

Kertas Bil. 11/2019



**PENYATA JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG AWAM
(PUBLIC ACCOUNT COMMITTEE - PAC)**

BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR

BERKAITAN LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA

TAHUN 2017 SIRI 1 (PENGURUSAN AKTIVITI /

KEWANGAN JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN

ANAK SYARIKAT KERAJAAN NEGERI SELANGOR

TERHADAP MAJLIS AGAMA ISLAM SELANGOR (MAIS)

PENGURUSAN HARTANAH

PENYATA JAWATANKUASA KIRA-KIRA WANG AWAM (PUBLIC ACCOUNT COMMITTEE – PAC) BERKAITAN LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA (LKN) TAHUN 2017 SIRI 1 (PENGURUSAN AKTIVITI/KEWANGAN JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN ANAK SYARIKAT KERAJAAN NEGERI SELANGOR) TERHADAP MAJLIS AGAMA ISLAM SELANGOR (MAIS) - PENGURUSAN HARTANAH

1. PENDAHULUAN

Selaras dengan Peraturan 68 (1) – (5) Peraturan-peraturan Tetap Dewan Negeri Selangor 1965 berkenaan Jawatankuasa Kira-Kira Wang Kerajaan (PAC) dan menurut Peraturan Tetap 76 (1) – (6) Peraturan-peraturan Tetap Dewan Negeri Selangor berkenaan Penyata daripada Jawatankuasa Pilihan, maka Penyata ini disediakan dan dibentangkan dalam Mesyuarat Kedua, Penggal Kedua, Dewan Negeri Selangor Darul Ehsan Keempat Belas Tahun 2019 pada 29 - 31 Julai 2019, 1 – 2 & 5 - 9 Ogos 2019.

Ahli-ahli Jawatankuasa PAC bagi tahun 2019 terdiri daripada:

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Y.B. Tuan Rizam bin Ismail
(ADN Kawasan Sungai Air Tawar) | Pengerusi |
| 2. | Y.B. Puan Elizabeth Wong Keat Ping
(ADN Kawasan Bukit Lanjan) | Ahli |
| 3. | Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib
(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Ahli |
| 4. | Y.B. Tuan Ronnie Liu Tian Khiew
(ADN Kawasan Sungai Pelek) | Ahli |
| 5. | Y.B. Puan Lim Yi Wei
(ADN Kawasan Kampung Tunku) | Ahli |
| 6. | Y.B. Tuan Mohd Shaid bin Rosli
(ADN Kawasan Jeram) | Ahli |
| 7. | Y.B. Tuan Mohd Najwan bin Halimi
(ADN Kawasan Kota Anggerik) | Ahli |

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Jawatankuasa PAC telah membuat semakan dan penelitian ke atas Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) Tahun 2017 Siri 1 (Pengurusan Aktiviti Kewangan Jabatan/Agensi Dan Pengurusan Syarikat Kerajaan Negeri Selangor). Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) merupakan antara agensi Kerajaan Negeri Selangor yang masih mempunyai isu-isu yang belum selesai sehingga kini.
- 2.2 Objektif penelitian dan siasatan ini dilakukan bagi mengenalpasti masalah-masalah pengurusan hartaanah yang dihadapi MAIS seperti yang terdapat di dalam teguran Laporan Ketua Audit Negara (LKAN). Isu yang dibangkitkan Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) terhadap Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) adalah seperti berikut:
1. Pengurusan Sewaan Hartanah
 2. Hartanah Untuk Dijual
 3. Tuggakan Hasil Sewaan Hartanah
 4. Pentadbiran Kontrak Sewaan
- 2.3 Hasil dapatan laporan ini dirumus daripada sesi taklimat, pendengaran tertutup dan dialog bersemuka antara Jabatan Audit Negeri Selangor (JANS), Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) dan Jawatankuasa PAC secara berperingkat. Kemudahan portal AG's Dashboard milik Jabatan Audit Negara (JAN) di laman sesawangnya turut dimanfaatkan Jawatankuasa PAC bagi memudahkan rujukan penyiasatan.

3. PENEMUAN LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA (LKAN) TAHUN 2017 SIRI 1

Berikut merupakan jadual bagi penemuan Laporan Ketua Audit Negara (LKAN) terhadap isu berstatus "dalam tindakan" oleh MAIS di AG's Dashboard beserta maklum balas MAIS.

