pendapat neutral terhadap kemudahan lif tersebut. Hal ini kerana lif tersebut sering mengalami kerosakan dan kebersihan lif yang tidak terjaga.
- c. Sebanyak 54% responden berpuas hati terhadap aspek penyenggaraan dan pembersihan di kawasan perumahan dan 53% responden berpuas hati terhadap aspek keselamatan. Hal ini disebabkan kadar kecurian dan *vandalisme* yang berlaku adalah sederhana di kebanyakan kawasan perumahan ini.
- d. Analisis lanjut mendapati 50% responden berpuas hati terhadap aspek kemudahan awam dan 71% responden berpuas hati terhadap aspek jarak perhubungan ke tempat awam. Hal ini disebabkan lokasi projek RPA, PAKR dan PPR di negeri Perlis kebanyakannya terletak berdekatan dengan bandar

Kangar dan kawasan perniagaan penduduk. Aspek terakhir yang dinilai adalah pembinaan dan keselesaan rumah dan didapati 44% responden berpuas hati terhadap struktur dan kualiti. Butirannya seperti dalam **Carta 1**.

CARTA 1
TAHAP KEPUASAN RESPONDEN TERHADAP KEMUDAHAN AWAM
YANG DISEDIAKAN OLEH KERAJAAN



Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis

Pendapat Audit | Hasil soal selidik menunjukkan sebilangan besar responden yang merupakan penduduk rumah awam berpuas hati dengan kemudahan yang disediakan oleh Kerajaan Negeri Perlis.

5.2. Pengurusan Perumahan Awam

5.2.1. Pemilikan Rumah Awam Melebihi Satu Unit

- a. Antara syarat kelayakan bagi menduduki dan memiliki perumahan awam yang ditetapkan oleh BP adalah pemohon dan pasangan belum memiliki rumah. Syarat ini adalah selaras dengan DRN yang antara lain bertujuan untuk meningkatkan akses rakyat untuk menduduki dan memiliki perumahan awam.

- b. Analisis Audit terhadap **Senarai Pembeli RPA Negeri Perlis mendapati 41 orang pembeli telah memiliki rumah RPA/PAKR lebih daripada satu unit**. Ia melibatkan 22 Projek RPA dan empat Projek PAKR. Lawatan fizikal Audit yang diadakan pada 17 hingga 23 November 2020 mendapati 40 orang pembeli telah memiliki dua unit rumah di projek RPA/PAKR dan seorang pembeli memiliki tiga unit rumah di RPA. Lawatan fizikal juga mendapati pembeli yang memiliki dua unit rumah ke atas akan menyewakan rumah kepada pihak ketiga dengan mendapatkan keuntungan dari sewaan tersebut. Butiran pembeli yang memiliki rumah melebihi satu unit adalah seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PEMBELI YANG MEMILIKI RUMAH RPA/PAKR MELEBIHI SATU UNIT

PEMILIKAN PERUMAHAN AWAM	RPA (ORANG)	PAKR (ORANG)	JUMLAH PEMBELI
Dua Unit Rumah Awam	32	8	40
Tiga Unit Rumah Awam	1	-	1
JUMLAH	33	8	41

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- c. Perkara ini menyebabkan permohonan oleh orang awam lain yang layak dan belum memiliki rumah tidak dapat/lewat dipertimbangkan memandangkan unit rumah yang tersedia telah dimiliki oleh individu yang sama.

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021

Sebelum tahun 2010, tiada apa-apa kawalan oleh BP dalam proses pindah milik atau jual beli rumah yang telah selesai bayaran. Keputusan MMKN Bil. 120/2010 telah memutuskan moratorium dalam tempoh sepuluh tahun kepada unit rumah di bawah skim jual beli dan sewa beli rumah kos rendah. BP telah menyediakan surat semakan hakmilik kepada PTG bagi setiap permohonan perumahan kos rendah dan memasukkan syarat permohonan atau suami/isteri yang telah memiliki rumah tidak dibenarkan memohon dalam Borang Permohonan Rumah. Proses pindah milik kali pertama akan dilakukan melalui BP dan untuk kali kedua dan seterusnya akan diproses di Pejabat Tanah dan Galian (PTG). BP telah membuat penambahbaikan dengan memasukkan maklumat mengenai moratorium/sekatan untuk Program Perumahan Awam Kerajaan (Dimiliki) dalam Dasar Pembangunan Hartanah Negeri Perlis (DPHPs). DPHPs telah diluluskan oleh MMKN Kertas MMK Bil. 118/2021.

Pendapat Audit | **Pemilikan rumah awam lebih dari satu unit tidak mematuhi syarat yang ditetapkan serta tidak selaras dengan objektif DRN.**

5.2.2. Penawaran dan Permintaan Rumah Awam

- a. Berdasarkan rekod permohonan menduduki rumah awam yang diselenggarakan oleh BP, pihak Audit mendapati bilangan permohonan dan senarai menunggu yang berdaftar setakat 31 Disember 2020 adalah melebihi rumah kosong yang boleh ditawarkan oleh BP. Jumlah permintaan bagi Program RPA, PAKR dan PPR masing-masing adalah sebanyak 92,324 dan 1,395 unit manakala unit kosong yang ada hanya 97 unit (PAKR) dan 14 unit (PPR) manakala tiada kekosongan bagi RPA. Semakan Audit mendapati permintaan perumahan awam terhadap Program PPR mendapat sambutan yang paling tinggi berbanding RPA dan PAKR. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
STATUS PERMINTAAN BERBANDING PERUMAHAN AWAM
NEGERI PERLIS SETAKAT 31 DISEMBER 2020

PROGRAM	BILANGAN RUMAH (Unit)	PENGISIAN (Unit)	RUMAH KOSONG (Unit)	PERMINTAAN RUMAH		
				PERMOHONAN	SENARAI MENUNGGU	JUMLAH
RPA	3,204	3,204	-	68	24	92
PAKR	1,335	1,238	97	134	190	324
PPR	1,428	1,414	14	343	1,052	1,395
JUMLAH	5,967	5,856	111	545	1,266	1,811

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- b. BP juga telah menyewakan sebahagian perumahan awam kepada IPT seawal tahun 2005 hingga kini yang melibatkan PAKR dan PPR. Perumahan di bawah Program PAKR telah disewa kepada Institut Pengajian Tinggi Islam Perlis (IPTIPs) dan Koperasi Kolej Komuniti Arau. Perumahan di bawah Program PPR telah disewakan kepada Kolej Antarabangsa Teknologi dan Profesional (KTP) dan Universiti Malaysia Perlis (UniMAP). Sehingga 31 Disember 2020, hanya UniMAP sahaja yang masih aktif menyambung penyewaan di PPR Bintong sebanyak 580 unit sebagai tempat kediaman pelajar. Kronologi penyewaan perumahan awam di negeri Perlis kepada pihak IPT adalah seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
KRONOLOGI SEWAAN PERUMAHAN AWAM
KEPADA IPT DARI TAHUN 2005 HINGGA 2020

BIL.	PENGAJIAN TINGGI	PROJEK PAKR & PPR	TEMPOH SEWAAN	BILANGAN RUMAH (Unit)
1.	IPTIPs	PAKR Beseri Paya III	Mei 2005 - Disember 2013	29
2.	Kolej Komuniti Arau	PAKR Tambun Tulang	Julai 2006 – Disember 2016	27
3.	KTP	PPR Bintong	Januari 2007 – Julai 2017	92
4.	UniMAP	PPR Bintong	Julai 2006 – Jun 2023	580
JUMLAH KESELURUHAN				728

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- c. Semakan lanjut Audit mendapati pada tahun 2017, Projek PPR Bintong mempunyai 748 unit rumah yang boleh ditawarkan, dan pengisian sebanyak 580 unit adalah untuk UniMAP, 92 unit untuk KTP dan 76 unit untuk orang awam. Selepas penamatan sewaan oleh KTP pada bulan Julai 2017, BP telah menawarkan 92 unit tersebut kepada orang awam. Sehingga 31 Disember 2020, pengisian untuk orang awam adalah sebanyak 164 unit, UniMAP sebanyak 580 unit, dan masih mempunyai kekosongan sebanyak empat unit yang tidak diisi.
- d. Analisis Audit selanjutnya mendapati pada tahun 2020, BP menerima sebanyak 270 permohonan daripada orang awam untuk menduduki rumah di PPR Bintong berbanding hanya empat unit yang kosong. Ini menunjukkan unit sedia ada tidak mencukupi untuk menampung permintaan yang tinggi daripada orang awam terhadap rumah PPR Bintong.

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021

Semua kelulusan permohonan penyewaan terletak kepada Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (Pihak Berkuasa Melulus) dan bukan dalam bidang kuasa BP. Sehingga kini, hanya UniMAP sahaja yang masih menyewa unit rumah di PPR Bintong. Perpindahan akan dilakukan setelah kampus UniMAP siap dibina dan tarikh jangkaan adalah pada tahun 2025.