ISU	PENEMUAN AUDIT	MAKLUM BALAS MAIS
Pengurusan Sewaan Hartanah	<p>Semakan Audit terhadap senarai premis mendapati setakat 31 Disember 2017, MAIS memiliki 480 unit premis di seluruh Negeri Selangor yang diperoleh melalui kaedah pembinaan sendiri, projek usahasama dengan syarikat pemaju dan melalui pembahagian pusaka faraid.</p> <p>Bagaimanapun, hanya 461 (96%) daripada 480 premis berkenaan yang boleh disewakan kerana baki 19 (4%) premis telah diluluskan oleh Setiausaha MAIS untuk kegunaan MAIS, agensi MAIS dan premis yang diputuskan untuk dijual.</p>	<p>Pemantauan terhadap kutipan hasil sewaan MAIS, laporan penghutang MAIS dan tindakan undang-undang penghutang MAIS telah dibincangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Kewangan dan Akaun yang diadakan pada setiap tiga (3) bulan.</p> <p>Tindakan untuk penyelesaian hutang dan pelupusan hutang akan dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Baitulmal MAIS Bil. 3/2018.</p>

	<p>Semakan Audit selanjutnya mendapati sehingga bulan Disember 2017, sejumlah 416 (90.2%) daripada 461 premis yang boleh sewa telah disewakan. Manakala sejumlah 31 (6.7%) premis yang boleh disewa didapati masih kosong dan baki 14 (3.1%) premis tidak dapat disewakan kerana dalam tindakan penyenggaraan.</p> <p>Semakan seterusnya terhadap 31 premis yang tidak disewakan sehingga bulan Disember 2017, pihak Audit mendapati tempoh kekosongan premis tersebut adalah antara empat (4) hingga 69 bulan. Mengikut kiraan Audit berdasarkan kepada kadar sewa premis sebulan, anggaran hasil sewa yang boleh disumbangkan adalah berjumlah RM8.61 juta bagi tempoh 2014 hingga 2017.</p> <p>Semakan seterusnya terhadap 14 premis yang dalam tindakan penyenggaraan pula mendapati berlaku kekosongan premis antara dua (2) hingga 41 bulan. Mengikut kiraan Audit berdasarkan kepada kadar sewa premis sebulan, anggaran hasil sewaan yang boleh disumbangkan adalah berjumlah RM447,857 bagi tempoh 2014 hingga 2017.</p>	
Hartanah Untuk Dijual	<p>Pada tahun 2010 MAIS telah memperoleh 18 buah rumah kediaman iaitu 16 jenis berkembar dan dua (2) jenis banglo daripada pemaju sebagai balasan pembangunan usaha sama harta tanah di Res Tress, Subang Jaya dan MAIS telah berjaya menjual 16 daripada 18 buah rumah berkenaan.</p> <p>Setakat 31 Disember 2017, masih berbaki dua (2) buah rumah kediaman milik MAIS dengan reka bentuk berkembar 2 1/2 tingkat seperti di gambar berikut. Rumah-rumah tersebut yang dianggarkan bernilai RM2 juta seunit pernah disewakan dan tarikh terakhir rumah tersebut disewakan adalah pada bulan Julai 2013 dan Jun 2015.</p> <p>Pihak Audit mendapati sehingga akhir tahun 2017, selepas 29 bulan keputusan MJPM untuk melupuskan premis diperoleh, kedua-</p>	<p>Kertas cadangan untuk penjualan premis MAIS - No. 29 dan 30, USJ 17, Subang Jaya melalui konsep sewa beli atau <i>rent to own</i> telah dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan MAIS Bil. 2/2018 bertarikh 2 Julai 2018.</p> <p>Tindakan pengiklanan dalam mudah.com.my telah dibuat oleh ejen yang dilantik oleh MAIS pada 9 Mac 2018.</p>