Pendapat Audit | **Program Perumahan Awam Negeri Perlis masih tidak mencukupi untuk menampung permintaan golongan sasar yang memerlukan.**

5.2.3. Tunggakan Hasil Perumahan Awam

Tunggakan hasil di BP terdiri daripada tunggakan hasil ansuran RPA, tunggakan hasil sewaan PPR dan tunggakan hasil sewaan oleh IPT. Butiran lanjut adalah seperti di perenggan berikut:

5.2.3.1. Tunggakan Hasil RPA

- a. Berdasarkan Arahan Perbendaharaan (AP) 89A, Pegawai Pengawal hendaklah menyelenggara dan melaporkan tunggakan dan menjadi tanggungjawab semua pemungut dan Pegawai Pengawal untuk memungut semua Akaun Belum Terima (ABT). Sekiranya terdapat hutang lapuk untuk dihapus kira, tindakan hendaklah diambil selaras dengan AP 328.
- b. Semakan Audit terhadap Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Perlis bagi tahun 2017 hingga 2020 mendapati ABT yang dilaporkan di bawah Pejabat SUK Perlis (Perumahan) hanya melibatkan jumlah ansuran perumahan awam (RPA) yang belum diterima. Walaupun Kerajaan negeri mengamalkan asas perakaunan tunai ubahsuai, ABT berdasarkan rekod jabatan dilaporkan sebagai maklumat tambahan. Tunggakan ansuran perumahan menunjukkan trend penurunan dari tahun 2018 hingga 2020, iaitu penurunan sebanyak RM371,297 (7.5%) pada tahun 2018, RM0.86 juta (18.8%) pada tahun 2019 dan RM1.51 juta (40.6%) pada tahun 2020. Secara keseluruhannya, penurunan tunggakan ini disebabkan penstrukturan semula kaedah sewa beli bagi penyelesaian tunggakan RPA negeri Perlis. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 12** dan perenggan berikut:

JADUAL 12
TUNGGAKAN HASIL PROGRAM RPA BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2020

PROJEK RPA	2017		2018		2019		2020	
	BIL. UNIT	RM	BIL. UNIT	RM	BIL. UNIT	RM	BIL. UNIT	RM
Kangar 102	2	13,738	2	13,638	2	13,438	2	13,188
Kangar I,II,III & IV	84	618,950	73	585,918	52	447,139	27	245,228
Padang Besar I,II, & (L)	19	209,412	19	208,008	13	189,538	6	98,127
Repoh I,II	14	125,939	10	96,626	6	73,327	3	30,011
Kaki Bukit I & II	15	147,202	15	144,121	10	99,423	8	86,846
Beseri Paya I & II	52	612,752	50	546,265	41	482,898	27	345,264
Mata Ayer I, II & III	74	998,087	62	862,281	50	712,172	29	438,049
Arau I,II & IIB	69	917,949	58	844,984	29	689,552	25	490,779
Pauh I	11	146,468	11	143,509	6	94,850	1	4,410
Simpang Empat II	12	125,979	11	128,796	8	99,059	6	64,281
Kuala Perlis II	38	548,033	33	540,282	26	453,688	12	209,272

PROJEK RPA	2017		2018		2019		2020	
	BIL. UNIT	RM	BIL. UNIT	RM	BIL. UNIT	RM	BIL. UNIT	RM
Chuping	12	115,194	11	117,603	9	111,692	3	53,666
Santan	6	58,725	5	58,612	5	56,053	2	24,383
Jejawi	9	31,279	4	25,795	1	3,267	1	1,623
Padang Behor	16	163,712	13	153,583	11	121,471	5	43,708
Behor Lateh	10	98,074	9	89,188	6	59,659	4	52,470
Bintong	3	14,939	3	15,926	2	9,937	1	3,531
JUMLAH	446	4,946,432	389	4,575,135	287	3,717,163	162	2,204,836
PENGURANGAN TUNGGAKAN (RM)	-	-	-	(371,297)	-	(857,972)	-	(1,512,327)
PERATUS PENGURANGAN (%)	-	-	-	(7.5)	-	(18.8)	-	(40.6)

Sumber: Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Perlis

- c. Bagi tujuan penyelesaian tunggakan RPA, MMKN Bil.168/2018 telah meluluskan penstrukturan semula bayaran penyelesaian tunggakan RPA kepada semua penyewa beli yang telah tamat perjanjian/perjanjian tidak lengkap tetapi masih mempunyai tunggakan. Bagi tujuan tersebut, perjanjian sewa beli baharu akan disediakan oleh BP dan ditandatangani oleh penyewa beli. Kelulusan MMKN Bil.16/2019 pula menetapkan pengurangan denda diberikan kepada pembeli yang membuat penyelesaian penuh bayaran, menstruktur semula jadual bayaran dan membuat bayaran ansuran melalui potongan gaji.
- d. Sehingga 31 Disember 2020, seramai 91 penyewa beli telah bersetuju dengan penstrukturan semula kaedah sewa beli ini. Harga baharu rumah selepas penstrukturan semula adalah RM1.58 juta melibatkan 20 penyewa beli pada tahun 2019 dan 71 penyewa beli pada tahun 2020. Jumlah hapus kira (tunggakan) keseluruhan adalah sebanyak RM1.41 juta seperti dalam **Jadual 13**.

JADUAL 13
PENSTRUKTURAN SEMULA BAYARAN ANSURAN RPA

TAHUN	BILANGAN PENYEWA BELI RPA	TUNGGAKAN KESELURUHAN	HARGA RUMAH SELEPAS PENSTRUKTURAN SEMULA	JUMLAH HAPUS KIRA (TUNGGAKAN)
		(RM)	(RM)	(RM)
2019	20	588,460	389,734	349,846
2020	71	2,029,614	1,186,849	1,057,699
JUMLAH	91	2,618,074	1,576,583	1,407,545

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021

BP telah melaksanakan *task force* penstrukturan semula perjanjian sewa beli RPA yang telah tamat tempoh berdasarkan kepada keputusan MMKN 168/2018 dan MMKN 16/2019. Pelaksanaan penstrukturan semula perjanjian sewa beli dijangka akan diselesaikan sepenuhnya pada bulan Jun 2021. BP telah melaksanakan pembayaran secara atas talian melalui FPX dan secara terminal di kaunter. Sehingga bulan Ogos 2021, sebanyak 102 unit premis telah melaksanakan penstrukturan semula perjanjian sewa beli dan keseluruhan harga rumah berjumlah RM1.83 juta. Baki 127 unit premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian sewa beli.

Pendapat Audit	BP telah mengambil inisiatif untuk mengurangkan jumlah tunggakan sedia ada dengan kaedah hapus kira hutang sewaan yang tertunggak. Bagaimanapun, sekiranya BP tidak mengambil langkah proaktif untuk memastikan penyewa beli membayar ansuran setiap bulan, peningkatan tunggakan akan berulang semula dan masalah tunggakan tidak akan dapat diselesaikan selepas tamat tempoh perjanjian baharu.
-----------------------	---

5.2.3.2. Tunggakan Hasil PPR

- a. ABT ditafsirkan sebagai sejumlah wang yang sepatutnya telah diterima oleh kerajaan pada sesuatu tarikh tetapi belum diterima berasaskan bil atau melalui dasar dan keputusan kerajaan yang berkuat kuasa. Bil merangkumi invoice, nota, penaksiran atau notis lain yang dikeluarkan kepada penghutang.
- b. Semakan Audit mendapati hasil sewaan PPR diakaunkan sebagai Hasil Bukan Cukai di bawah kod hasil sewaan tetapi **tunggakan kutipan sewa PPR tidak dinyatakan sebagai ABT**. Berdasarkan rekod yang diselenggara oleh BP, didapati tunggakan kutipan sewa ada direkodkan bagi tahun 2017 hingga 2020 melibatkan tempoh antara satu hingga 138 bulan (11 tahun 5 bulan). Tunggakan tertinggi direkodkan pada tahun 2018 melibatkan RM4.34 juta manakala kedudukan tunggakan sewa sehingga akhir tahun 2020 ialah RM2.59 juta. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 14**.

JADUAL 14
TUNGGAKAN SEWA PPR BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2020

PROJEK PPR	2017		2018		2019		2020		TEMPOH TUNGGAKAN
	BIL. UNIT	(RM)	BIL. UNIT	(RM)	BIL. UNIT	(RM)	BIL. UNIT	(RM)	(BULAN)
Sena	324	947,553	335	1,131,894	358	1,360,254	350	1,431,639	1 hingga 138
Wai Permai	134	79,360	145	118,164	153	169,128	130	156,632	1 hingga 47
Bintong (Awam)	54	234,289	56	270,530	71	333,037	110	350,645	1 hingga 122
Bintong (UniMAP)	552	828,000	552	2,815,200	580	348,000	580	655,800	1 hingga 15
JUMLAH	1,064	2,089,202	1,088	4,335,788	1,162	2,210,419	1,170	2,594,716	
Peratus Peningkatan (%)	-	-	2.3	107.5	6.8	(49.0)	0.7	17.4	

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021

Hasil perbincangan BP bersama-sama dengan Perbendaharaan Negeri pada 18 November 2020 menyatakan ketiga-tiga PPR terletak di atas tanah yang didaftarkan atas nama Pesuruhjaya Tanah Persekutuan dan bukan milik kekal Kerajaan negeri. Hasil sewaan PPR yang dikutip akan dimasukkan dalam akaun (bukan akaun hasil) dan akan digunakan semula bagi tujuan pembaikan dan penyelenggaraan PPR. Pelarasan semula laporan tunggakan sewaan PPR akan dibuat sekiranya keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Kewangan dan Akaun meluluskan supaya diambilkira sebagai ABT.

- c. Mengikut perjanjian sewaan PPR, Kerajaan negeri boleh mengambil tindakan undang-undang bagi mendapatkan bayaran sewa tertunggak dengan menyita dan menjual lelong harta-harta boleh dialih kepunyaan penyewa. Semakan Audit mendapati **71 penyewa yang tidak lagi menetap di PPR tetapi masih mempunyai tunggakan sewa** yang belum dijelaskan sepenuhnya. Di samping itu, terdapat **sembilan daripada penyewa tersebut telah meninggal dunia**. Bagaimanapun, **tiada tindakan undang-undang diambil oleh BP** untuk mendapatkan bayaran tunggakan tersebut seperti dalam **Jadual 15**.

JADUAL 15
PENYEWA YANG TIDAK MENETAP DI PPR
TETAPI MASIH MEMPUYAI TUNGGAKAN YANG BELUM DIJELASKAN

PROJEK PPR	BILANGAN PENYEWA	PENYEWA YANG TELAH MENINGGAL DUNIA	PENYEWA YANG MASIH HIDUP	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)
Bintong	14	2	12	79,439
Sena	55	7	48	203,544
Wai Permai	2	0	2	620
JUMLAH KESELURUHAN	71	9	62	283,603

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis & Jabatan Pendaftaran Negeri Perlis

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 3 Mac 2021

BP telah melaksanakan tindakan pelarasan deposit kepada penyewa yang telah tamat sewaan atau yang tidak mendiami dan mempunyai tunggakan. Di samping itu, program *engagement* dengan komuniti dan notis tuntutan tunggakan dikeluarkan secara konsisten dalam dua bulan sekali. Permohonan kepada MAIPs berkaitan bantuan kepada penyewa yang berkategori Asnaf Gharimin turut dilakukan.

5.2.3.3. Tunggakan Hasil Sewaan Institusi Pengajian Tinggi

- Ringkasan kronologi sewaan unit rumah di perumahan awam negeri Perlis kepada empat IPT mulai tahun 2005 hingga 2020 adalah seperti dalam **Jadual 16**.

JADUAL 16
TUNGGAKAN SEWAAN IPT SEHINGGA 31 DISEMBER 2020

BIL.	INSTITUSI PENGAJIAN TINGGI	PROJEK PAKR & PPR	BIL. UNIT RUMAH	TEMPOH SEWAAN	KADAR SEWA BULANAN (RM)	TUNGGAKAN SEWAAN (RM)	STATUS
1.	IPTIPs	PAKR Beseri Paya III	29	Mei 2005 - April 2008	200	113,100 (Hapuskira)	Tidak Aktif
				Mei 2008 – Disember 2013	150		
2.	Kolej Komuniti Arau	PAKR Tambun Tulang	27	Julai 2006 - Jun 2012	200	37,000 (Bayaran Secara Ansuran)	Tidak Aktif
				Julai 2008 - Jun 2011	200		
				Julai 2011 - Jun 2012	200		
				Julai 2012 - Disember 2016	300		
3.	KTP	PPR Bintong	92	Januari 2007 - September 2008	300	55,200 (Pelarasan Dengan Deposit)	Tidak Aktif
				Ogos 2008 - September 2008	300		
				Oktober 2008 - Julai 2017	300		

BIL.	INSTITUSI PENGAJIAN TINGGI	PROJEK PAKR & PPR	BIL. UNIT RUMAH	TEMPOH SEWAAN	KADAR SEWA BULANAN (RM)	TUNGGAKAN SEWAAN (RM)	STATUS
4.	UniMAP	PPR Bintong	580	Julai 2006 - Disember 2006	250	655,800 (Tunggakan Terkini)	Aktif
				Januari 2007 - Jun 2011	250		
				Julai 2011 - Jun 2020	300		
				Julai 2020 - Jun 2023	350		

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- b. Yayasan Islam Perlis telah menyewa 29 unit rumah di PAKR Beseri Paya III untuk IPTIPs mulai bulan Mei 2005 hingga Disember 2013. Tarikh akhir bayaran adalah pada 19 April 2012 dan masih mempunyai tunggakan sewa berjumlah RM113,100. Bagaimanapun, tunggakan sewa tersebut telah mendapat kelulusan hapus kira daripada Pejabat Perbendaharaan Negeri Perlis pada 19 Oktober 2020.

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021

BP telah mendapat kelulusan daripada YAB Menteri Besar pada 19 Oktober 2020 untuk menghapuskirakan tunggakan bayaran sewa bagi 29 unit rumah di PAKR Beseri Paya III daripada sewaan IPTIPs berjumlah RM113,100. Permohonan hapuskira diproses berdasarkan Pekeliling Perbendaharaan Malaysia WP10.3 Pengurusan Kehilangan dan Hapuskira Wang Awam.

- c. Koperasi Kolej Komuniti Arau Perlis Berhad telah menyewa 27 unit rumah di PAKR Tambun Tulang mulai bulan Julai 2006 dan berakhir sewaan pada bulan Disember 2016 dengan tunggakan sejumlah RM51,000. Pada tahun 2018, Kolej Komuniti Arau Perlis telah memohon untuk melunaskan tunggakan sewaan rumah di PAKR Tambun Tulang secara ansuran. Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2020, Kolej Komuniti Arau masih mempunyai tunggakan sewa berjumlah RM37,000. Kolej Komuniti Arau juga didapati tidak mematuhi jadual bayaran yang telah ditetapkan.

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021

BP telah menerima permohonan daripada Kolej Komuniti Arau Perlis pada tahun 2018 untuk melunaskan tunggakan sewaan rumah di PAKR Tambun Tulang secara bayaran ansuran iaitu sebanyak RM2,000 bagi setiap tiga bulan sehingga tunggakan selesai. Bayaran ansuran bermula pada bulan Julai 2018 dan akan berakhir pada bulan September 2024. Sehingga 31 Julai 2021, baki tunggakan adalah berjumlah RM37,000.

- d. Kolej Antarabangsa Teknologi dan Profesional (KTP) menyewa 92 unit rumah di PPR Bintong (Terinai II) Wang Ulu, Mukim Bintong bermula dari bulan Januari 2007 hingga Julai 2017. Semakan Audit mendapati pada 9 Oktober 2020, tunggakan sewa KTP yang berjumlah RM55,200 telah diselaraskan dengan terimaan wang taruhan (deposit) ke atas premis yang berjumlah RM86,160.

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021

BP telah menyelaraskan tunggakan sewa dengan wang deposit sebanyak RM86,160 dan telah dijurnalkan ke akaun hasil Kerajaan negeri pada 15 Julai 2020.

- e. Universiti Malaysia Perlis (UniMAP) menyewa 580 unit rumah di PPR Bintong (Terinai II) Wang Ulu, Mukim Bintong bermula dari bulan Julai 2006 dan berakhir pada bulan Jun 2023. Tarikh akhir bayaran sewaan adalah pada 20 November 2020 berjumlah RM348,000. Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2020, UniMAP masih aktif menyewa sebagai kampus kediaman pelajar dan baki tunggakan terkumpul adalah berjumlah RM655,800.

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021

BP telah mengeluarkan notis bagi menuntut bayaran sewa yang tertunggak daripada UniMAP. Selain itu, diskaun bayaran sewa serta mengenakan kadar sewaan sedia ada sehingga bulan Disember 2020 yang telah diluluskan oleh Perbendaharaan Negeri Perlis. Pada tahun 2021, UniMAP telah menjelaskan bayaran pada bulan Februari, Mei dan Julai dengan jumlah keseluruhan RM0.89 juta dan baki tunggakan sewaan UniMAP sehingga 31 Julai 2021 berjumlah RM1.23 juta.

Pendapat Audit	Tunggakan hasil ABT bagi bayaran ansuran perumahan awam RPA menunjukkan penurunan setiap tahun, antaranya disumbangkan oleh penstrukturan semula kaedah sewa beli yang menyebabkan tunggakan berjumlah RM1.41 juta dihapus kira. Prestasi tunggakan hasil sewaan PPR pula adalah kurang memuaskan kerana setakat akhir tahun 2020, masih terdapat tunggakan sewa berjumlah RM2.60 juta yang telah tertunggak antara 1 hingga 138 bulan.
-----------------------	--

5.2.4. Pengurusan Surat Perjanjian Program Perumahan Awam

Piagam Pelanggan BP menetapkan surat perjanjian kepada pemohon yang berjaya perlu disediakan dalam tempoh dua minggu selepas bayaran deposit diterima. Perjanjian akan dimajukan kepada YB SUK (PPR) atau Perbadanan Menteri Besar (RPA) untuk ditandatangani dan akan diserahkan kepada pemohon. Surat perjanjian merupakan dokumen penting untuk melindungi kepentingan Kerajaan negeri dan juga sebagai ikatan perundangan dengan penghuni. Semakan Audit telah dijalankan terhadap pengurusan surat perjanjian RPA dan PPR. Pengurusan surat perjanjian PPR secara umumnya adalah teratur manakala bagi RPA, wujud kelemahan seperti berikut:

5.2.4.1 Surat Perjanjian Tidak Disediakan

- a. Surat perjanjian bagi menyewa premis Program RPA akan disediakan terlebih dahulu dan ditandatangani antara pihak kerajaan dan penghuni bagi tujuan kerajaan menyewa premis itu kepada penghuni dan menetapkan bayaran sewaan bulanan bagi tempoh dua tahun. Selepas dua tahun, surat perjanjian bagi membeli premis tersebut akan dikeluarkan dengan maksud kerajaan telah bersetuju untuk menjual dan penghuni bersetuju untuk membeli premis tersebut dengan harga, bayaran dan syarat-syarat yang ditetapkan.
- b. Semakan Audit terhadap rekod senarai pembeli RPA mendapati **surat perjanjian bagi membeli premis untuk 135 pembeli di 15 Program RPA tidak disediakan** oleh BP apabila mereka ditawarkan premis. Semakan lanjut mendapati **124 daripada 135 pembeli telah selesai proses pindah milik** manakala **11 pembeli masih berstatus belum pindah milik**. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 17**.