	<p>dua rumah tersebut masih belum berjaya dijual. Perkara ini menyebabkan MAIS menanggung kos perkhidmatan kawalan keselamatan kepada pihak pengurusan berjumlah RM27,540 bagi tempoh Julai 2013 hingga Disember 2017.</p>	
Tunggakan Hasil Sewaan Hartanah	<p>Semakan Audit terhadap Penyata Kewangan tahun 2014 hingga 2016 dan Laporan Tunggakan Hasil Sewaan bagi tahun 2017 mendapati MAIS tidak mencapai KPI yang telah ditetapkan kerana berlaku peningkatan tunggakan antara RM145,405 hingga RM290,803 bagi tahun 2014 hingga 2016 disebabkan terdapat penyewa yang masih ingkar terhadap perjanjian sewaan.</p> <p>Manakala bagi tahun 2017, terdapat pengurangan sebanyak 39.1% berjumlah RM1.02 juta, namun angka tersebut masih belum mencapai KPI yang sepatutnya iaitu pengurangan sebanyak 50% daripada nilai tunggakan tahun 2016 berjumlah RM2.61 juta.</p> <p>Selain itu didapati terdapat tunggakan hasil sewaan sebelum tahun 2000 yang tidak dapat dikesan penyewanya berjumlah RM171,808. Tiada tindakan hapus kira terhadap tunggakan tersebut diambil oleh pihak MAIS.</p>	<p>Pemantauan terhadap kutipan hasil sewaan MAIS, laporan penghutang MAIS dan tindakan undang-undang penghutang MAIS telah dibincangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Kewangan dan Akaun yang diadakan pada setiap tiga (3) bulan.</p> <p>Tindakan untuk penyelesaian hutang dan pelupusan hutang akan dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Baitulmal MAIS Bil. 3/2018.</p>
Pentadbiran Kontrak Sewaan	<p>PUSRAWI telah menyewa sembilan (9) unit premis di Kajang sejak tahun 1998 dan telah menamatkan sewaan pada bulan Mei dan Julai 2017.</p> <p>Mengikut BPP, anggaran kos baik pulih bagi sembilan (9) premis tersebut adalah berjumlah RM1.53 juta. Mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan Bilangan 2 Tahun 2017 bertarikh 4 Februari 2017 telah memutuskan bahawa kos baik pulih premis tersebut turut dibiayai oleh MAIS disebabkan MAIS merupakan pemilik bersama PUSRAWI dengan pegangan saham sebanyak 4,207,411 unit (48%) daripada 8,765,440 saham PUSRAWI.</p> <p>Mengikut kiraan Audit berdasarkan peratusan pegangan saham, MAIS perlu menanggung</p>	<p>Pihak MAIS mengambil maklum ke atas teguran audit ini dan akan menambahbaik prosedur pengurusan kontrak sewaan pada masa yang akan datang.</p> <p>Pihak MAIS mengambil maklum ke atas teguran audit ini dan akan menambahbaik prosedur pengurusan kontrak sewaan pada masa yang akan datang. Mengenai pembelian unit perniagaan di Pekan Subang Jaya, Petaling milik PUSRAWI adalah ditolak kerana :-</p> <p>a) Kadar penyelenggaraan premis adalah pada tahap yang kurang baik;</p> <p>b) Kadar pulangan pulangan premis</p>

	<p>kos baik pulih berjumlah RM736,494.</p>	<p>hanya 4.5% sahaja; dan</p> <p>c) Premis tidak mempunyai dokumen teknikal seperti lukisan as built, salinan CF, kelulusan bomba dsb seperti senarai semak pembelian premis MAIS.</p> <p>Pihak MAIS telah menyemak semula pengenaan kos baik pulih ke atas PUSRAWI berdasarkan maklumat terkini yang dikemukakan oleh PUSRAWI pada 12 Mac 2018 dan mendapati kesemua dokumen berkenaan tidak dinyatakan pihak yang mengubahsuai bangunan rumah kedai 3 tingkat kepada hospital. Mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan Bil.3/2018 bertarikh 1 Oktober 2018 memohon agar Bahagian Undang-Undang membantu menyemak tangungjawab pemberian premis kepada keadaan asal dengan mengkaji perjanjian berikut:-</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Perjanjian pinjaman wang MAIS pada 1 Jun 1998; b) Perjanjian kemudahan pada 24 April 2003; c) Perjanjian saham pada 22 Oktober 2004; d) Perjanjian tambahan kepada perjanjian saham pada 15 Julai 2005; dan e) Perjanjian pengurusan pada tahun 2006 Kesemua perkara di atas telah dipanjangkan kepada Bahagian Undang-Undang MAIS berujukan MAIS/SH/BPP/02/011/4-2 Jld 2 (9) bertarikh 2 Oktober 2018.
--	--	---