JADUAL 17
BILANGAN PEMBELI YANG TIDAK MEMPUNYAI SURAT PERJANJIAN

BIL.	PROJEK RPA	BILANGAN PEMBELI	SELESAI PINDAH MILIK	BELUM PINDAH MILIK
1.	Arau I	10	10	-
2.	Arau II	2	-	2
3.	Behor Lateh	9	8	1
4.	Kaki Bukit II	1	-	1
5.	Kangar 102	5	5	-
6.	Kangar I	1	1	-
7.	Kangar II	42	39	3
8.	Kangar III	17	16	1

BIL.	PROJEK RPA	BILANGAN PEMBELI	SELESAI PINDAH MILIK	BELUM PINDAH MILIK
9.	Kangar IV	15	15	-
10.	Kuala Perlis II	15	14	1
11.	Mata Ayer II	1	-	1
12.	Padang Besar I	2	2	-
13.	Pauh I	6	6	-
14.	Repoh I	1	-	1
15.	Santan	8	8	-
JUMLAH		135	124	11

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

Maklum Balas yang Diterima pada 17 Ogos 2021

Sehingga bulan Ogos 2021, dua unit rumah telah selesai bayaran rumah dan telah membuat penyaksian pindahmilik, tiga unit rumah telah selesai bayaran rumah dan telah dikeluarkan notis untuk penyempurnaan pindahmilik dan baki enam unit rumah masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian sewa beli. Notis menandatangani perjanjian penstrukturan semula sewa beli rumah (RPA) telah dikeluarkan.

5.2.4.2. Surat Perjanjian Tamat Tempoh

- Surat Perjanjian Membeli Premis Fasal 5 menyatakan jika pembeli mematuhi semua syarat dan membayar kepada Perbadanan kesemua bayaran yang dikenakan, maka premis tersebut akan menjadi harta pembeli dan Perbadanan akan menyerahkan kuasa dan hak kepada pembeli. Fasal 6 pula menjelaskan selagi bayaran di Fasal 5 tidak dijelaskan, ia hanya sebagai pemegang lesen premis sahaja dan bersetuju memberi balik pemilikan premis itu setelah menerima surat notis bertempoh seminggu untuk dikosongkan dan diserahkan kepada Perbadanan. Jawatankuasa Penguatkuasaan BP dipertanggungjawabkan untuk menghantar notis berkaitan penguatkuasaan bagi penamatan sewaan dan lain-lain berkaitan perumahan awam.
- Semakan Audit mendapati seramai **161 pembeli di bawah 29 Projek RPA telah gagal menjelaskan keseluruhan harga rumah** seperti yang dipersetujui dalam perjanjian mengikut tempoh yang ditetapkan dengan **tunggakan ansuran terkumpul berjumlah RM2.79 juta**. Pembeli berkenaan masih mendiami premis tersebut dan tiada tindakan diambil terhadap mereka seperti mengeluarkan surat peringatan. Semakan lanjut

sehingga 31 Disember 2020 mendapati tempoh tamat perjanjian yang paling lama adalah selama 17 tahun tanpa sebarang tindakan diambil. Bilangan pembeli yang telah tamat tempoh perjanjian sewa beli adalah seperti dalam **Jadual 18**.

JADUAL 18
BILANGAN PEMBELI YANG TELAH TAMAT
TEMPOH PERJANJIAN SEHINGGA TAHUN 2020

TEMPOH TAMAT PERJANJIAN (TAHUN)	BILANGAN PEMBELI (ORANG)	TUNGGAKAN ANSURAN (RM)
0.7 - 5	95	1,548,333
6 - 10	42	769,818
11 - 15	14	340,731
16 - 17	10	134,245
JUMLAH KESELURUHAN	161	2,793,127

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021

BP memaklumkan sehingga 31 Disember 2020, lima premis telah selesai bayaran harga rumah, 11 premis telah selesai melaksanakan penstrukturan semula perjanjian dan 145 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian. Selain itu, notis tunggakan ansuran dan notis menandatangani penstrukturan semula perjanjian telah dihantar kepada yang berkenaan. Penstrukturan semula perjanjian dijangka diselesaikan sebelum bulan Jun 2021.

Maklum Balas yang Diterima pada 17 Ogos 2021

Sehingga bulan Ogos 2021, dari 145 premis yang masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian, tujuh unit rumah telah selesai bayaran dan tiga unit rumah telah melaksanakan penstrukturan semula perjanjian sewa beli dengan harga rumah berjumlah RM63,933. Baki 135 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian sewa. Notis menandatangani perjanjian penstrukturan semula sewa beli telah dikeluarkan.

5.2.4.3. Pertukaran Kaedah Surat Perjanjian

- a. Surat Perjanjian Bagi Membeli Premis (Perjanjian Jual Beli) bermaksud Perbadanan telah bersetuju menjual dan pembeli bersetuju membeli premis dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan. Fasal 3(g) menyatakan pembeli perlu membeli premis yang berkenaan dengan harga yang

dipersetujui dalam tempoh tiga bulan dari tarikh tawaran atau tarikh perjanjian ditandatangani, mana-mana yang lebih awal. Fasal 5 pula menyatakan selagi bayaran tidak dijelaskan, pembeli dianggap sebagai pemegang lesen premis sahaja dan bersetuju memberi balik pemilikan premis setelah dikosongkan kepada Perbadanan. Seterusnya Fasal 13 memaklumkan kegagalan pembeli menjelaskan semua bayaran dalam tempoh tiga bulan akan menyebabkan terbatalnya tawaran jual beli tersebut. Pertukaran kaedah sewa beli kepada jual beli telah diluluskan oleh MMK bagi membantu pembeli menjelaskan tunggakan/baki bayaran rumah dengan membuat pinjaman daripada institusi kewangan atau membuat pengeluaran Kumpulan Wang Simpanan Pekerja (KWSP).

- b. Semakan Audit mendapati pada tahun 2011 hingga 2017, 16 orang pembeli di RPA telah bersetuju menukar syarat perjanjian sewa beli kepada perjanjian jual beli. Sehingga tarikh pengauditan, didapati **proses penukaran perjanjian tersebut masih belum selesai**. Pihak Audit dimaklumkan oleh BP bahawa pembeli gagal menjelaskan bayaran penuh dalam tempoh tiga bulan seperti yang disyaratkan. Hal ini berlaku disebabkan terdapat pembeli yang gagal mendapat pinjaman dan pengeluaran KWSP tidak mencukupi untuk menampung baki bayaran rumah tersebut. Perkara ini menyebabkan tawaran/perjanjian jual beli tersebut terbatal.
- c. Semakan selanjutnya mendapati perjanjian baharu tidak diberikan kepada 16 pembeli tersebut bagi menggantikan perjanjian jual beli yang telah terbatal. Sehingga 31 Disember 2020, pembeli tersebut telah **menduduki rumah RPA secara tidak sah bagi tempoh 34 hingga 108 bulan** kerana perjanjian jual beli yang telah tamat tempoh. Tunggakan **ansuran terkumpul berjumlah RM182,518 juga masih tertunggak/ belum diselesaikan oleh 16 pembeli tersebut setakat 31 Disember 2020**. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 19**.

JADUAL 19
PERJANJIAN JUAL BELI YANG TELAH TAMAT TEMPOH BAGI 16 PEMBELI RPA

BIL.	PROJEK RPA	NO. AKAUN SMPA	TARIKH TAMAT PERJANJIAN SEWA BELI	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI DILAKUKAN	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI TAMAT TEMPOH	TEMPOH TIADA PERJANJIAN SEHINGGA DISEMBER 2020 (BULAN)	TUNGGAKAN ANSURAN (RM)
1.	Mata Air III	32/01/03	07.10.2011	08.07.2011	08.10.2011	108	12,859
2.	Mata Air III	32/02/15	14.12.2011	15.09.2011	15.12.2011	106	13,541
3.	Arau 2B	31/01/55	25.12.2011	26.09.2011	26.12.2011	106	7,810
4.	Kangar III	04/04/07	11.01.2012	12.10.2011	12.01.2012	105	1,528
5.	Kuala Perlis II	24/06/09	18.01.2012	19.10.2011	19.01.2012	105	12,953

BIL.	PROJEK RPA	NO. AKAUN SMPA	TARIKH TAMAT PERJANJIAN SEWA BELI	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI DILAKUKAN	TARIKH PERJANJIAN JUAL BELI TAMAT TEMPOH	TEMPOH TIADA PERJANJIAN SEHINGGA DISEMBER 2020 (BULAN)	TUNGGAKAN ANSURAN (RM)
6.	Kangar II	03/04/25	08.03.2012	09.12.2011	09.03.2012	103	11,048
7.	Beseri Paya I	14/01/58	15.03.2012	16.12.2011	16.03.2012	103	11,774
8.	Beseri Paya I	14/01/2018	07.08.2012	08.05.2012	08.08.2012	98	9,036
9.	Kangar IV	05/04/02	06.05.2013	06.05.2013	06.08.2013	86	2,680
10.	Kangar 102	001/CM/17	TM	01.10.2014	01.01.2015	69	4,219
11.	Padang Behor	28/01/09	03.03.2016	04.12.2015	04.03.2016	55	14,718
12.	Kangar I	02/RD/13	21.12.2016	22.09.2016	22.12.2016	46	13,578
13.	Kangar III	04/01/02	16.11.2016	16.11.2016	16.02.2017	44	38,024
14.	Kuala Perlis II	24/02/28	09.07.2017	10.04.2017	10.07.2017	39	7,244
15.	Kangar IV	05/01/20	06.11.2017	07.08.2017	07.11.2017	35	15,166
16.	Mata Air II	17/00/13	19.12.2017	20.09.2017	20.12.2017	34	6,340
JUMLAH TUNGGAKAN BAYARAN							182,518

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

Nota: TM – Tiada Maklumat

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021

BP memaklumkan sehingga 31 Disember 2020, dua premis telah selesai melakukan penstrukturan semula perjanjian, satu premis telah selesai bayaran dan 13 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian. Notis tunggakan kepada pembeli yang masih mempunyai tunggakan ansuran akan dikeluarkan secara konsisten.

Maklum Balas yang Diterima pada 17 Ogos 2021

Sehingga bulan Ogos 2021, dari 13 premis yang masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian, hanya satu unit premis telah melaksanakan penstrukturan semula perjanjian sewa beli dengan harga rumah RM38,052. Baki 12 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian sewa beli. Notis menandatangani perjanjian penstrukturan semula sewa beli telah dikeluarkan.

Pendapat Audit | **Urusan penyediaan surat perjanjian oleh BP kurang cekap kerana masih terdapat pembeli yang tidak mempunyai surat perjanjian. Pembeli yang masih mempunyai tunggakan juga masih tidak dikeluarkan surat perjanjian baharu.**

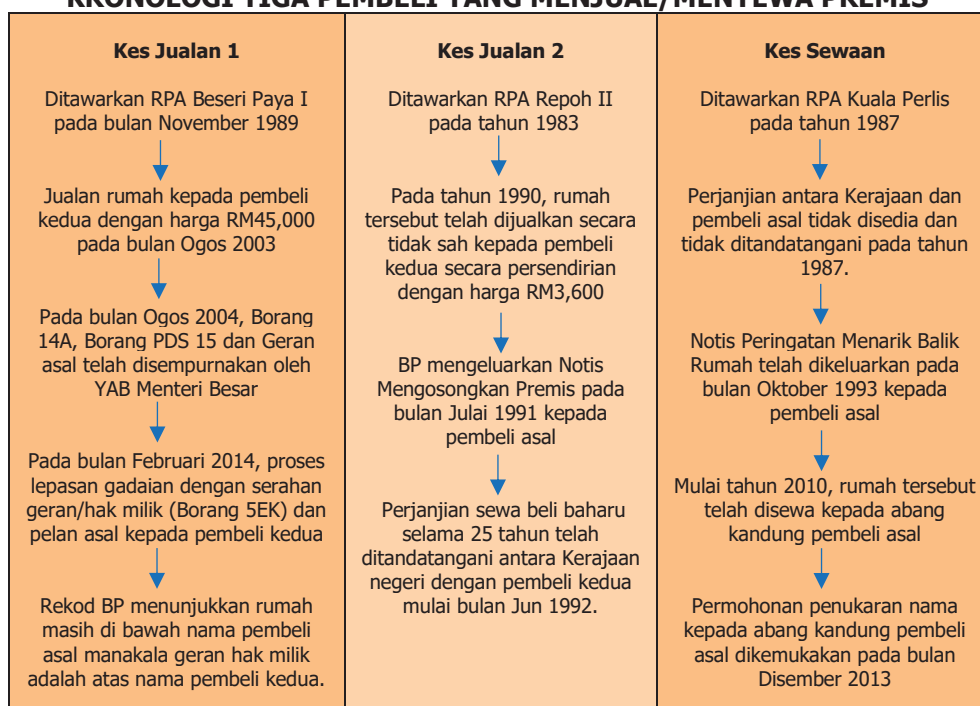
5.2.5. Pematuhan Terhadap Syarat Perjanjian

Surat Perjanjian Bagi Membeli Premis Fasal 10(a) menyatakan sekiranya pembeli tidak mematuhi syarat-syarat perjanjian, Perbadanan adalah bebas membatalkan perjanjian dan menyingkir pembeli serta mengambil balik premis tersebut. Semakan Audit mendapati wujud ketidakpatuhan terhadap syarat perjanjian RPA seperti berikut:

5.2.5.1. Jualan/Sewaan Premis Sebelum Perjanjian Mencapai Tempoh Matang

- a. Surat Perjanjian Bagi Membeli Premis Fasal 3(c) menyatakan hanya pembeli dan tanggungan-tanggunganannya dibenarkan menduduki premis. Fasal 3(d) pula menyatakan pembeli tidak boleh menyewakan premis tersebut atau mana-mana bahagiannya. Manakala Fasal 3(k) menjelaskan pembeli tidak boleh menjual, memberi hak atau melepaskan premis yang mungkin akan memudaratkan Perbadanan atas premis terbut. Sehubungan itu, MMKN Bil.120/2010 bersetuju memberi kelonggaran pindah milik rumah kos rendah kerajaan di bawah skim sewa beli selepas tempoh sepuluh tahun dari tarikh perjanjian sewa beli berkuat kuasa, atau setelah kesemua bayaran sewa-beli diselesaikan, yang mana lebih kemudian. Jawatankuasa Penguatkuasaan BP dipertanggungjawabkan untuk menghantar notis berkaitan penguatkuasaan bagi perkara berkaitan perumahan awam.
- b. Semakan Audit telah dijalankan terhadap 20 fail individu pembeli premis RPA. Didapati **tiga daripada 20 pembeli telah melanggar syarat perjanjian** dengan **melakukan dua jualan dan satu sewaan kepada pihak ketiga sebelum perjanjian mencapai tempoh matang, dan juga sebelum kelonggaran MMKN Bil.120/2010 dikuatkuasakan**. Semakan Audit juga mendapati ketiga-tiga pembeli masih mempunyai baki tunggakan semasa premis tersebut dijual/disewa. Kronologi dan butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 20** dan **Jadual 21**.

JADUAL 20
KRONOLOGI TIGA PEMBELI YANG MENJUAL/MENYEWA PREMIS



Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

JADUAL 21
STATUS TIGA PEMBELI YANG MENJUAL/MENYEWA PREMIS

PROJEK RPA	NO.AKAUN	TAHUN DITAWARKAN PREMIS	TAHUN PREMIS DIJUAL/DISEWA	KAEDAH	BAKI TUNGGAKAN (RM)
Beseri Paya I	SMPA 14/01/01	1989	2003	Jualan	8,904
Repoh II	SMPA 07/01/05	1983	1990	Jualan	1,408
Kuala Perlis	SMPA 24/06/03	1987	2010	Sewa	22,090
JUMLAH KESELURUHAN					32,500

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

Maklum Balas yang Diterima pada 17 Ogos 2021

Beseri Paya I - BP telah mengeluarkan tiga notis peringatan tunggakan kepada pembeli asal mengikut alamat tetap seperti yang diperolehi melalui semakan Jabatan Pendaftaran Negara Negeri Perlis. Sehingga bulan Ogos 2021, premis ini masih mempunyai tunggakan berjumlah RM8,904.

Repoh II - Premis ini masih mempunyai tunggakan berjumlah RM5,288 dan tiga notis peringatan tunggakan dan lapan notis menandatangani perjanjian penstrukturan semula sewa beli telah dikeluarkan kepada premis tersebut.

Kuala Perlis - Perjanjian penstrukturan semula sewa beli telah selesai dikeluarkan kepada pembeli kedua (abang kandung pembeli asal) dan berkuatkuasa mulai pada 3 Mei 2021 dengan harga rumah bernilai RM23,050.

5.2.5.2. Pembinaan Tambahan Premis Tanpa Kebenaran

- a. Surat Perjanjian Bagi Membeli Premis Fasal 3(e) menyatakan pembeli tidak dibenarkan membina apa-apa bangunan di atas premis termasuk membesarkan, menambah dan mengubah dengan apa-apa cara sekalipun bangunan yang telah sedia ada, tanpa mendapat persetujuan bertulis daripada Perbadanan dan PBT. BP juga memaklumkan sekiranya permohonan yang mempunyai tunggakan bayaran tidak akan dipertimbangkan sehingga kesemua tunggakan telah dijelaskan.
- b. Hasil lawatan Audit mendapati **91 unit premis di 21 Projek RPA telah diubah suai dengan menambah/membesarkan premis tanpa mendapat persetujuan bertulis daripada Perbadanan dan PBT.** Kesemua unit premis tersebut belum dipindah milik kepada pembeli, dan pembeli juga **masih mempunyai tunggakan ansuran berjumlah RM1.04 juta yang belum dijelaskan.** Semakan Audit mendapati Unit Penguatkuasa BP tidak mengeluarkan surat peringatan rasmi kepada pembeli yang telah melanggar syarat perjanjian tersebut. Premis yang telah diubah suai tanpa kebenaran adalah seperti dalam **Jadual 22** dan **Gambar 9** hingga **Gambar 12**.

JADUAL 22
PEMBINAAN TAMBAHAN RUMAH RPA TANPA KEBENARAN BERTULIS

PROJEK RPA	BILANGAN RUMAH (UNIT)	TUNGGAKAN ANSURAN RUMAH (RM)
Arau 2B	6	115,025
Arau I	4	52,098
Arau II	3	41,619
Beseri Paya I	10	95,266
Beseri Paya II	7	63,828
Chuping	2	34,332
Jejawi	1	2,571
Kaki Bukit I	1	3,243
Kangar 102	3	34,667
Kangar I	10	81,606
Kangar II	6	30,877
Kangar III	2	16,839
Kuala Perlis II	7	105,022

PROJEK RPA	BILANGAN RUMAH (UNIT)	TUNGGAKAN ANSURAN RUMAH (RM)
Mata Air II	9	98,705
Mata Air III	4	73,131
Padang Behor	2	23,483
Padang Besar II	5	68,352
Pauh I	1	8,715
Repoh II	1	4,583
Santan	1	20,354
Simpang Empat II	6	62,524
JUMLAH KESELURUHAN	91	1,042,812

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

GAMBAR 9



RPA BESERI PAYA I
- Tambahan Bahagian Hadapan Rumah
(18.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 10



RPA KAKI BUKIT
- Tambahan Bahagian Hadapan Rumah
(17.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 11



RPA KAKI BUKIT
- Tambahan Bahagian Hadapan Rumah
(17.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 12



RPA TAMAN DATO JAAFAR
- Tambahan Bahagian Hadapan Rumah
(18.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021

Sehingga 31 Disember 2020, enam premis telah selesai melaksanakan penstrukturan semula perjanjian, tiga premis selesai menjelaskan harga rumah dan 82 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian. Sehingga bulan Ogos 2021, dari 82 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian, tiga unit premis telah selesai bayaran rumah dan lima unit premis telah melaksanakan penstrukturan semula perjanjian sewa beli dengan keseluruhan harga rumah berjumlah RM93,729. Baki 74 unit premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian sewa beli dan notis menandatangani perjanjian penstrukturan semula sewa beli telah dikeluarkan. Selain itu, 16 notis permohonan pembinaan tambahan secara sah telah dikeluarkan kepada enam premis yang telah selesai melaksanakan penstrukturan semula perjanjian sewa beli.

5.2.5.3. Premis Kediaman Digunakan untuk Tujuan Perniagaan

- a. Surat Perjanjian Bagi Membeli Premis Fasal 3(f) menetapkan pembeli tidak boleh menjalankan atau membenarkan sebarang perniagaan atau pertukangan di dalam atau di luar premis tersebut atau sebahagian daripadanya. Bagaimanapun, MMKN yang bersidang pada 8 Mei 2019 telah bersetuju dan meluluskan dasar membenarkan sebahagian premis perumahan/kediaman awam digunakan untuk tujuan perniagaan. Bagi membolehkan rakyat menjana pendapatan tambahan, Kerajaan negeri membenarkan sebahagian premis perumahan digunakan untuk tujuan perniagaan tanpa melibatkan penukaran syarat tertakluk kepada syarat-syarat tertentu. Antara syaratnya ialah terhad kepada jenis perniagaan yang sesuai dan tidak mendatangkan kacau ganggu terhadap jiran-jiran, dijalankan dalam skala yang kecil dan memperoleh permit daripada Majlis Perbandaran Kangar (MPK).
- b. Sekiranya keseluruhan premis perumahan tersebut digunakan untuk tujuan perniagaan tanpa langsung digunakan untuk didiami, maka pertukaran syarat /kegunaan tanah kepada syarat perniagaan hendaklah dilaksanakan.
- c. Hasil lawatan Audit di RPA Kangar 102 dan RPA Kangar II mendapati ada **unit rumah awam yang tidak diduduki dan digunakan sepenuhnya untuk tujuan perniagaan seperti kedai dobi dan rumah tumpangan**. Selain itu didapati tiada kelulusan MPK untuk menjalankan perniagaan di RPA berkaitan. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati tiada

sebarang tindakan diambil oleh BP terhadap pembeli terlibat. Premis unit kediaman berkaitan adalah seperti dalam **Gambar 13** dan **Gambar 14**.

GAMBAR 13



RPA Kangar 102
- Rumah Kediaman Dijadikan Kedai Dobi
(18.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

GAMBAR 14



RPA Kangar II
- Rumah Kediaman Dijadikan Rumah Tumpangan
(17.11.2020)
(Sumber: Jabatan Audit Negara Negeri Perlis)

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 3 Mac 2021

Penguatkuasaan adalah berdasarkan kepada klausa perjanjian sewa beli antara pemilik dengan BP. Setelah pindah milik berlaku, perjanjian asal akan terbatal dan BP tidak lagi mempunyai kuasa perundangan untuk melaksanakan tindakan. Penguatkuasaan berkaitan dengan pembinaan tambahan dan aktiviti perniagaan tertakluk kepada bidang kuasa Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). BP memaklumkan polisi Dasar Bebas Niaga oleh Kerajaan negeri bermula tahun 2021 secara tidak langsung akan meningkatkan lagi bilangan rumah yang akan digunakan untuk tujuan perniagaan. Dasar Bebas Niaga ini dibenarkan dengan mengambil kira (3K) iaitu Keselamatan, Kebersihan dan Kacau Ganggu.

5.2.5.4. Pembeli Premis Meninggal Dunia

- a. Fasal 2(e) yang termaktub dalam Surat Perjanjian Bagi Membeli Premis menyatakan sekiranya pembeli meninggal dunia dalam tempoh perjanjian, keutamaan untuk memiliki premis akan ditawarkan pertamanya kepada balu/duda atau kepada anak-anaknya.
- b. Lawatan Audit dan temu bual bersama pembeli RPA mendapati premis bagi pembeli yang telah meninggal dunia majoritinya diduduki oleh anak-anak mereka atau ahli keluarga terdekat. Terdapat juga premis yang dibiarkan kosong tanpa berpenghuni.

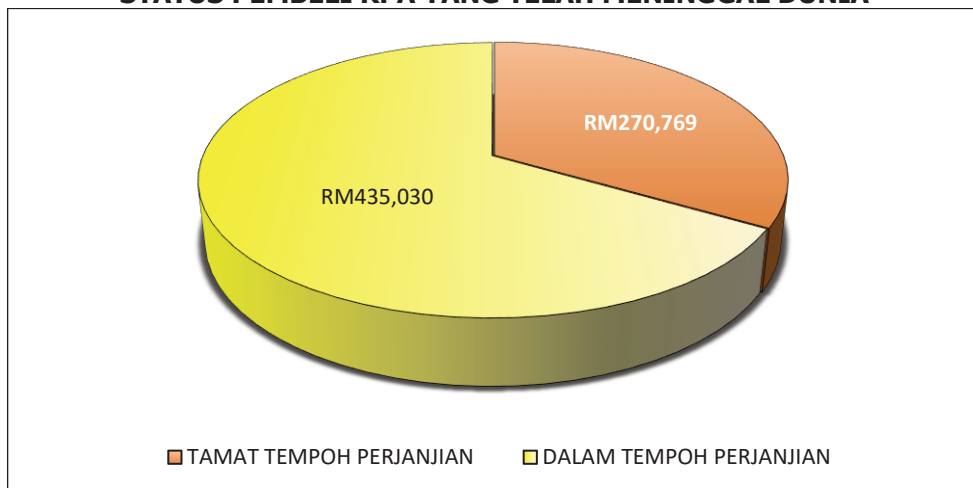
- c. Semakan Audit mendapati sehingga tarikh pengauditan, **BP masih tidak menukar/menawarkan 42 unit rumah si mati kepada balu/duda atau anak-anaknya walaupun kematian telah mencapai tempoh antara satu hingga 24 tahun**. Semakan lanjut mendapati 67% pembeli RPA telah meninggal dunia sebelum perjanjian sewa beli tamat tempoh dan 33% pembeli RPA meninggal dunia selepas perjanjian sewa beli tamat tempoh. Kesemua **42 pembeli ini masih mempunyai tunggakan berjumlah RM705,799**. Kesan daripada pertukaran nama yang tidak dilakukan, pihak BP tidak dapat menguatkuasakan tindakan terhadap keluarga yang menduduki rumah sekiranya berlaku sebarang pelanggaran syarat. Ini juga boleh menjejaskan usaha BP untuk menyelesaikan jumlah ansuran tertunggak. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 23 dan Carta 2**.

JADUAL 23
PEMBELI RPA YANG TELAH MENINGGAL DUNIA

BIL.	PROJEK RPA	TAHUN TAMAT PERJANJIAN	TAHUN KEMATIAN	BILANGAN PEMBELI	TUNGGAKAN ANSURAN (RM)
1.	Kangar 102 - P/BARU	2003 - 2003	1995 - 2004	2	16,543
2.	Kangar I	2013 - 2018	1998 - 2019	5	44,420
3.	Kangar II	2013 - 2018	2005 - 2020	5	67,926
4.	Kangar III	2016 - 2016	2011 - 2014	1	38,024
5.	Repoh I	2013 - 2018	2014 - 2018	2	30,504
6.	Padang Besar (L)	2018 - 2018	2000 -2000	1	23,748
7.	Padang Besar (I)	2007 - 2007	2008 - 2008	1	35,234
8.	Padang Besar (II)	2009 - 2019	2001 - 2018	3	59,533
9.	Kaki Bukit I	2003 - 2008	1993 - 2018	2	31,110
10.	Kaki Bukit II	2013 - 2019	2017 - 2019	3	48,445
11.	Beseri Paya I	2014 - 2020	1998 - 2009	3	36,536
12.	Beseri Paya II	2008 - 2015	1998 - 2013	2	59,711
13.	Mata Air II	2004 - 2019	2002 - 2020	9	153,447
14.	Santan	2018 - 2018	1994 - 1994	1	3,711
15.	Kuala Perlis II	2018 - 2018	2017 - 2017	1	52,000
16.	Padang Behor	2018 - 2018	2012 - 2012	1	4,907
JUMLAH				42	705,799

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis & Jabatan Pendaftaran Negeri Perlis

CARTA 2
STATUS PEMBELI RPA YANG TELAH MENINGGAL DUNIA



Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis & Jabatan Pendaftaran Negeri Perlis

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 17 Ogos 2021

BP telah mengeluarkan notis kepada pasangan/anak/waris pembeli yang telah meninggal dunia bertujuan untuk pertukaran nama. Sehingga bulan Ogos 2021, dari 42 premis yang masih atas nama pembeli yang telah meninggal dunia, satu unit premis telah selesai bayaran rumah dan empat unit premis telah melaksanakan penstrukturan semula perjanjian sewa beli dengan harga rumah RM84,964. Baki 37 premis masih dalam proses penstrukturan semula perjanjian sewa beli dan notis menandatangani perjanjian penstrukturan semula sewa beli telah dikeluarkan.