4. TAKLIMAT TERTUTUP MAIS

- 4.1 Taklimat tertutup oleh Majlis Agama Islam Selangor (MAIS) pada 19 April 2019 telah diwakili oleh:
1. **Encik Zaharuddin bin Salim** (Pembentang)
Ketua Bahagian Audit Dalam
 2. **Puan Rohaidah binti Abu Zaid**
Pengurus Hartanah
- 4.2 Turut Hadir adalah wakil Jabatan Audit Negara (JAN Selangor):
1. **Puan Shabariah binti Ariffin**
Ketua Penolong Pengarah
 2. **Encik Kamarolzaman bin Harun**
Ketua Penolong Pengarah
 3. **Encik Muhammad Faizal bin Abdul Rashid**
Ketua Penolong Pengarah
- 4.3 Jawatankuasa dimaklumkan mengenai perkara-perkara berikut:
- 4.3.1 Pengurusan Sewaan Hartanah**
1. Sehingga Januari 2019 sebanyak 93% daripada 460 unit premis iaitu 431 unit telah disewakan.
 2. Daripada 31 premis yang tidak disewakan sehingga Disember 2017, sebanyak 20 unit premis kini telah disewakan dan yang selebihnya dalam proses penawaran sewa kepada pihak yang berminat.
 3. Daripada 14 premis dalam penyelenggaraan, sebanyak 3 unit telah disewakan manakala 9 unit adalah dalam proses pelupusan secara jualan.
 4. MAIS telah melaksanakan usaha berterusan seperti berikut bagi memastikan premis disewakan:
 - a) Mengiklankan premis yang kosong.
 - b) Melantik agen hartaanah.
 - c) Mengadakan perbincangan dengan pihak tertentu seperti kerajaan atau swasta.

4.3.2 Hartanah Untuk Dijual

1. 2 lot banglo masih belum terjual. Bagaimanapun MAIS telah berusaha dengan mengambil langkah-langkah seperti lawatan bersama ejen hartanah dan promosi di laman web diteruskan bagi mendapatkan pembeli. Pihak MAIS juga telah mengiklankan premis tersebut dalam medium berikut:
 - a) Surat khabar
 - b) Laman web mudah.com.my
 - c) Edaran risalah/pamphlet

4.3.3 Tunggakan Hasil Sewaan Hartanah

1. Pada tahun 2018, MAIS mencapai kutipan sewa berjumlah RM10.1 juta berbanding sasaran RM9.9 juta.
2. Cadangan tindakan untuk penyelesaian Penghutang Sewaan MAIS tahun 2017 telah dibentangkan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Baitulmal MAIS Bil 3/2018 yang bersidang pada 28 Ogos 2018. Mesyuarat menangguhkan cadangan untuk melupuskan hutang rugu tersebut dan bersetuju agar pihak MAIS melantik *debt collector* untuk mengutip hutang tertunggak daripada penyewa yang disenaraikan termasuk tunggakan hasil sewaan sebelum tahun 2000 yang tidak dapat dikesan penyewanya berjumlah RM171,808.00.
3. Jumlah hutang rugu yang telah diperuntukkan sebanyak RM1,024,914.03 telah berkurangan kepada RM720,507.00.
4. Berdasarkan kepada baki jumlah hutang rugu tersebut, sejumlah RM464,896.66 telah diambil tindakan undang-undang terhadap penyewa oleh pihak MAIS. Pihak MAIS sentiasa berusaha mendapatkan hutang yang masih tertunggak.

4.3.4 Pentadbiran Kontrak Sewaan

1. Pihak MAIS mengambil maklum ke atas teguran audit dan akan menambahbaik prosedur pengurusan kontrak sewaan pada masa yang akan datang.
2. Mesyuarat Jawatankuasa Pelaburan MAIS Bil. 1/2019 bertarikh 11/2/2019 telah melupuskan premis tersebut. Mesyuarat dalam membincangkan perkara tersebut bersetuju agar premis tersebut dilupuskan secara penjualan kepada syarikat yang menjual elektrik.

3. Pihak pembeli telah memberikan borang setuju terima tawaran dan proses penyediaan perjanjian jual beli sedang diuruskan oleh pihak peguam (surat lantikan kepada peguam MAIS bertarikh 11.4.2019).

5. PENEMUAN JAWATANKUASA

- 5.1 Jawatankuasa mendapati MAIS kurang efisien dalam pengurusan harta tanahnya sehingga menyebabkan kerugian.
- 5.2 Jawatankuasa mendapati MAIS kurang memberi tumpuan kepada pengurusan harta tanah memandangkan ia bukan *core business* MAIS.