Pendapat Audit | **Penguatkuasaan BP terhadap syarat-syarat perjanjian adalah kurang berkesan. Pembeli rumah RPA yang telah melanggar syarat perjanjian tidak diambil tindakan sewajarnya, di mana amaran atau notis peringatan tidak dikeluarkan kepada mereka yang terlibat.**

5.2.6. Penyenggaraan Perumahan Awam

- a. Penyenggaraan yang berkualiti dilaksanakan dan dipantau secara berterusan oleh BP. Kerja penyenggaraan hendaklah mengikut jadual dan program terancang bagi memastikan setiap aset berfungsi dengan baik serta mengelakkan risiko berlaku kerosakan lebih besar. Piawaian Perumahan Berkualiti mengambil kira

keperluan penyenggaraan perumahan sedia ada bagi meningkatkan jangka hayat bangunan perumahan, mengekalkan nilai pelaburan bangunan, meningkatkan keselamatan dan keselesaan penghuni serta memastikan persekitaran yang kondusif.

- b. BP telah menggunakan tiga jenis peruntukan, iaitu akaun amanah, peruntukan mengurus dan peruntukan pembangunan (RMKe-11) untuk membiayai kos penyenggaraan yang meliputi penyenggaraan terhadap fasiliti dan pembaikan kerosakan rumah. Kos perbelanjaan terhadap penyenggaraan dan pembaikan untuk program perumahan awam bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 adalah berjumlah RM7.90 juta. Bayaran perbelanjaan tersebut dibiayai melalui akaun amanah berjumlah RM3.99 juta, peruntukan mengurus berjumlah RM0.52 juta dan peruntukan pembangunan berjumlah RM3.39 juta. Butiran kos penyenggaraan seperti dalam **Jadual 24**.

JADUAL 24
KOS PENYENGGARAAN DI TIGA PROGRAM PERUMAHAN AWAM

JENIS PERBELANJAAN	2017 (RM)	2018 (RM)	2019 (RM)	2020 (RM)	JUMLAH (RM)
Program Infrastruktur (PAKR) Negeri Perlis	654,935	153,924	125,006	82,794	1,016,659
Wang Gantian Rumah Kos Rendah	660,650	975,580	1,030,415	302,672	2,969,317
JUMLAH PERBELANJAAN AKAUN AMANAH	1,315,585	1,129,504	1,155,421	385,466	3,985,976
Membaiki Kabel Submain PPR Bintong	-	-	137,888	150,000	287,888
Membaiki Kaki Lima dan Longkang PPR Bintong	-	-	19,856	49,125	68,981
Membaiki Kerosakan Rumah PPR Bintong	-	-	16,580	-	16,580
Membaiki & Menaiktaraf Rumah PPR Bintong	-	-	147,905	-	147,905
JUMLAH PERBELANJAAN PERUNTUKAN MENGURUS - SUK	-	-	322,229	199,125	521,354
Parit dan Longkang dalam PAKR	99,148	115,711	-	-	214,859
Tanah Lapang dalam PAKR	49,560	15,612	-	-	65,172
Projek Perumahan Awam Kos Rendah	-	-	-	141,579	141,579
Projek-Projek Perumahan Rakyat (PPR)	928,387	1,749,824	-	289,014	2,967,225
JUMLAH PERBELANJAAN PERUNTUKAN PEMBANGUNAN	1,077,095	1,881,147	-	430,593	3,388,835
JUMLAH KESELURUHAN	2,392,680	3,010,651	1,477,650	1,015,184	7,896,165

Sumber: Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Perlis & Data Bahagian Perumahan

- c. Semakan lanjut mendapati perbelanjaan pembangunan RMKe-11 (2016 hingga 2020) bagi Projek Menaiktaraf Projek-Projek Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR) dan Projek Menaiktaraf Projek-Projek Perumahan Rakyat (PPR) masing-masing mencapai perbelanjaan sebanyak 83.1% dan 97.6% berbanding peruntukan. Projek Membina dan Menaiktaraf Parit dan Longkang serta Tanah

Lapang PAKR pula hanya mencapai perbelanjaan sebanyak 47.7%. Butiran peruntukan dan perbelanjaan pembangunan (RMKe-11) seperti dalam **Jadual 25**.

JADUAL 25
BUTIRAN PERBELANJAAN PEMBANGUNAN BAGI TAHUN 2016 HINGGA 31 DISEMBER 2020

PROJEK PEMBANGUNAN	PERUNTUKAN PEMBANGUNAN	PERBELANJAAN PEMBANGUNAN (RMK-11)					JUMLAH PERBELANJAAN	
		2016 (RM)	2017 (RM)	2018 (RM)	2019 (RM)	2020 (RM)	(RM)	(%)
Membina dan Menaik Taraf Parit dan Longkang serta Tanah Lapang PAKR	1,100,000	244,514	148,708	131,323	-	-	524,545	47.7
Menaik Taraf Projek-Projek Perumahan Awam Kos Rendah (PAKR)	7,800,000	6,343,065	-	-	-	141,579	6,484,644	83.1
Menaik Taraf Projek-Projek Perumahan Rakyat (PPR)	3,400,000	349,417	928,387	1,749,824	-	289,014	3,316,642	97.6
JUMLAH PEMBANGUNAN	12,300,000	6,936,996	1,077,095	1,881,147	-	430,593	10,325,831	83.9

Sumber: Penyata Kewangan Kerajaan Negeri Perlis

- d. Analisis Audit telah dijalankan terhadap 38 unit rumah di bawah Program RPA dan PAKR yang telah dilaksanakan pembaikan rumah menggunakan peruntukan akaun amanah bagi tahun 2017 hingga 2020 sebanyak RM0.69 juta. Didapati purata kos pembaikan untuk seunit rumah adalah dalam anggaran RM18,089 berbanding harga jualan semula seunit rumah yang telah disenggara kepada penghuni baharu, iaitu RM35,000 (harga rumah mengikut kelulusan MMKN Bil. 260/2014). **Hal ini menunjukkan kos pembaikan rumah telah melebihi 50% daripada harga jualan rumah.** Butiran perbelanjaan pembaikan kerosakan rumah seperti dalam **Jadual 26**.

JADUAL 26
BUTIRAN PERBELANJAAN PEMBAIKAN KEROSAKAN BAGI 38 UNIT RUMAH MENGGUNAKAN AKAUN AMANAH BAGI TAHUN 2017 HINGGA 2020

PROGRAM	PROJEK	TAHUN				JUMLAH (RM)
		2017 (RM)	2018 (RM)	2019 (RM)	2020 (RM)	
RPA	Mata Ayer II	78,210	-	-	-	78,210
	Arau IIB	20,053	-	-	-	20,053
PAKR	Beseri Paya III	258,011	-	-	-	258,011
	Chuping II Fasa II	132,755	17,389	-	35,027	185,171
	Kangar V	105,163	-	-	-	105,163
	Santan II	8,624	-	-	-	8,624
	Tambun Tulang	32,154	-	-	-	32,154
JUMLAH		634,970	17,389	-	35,027	687,386
>50% @ RM18,089/Unit						

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

Maklum Balas yang Diterima pada 3 Mac 2021

Penyenggaraan rumah perlu dilaksanakan sebelum diserahkan kepada penghuni baru. Setiap penyenggaraan yang dilaksanakan adalah berdasarkan kepada Jadual Kadar Harga (JKH), Jabatan Kerja Raya. Penetapan harga jualan perumahan juga berdasarkan kepada keputusan MMKN.

Pendapat Audit | Pengurusan perbelanjaan pembangunan terhadap projek (RMKe-11) adalah lemah dan tidak mencapai perancangan yang ditetapkan. Di samping itu, penyenggaraan dan pembaikan rumah yang telah dilaksanakan dan telah melebihi 50% dari harga jualan RPA adalah tidak pratikal dan merupakan kos sampingan yang terpaksa ditanggung oleh Kerajaan negeri.

5.2.7. Pengurusan Kutipan Sewa PPR oleh Syarikat Swasta

- a. Kerajaan negeri telah melantik syarikat swasta untuk menguruskan PPR Bintong, PPR Sena dan PPR Wai Permai. Merujuk kepada Lampiran Skop Perkhidmatan dalam perjanjian antara Kerajaan negeri dan syarikat swasta, syarikat yang dilantik antara lain diberi tanggungjawab untuk melaksanakan perkhidmatan pencucian, pembersihan dan penyenggaraan bangunan serta kutipan sewaan. Antara klausa penting dalam perjanjian ialah pengurusan kutipan sewaan seperti dalam **Jadual 27**.

JADUAL 27
SENARAI PPR YANG DIURUSKAN OLEH SYARIKAT SWASTA

BIL.	PROJEK PPR	NAMA SYARIKAT & TEMPOH PERJANJIAN	SKOP PERKHIDMATAN BERKAITAN KUTIPAN SEWAAN
1.	Bintong	(AS0152127-X) 1 Julai 2016 Hingga 30 Jun 2018 (lanjutan 31 Julai 2018)	Lampiran: mengurus kutipan sewaan bulanan dan menghantar hasil kutipan ke BP seminggu sekali; menghantar laporan kutipan dan tunggakan sewaan ke BP sebulan sekali; menguatkuasa setiap urusan berkaitan tunggakan sewaan seperti penguatkuasaan dari rumah ke rumah dan menghantar notis tunggakan. Penguatkuasaan ini akan dijalankan bersama-sama anggota penguatkuasaan BP sebulan sekali.
		(001845807-W) 1 Ogos 2018 Hingga 31 Julai 2020	Lampiran A: merekod, mengurus kutipan sewaan bulanan dan menghantar hasil kutipan ke BP seminggu sekali; menghantar laporan kutipan dan tunggakan sewaan ke BP sebulan sekali.
2.	Sena	(RA0005874-T) 1 September 2017 Hingga 31 Ogos 2019	Lampiran A: merekod, mengurus kutipan sewaan bulanan dan menghantar hasil kutipan ke BP seminggu sekali; menghantar laporan kutipan dan tunggakan sewaan ke BP sebulan sekali.

BIL.	PROJEK PPR	NAMA SYARIKAT & TEMPOH PERJANJIAN	SKOP PERKHIDMATAN BERKAITAN KUTIPAN SEWAAN
		(RA0013945-W) 1 September 2019 Hingga 31 Ogos 2021	
3.	Wai Permai	(AS0253278-X) 1 November 2017 Hingga 31 Oktober 2019	Lampiran A : kutipan sewa bulanan.
		(RA0001837-M) 1 November 2019 Hingga 31 Oktober 2021	Jadual 1 : merekod, mengurus kutipan sewaan bulanan dan menghantar hasil kutipan ke BP seminggu sekali; menghantar laporan kutipan dan tunggakan sewaan ke BP sebulan sekali.

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- b. Fasal 13.1(c) antara lain menjelaskan bahawa Kerajaan negeri boleh mengenakan denda pada kadar lima peratus (5% bersamaan RM6.20) daripada jumlah kutipan bulanan (RM124) bagi setiap rumah yang tidak berjaya dikutip sewaan untuk satu bulan. Manakala denda pada kadar sepuluh peratus (10% bersamaan RM12.40) daripada jumlah kutipan bulanan (RM124) bagi setiap rumah yang sama yang tidak berjaya dikutip sewaan untuk bulan seterusnya.
- c. Analisis Audit terhadap prestasi kutipan sewaan PPR mendapati **syarikat yang dilantik tidak berjaya mengutip keseluruhan bayaran sewa rumah**. Terdapat pertambahan pengisian unit rumah PPR dari tahun 2017 hingga 2020, namun prestasi kutipan sewa tidak selari dengan pertambahan pengisian tersebut. Secara keseluruhannya, prestasi kutipan sewa rumah PPR Bintong yang disewa oleh orang awam mencatatkan peratusan kutipan terendah berbanding PPR Sena dan Wai Permai bagi tahun 2017 hingga 2020. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 28**.

JADUAL 28
PRESTASI KUTIPAN SEWAAN PPR TAHUN 2017 HINGGA 2020

PROJEK PPR	UNIT KESELURUHAN	UNIT DIISI	SEWA PATUT DIKUTIP	SEWA SEBENAR DIKUTIP	SEWA TIDAK DAPAT DIKUTIP		ANGGARAN KOS DENDA YANG TIDAK DIKENAKAN KEPADA SYARIKAT
			(RM)	(RM)	(RM)	(%)	(RM)
TAHUN 2017							
Bintong	168	67	99,696	43,540	56,156	56.3	2,945
Sena	480	466	693,408	404,912	288,496	41.6	18,383
Wai Permai	200	197	293,136	245,892	47,244	16.1	9,833
JUMLAH	848	730	1,086,240	694,344	391,896	36.1	31,161

PROJEK PPR	UNIT KESELURUHAN	UNIT DIISI	SEWA PATUT DIKUTIP	SEWA SEBENAR DIKUTIP	SEWA TIDAK DAPAT DIKUTIP		ANGGARAN KOS DENDA YANG TIDAK DIKENAKAN KEPADA SYARIKAT
			(RM)	(RM)	(RM)	(%)	(RM)
TAHUN 2018							
Bintong	168	65	96,720	27,206	69,514	71.9	3,323
Sena	480	435	647,280	381,433	265,847	41.1	18,550
Wai Permai	200	199	296,112	256,192	39,920	13.5	6,752
JUMLAH	848	699	1,040,112	664,831	375,281	36.1	28,625
TAHUN 2019							
Bintong	168	87	129,456	35,949	93,507	72.2	3,553
Sena	480	438	651,744	407,643	244,101	37.5	18,178
Wai Permai	200	199	296,112	245,148	50,964	17.2	7,328
JUMLAH	848	724	1,077,312	688,740	388,572	36.1	29,059
TAHUN 2020							
Bintong	168	132	196,416	57,330	139,086	70.8	2,933
Sena	480	460	684,480	253,825	430,655	62.9	10,211
Wai Permai	200	200	297,600	164,024	133,576	44.9	4,154
JUMLAH	848	792	1,178,496	475,179	703,317	59.7	17,298
JUMLAH BESAR			4,382,160	2,523,094	1,859,066	42.4	106,143

Sumber: Bahagian Perumahan, Pejabat SUK Perlis

- d. Berdasarkan **Jadual 28**, didapati **syarikat swasta yang dilantik tidak dapat mengutip sepenuhnya hasil sewaan yang sepatutnya dikutip berdasarkan bilangan unit yang diisi**. Jumlah kutipan keseluruhan bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020 adalah sebanyak RM2.52 juta berbanding RM4.38 juta yang sepatutnya, iaitu hanya pada kadar 57.6%. Ini menunjukkan sebanyak RM1.86 juta (42.4%) sewaan tidak dapat dikutip daripada penyewa. Anggaran kos denda yang tidak dikenakan kepada syarikat adalah sebanyak RM106,143 berdasarkan kadar RM6.20 sebulan bagi unit rumah yang sewanya tidak dapat dikutip. Semakan selanjutnya terhadap fail individu penyewa mendapati kutipan sewa tidak dapat dikutip, antaranya berpunca daripada ketidakmampuan penghuni untuk menjelaskan sewa, orang kurang upaya, waris enggan membayar sewa setelah penyewa asal meninggal dunia dan penghuni lari dari rumah serta penguatkuasaan yang lemah.
- e. Selanjutnya, pihak Audit mendapati BP hanya mengenakan denda terhadap satu syarikat swasta terlibat pada bulan terakhir sebelum perjanjian tamat. Jumlah denda yang dikenakan adalah RM1,165.60 bagi tempoh perkhidmatan dari bulan Ogos 2018 hingga September 2020. Pihak Audit tidak dapat

menentukan ketepatan denda yang dikenakan kepada syarikat memandangkan kaedah pengiraan yang kurang jelas. Selain itu, denda juga tidak dikenakan secara bulanan sebaliknya hanya dikenakan pada bulan terakhir sebelum perjanjian tamat.

Maklum Balas yang Diterima pada 29 Januari 2021 dan 3 Mac 2021

BP memaklumkan syarikat swasta hanya menerima bayaran sahaja pada perjanjian akan datang dan tugas mengutip bayaran sewa adalah tanggungjawab BP. Merujuk kepada perjanjian terdahulu yang telah ditandatangani, syarikat adalah dipertanggungjawabkan untuk mengutip bayaran daripada penyewa. Pindaan terhadap klausa bagi perjanjian yang terkini telah dihantar untuk semakan Penasihat Undang-Undang (PUU). Berdasarkan kontrak perjanjian di antara Kerajaan negeri dan syarikat pembersihan yang dilantik, denda akan dikenakan bagi setiap rumah yang tidak berjaya dikutip. BP telah menolak bayaran bulan terakhir kepada syarikat akibat kegagalan mengutip sewa berdasarkan kepada klausa perjanjian.

Pendapat Audit | Pengurusan kutipan sewa PPR oleh syarikat swasta adalah kurang memuaskan kerana kutipan sebenar lebih rendah daripada yang sepatutnya. Selain itu, pihak Audit berpendapat mekanisme pengenaan denda oleh BP tidak selaras dengan peruntukan Fasal 13.1 (c).

6. RUMUSAN KESELURUHAN AUDIT

Secara keseluruhannya berdasarkan skop pengauditan, dirumuskan bahawa Program Perumahan Awam Negeri Perlis masih belum dapat mencapai objektif ditetapkan dengan sepenuhnya. Hal ini kerana terdapat kelemahan dalam proses agihan, selain faktor ketiadaan projek perumahan awam baharu yang menyebabkan unit rumah sedia ada tidak mampu menampung permintaan yang tinggi daripada penduduk negeri Perlis. Namun hasil soal selidik yang dijalankan oleh pihak Audit menunjukkan secara keseluruhannya responden (penghuni rumah) berpuas hati terhadap kemudahan perumahan awam yang disediakan oleh Kerajaan negeri. Pengurusan program mempunyai kelemahan dari aspek pengurusan surat perjanjian, pemantauan dan penguatkuasaan terhadap syarat perjanjian serta prestasi kutipan sewa PPR oleh syarikat swasta yang dilantik.

7. SYOR AUDIT

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang pada masa hadapan dan objektif program dapat dicapai sepenuhnya, adalah disyorkan kepada BP untuk menimbang perkara seperti berikut:

7.1. memastikan pembangunan dan pembinaan perumahan awam dibuat dengan mengambil kira lokasi dan permintaan sebenar golongan sasaran supaya pengisian dapat diisi dengan sepenuhnya;

7.2. memohon pertambahan perumahan awam di negeri Perlis bagi menampung permintaan yang kian meningkat dan memastikan pengisian perumahan awam hanya untuk golongan sasaran yang berkecukupan sahaja selaras dengan DRN;

7.3. menggiatkan aktiviti-aktiviti yang dapat membantu dalam pengutipan hasil, mengurangkan kos perbelanjaan secara optimum dan berusaha mengurangkan tunggakan hasil/ABT tahun demi tahun;

7.4. menyediakan dokumen surat perjanjian bagi setiap pembeli di perumahan awam bagi melindungi kepentingan Kerajaan negeri dengan mewujudkan ikatan perundangan yang jelas;

7.5. memastikan semua syarat menduduki dan memiliki rumah dipatuhi oleh penghuni dan tindakan sewajarnya diambil terhadap penghuni yang melanggar syarat ditetapkan; dan

7.6. melaksanakan pemantauan dan penilaian semula terhadap program perumahan awam sedia ada bagi mengenal pasti kelemahan yang timbul serta mengambil tindakan penyelesaian bersesuaian.