6. SYOR JAWATANKUASA

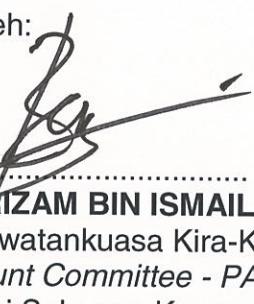
- 6.1 MAIS perlu mengambil langkah yang lebih kreatif dan proaktif dalam pengurusan harta tanahnya kerana ia memberi kesan terus terhadap kewangannya untuk jangka masa panjang jika tiada tindakan diambil hasil teguran audit dan jawatankuasa. ALP perlu memberikan tumpuan yang lebih kepada pengurusan harta tanah supaya setiap keputusan yang dibuat membawa pelaburan yang memberikan ROI yang tinggi.
- 6.2 Bahagian Pengurusan Harta MAIS harus terdiri daripada mereka yang mempunyai pengalaman dan kelayakan dalam bidang pengurusan harta tanah.
- 6.3 MAIS disarankan agar membuat penawaran kepada anak syarikat dan agensi kerajaan negeri terlebih dahulu sekiranya ingin menyewakan premis atau membuat penjualan harta. MAIS juga perlu mempelbagaikan khidmat ejen harta tanah dan tidak bergantung kepada satu pihak sahaja.
- 6.4 MAIS perlu membuat kajian pasaran dan memilih lokasi harta tanah yang paling strategik dan membawa keuntungan dalam semua urusniaga pembangunan harta tanah. Ianya perlu bagi mengelakkan pihak MAIS sukar menyewakan atau membuat pelupusan harta yang diterima kerana lokasi yang tidak strategik.
- 6.5 Bahagian Pengurusan Harta MAIS perlu lebih peka dalam hal-hal pengurusan seperti memastikan urusan membaik pulih dan penyelenggaraan premis diambil tindakan kurang daripada satu (1) satu bulan berbanding melebihi tiga (3) bulan pada ketika ini.
- 6.6 Terma dan syarat di dalam perjanjian sewaan perlu ditambahbaik agar tindakan tegas boleh diambil terhadap penyewa-penyewa yang ingkar, gagal dan enggan membayar sewa bulanan yang ditetapkan bagi memastikan kepentingan MAIS terjamin.

- 6.7 Penyewa yang mempunyai tunggakan sewa melebihi 3 bulan perlu disenaraikan di dalam CTOS. Pemantauan rapi terhadap *defaulters* perlu dibuat agar tidak terlepas pandang memandangkan perkara ini tidak boleh diaplikasikan terhadap penyewa yang mempunyai tunggakan sewa melebihi 7 tahun.

7. PERAKUAN

Penyata ini disediakan oleh Jawatankuasa Kira-Kira Wang Awam (*Public Account Committee - PAC*). Penyata ini dibincangkan dan diluluskan oleh Jawatankuasa Kira-Kira Wang Awam (*Public Account Committee - PAC*) dalam mesyuarat jawatankuasa Bil.6 pada 8 Mei 2019.

Disahkan oleh:


Y.B. TUAN RIZAM BIN ISMAIL
Pengerusi Jawatankuasa Kira-Kira Wang Awam
(*Public Account Committee - PAC*)
Dewan Negeri Selangor Keempat Belas Tahun 2019

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Ahli-ahli Yang Berhormat berikut telah dilantik menganggotai Jawatankuasa Kira-Kira Wang Awam (*Public Account Committee - PAC*):

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Y.B. Tuan Rizam bin Ismail
(ADN Kawasan Sungai Air Tawar) | Pengerusi |
| 2. | Y.B. Puan Elizabeth Wong Keat Ping
(ADN Kawasan Bukit Lanjan) | Ahli |
| 3. | Y.B. Tuan Haji Saari bin Sungib
(ADN Kawasan Hulu Kelang) | Ahli |
| 4. | Y.B. Tuan Ronnie Liu Tian Khiew
(ADN Kawasan Sungai Pelek) | Ahli |
| 5. | Y.B. Puan Lim Yi Wei
(ADN Kawasan Kampung Tunku) | Ahli |
| 6. | Y.B. Tuan Mohd Najwan bin Halimi
(ADN Kawasan Kota Anggerik) | Ahli |
| 7. | Y.B. Tuan Mohd Shaid bin Rosli
(ADN Kawasan Jeram) | Ahli |

URUS SETIA

- i) Puan Gayathri Prasena A/P Jaya Kumar Setiausaha Bahagian (Dewan)
- ii) Encik Muhamjirih bin Ahmad Penolong Setiausaha (Dewan)
- iii) Cik Nur Syahirah Shazrin binti Mat Rohani Pembantu Tadbir (Dewan)
- iv) Encik Abdul Muiz bin Azmi Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker
- v) Encik Ahmad Salami bin Zakuan Pegawai Penyelidik Pejabat Speaker

