

PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI KEDAH

1. PENGURUSAN HARTANAH INDUSTRI



PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI KEDAH PENGURUSAN HARTANAH INDUSTRI

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Perbadanan Kemajuan Negeri Kedah (PKNK) telah membangunkan sembilan tanah perindustrian dengan keluasan keseluruhan berjumlah 3,396.31 ekar di seluruh negeri Kedah. Selain itu, PKNK juga memiliki kawasan perindustrian Kulim Hi-Tech Park berkeluasan 4,510 ekar yang diuruskan oleh Kulim Technology Park Corporation Sdn. Bhd. iaitu syarikat milik penuh PKNK.
- Pengauditan meliputi aspek perancangan dan pengurusan projek melibatkan sembilan kawasan perindustrian yang diuruskan oleh PKNK.
- Prestasi aktiviti dinilai melalui elemen pencapaian output dan pencapaian keberhasilan. Pencapaian output dinilai berdasarkan dua perkara, iaitu pencapaian PKNK dalam membangunkan kawasan perindustrian sehingga 31 Disember 2020 dan prestasi pendapatan bersih daripada aktiviti hartanah industri bagi tempoh tahun 2017 hingga 2020. Pencapaian keberhasilan diukur daripada segi prestasi keseluruhan jualan dan pajakan sehingga 31 Disember 2020 serta prestasi pelaburan dan pewujudan peluang pekerjaan di kawasan perindustrian PKNK.
- Pengurusan aktiviti hartanah industri pula meliputi tiga perkara iaitu pengurusan tanah pajakan, pengurusan sewa dan pengurusan hasil.
- Pengauditan ini turut mendapat kerjasama daripada Pejabat Tanah dan Galian Negeri Kedah dan Lembaga Pembangunan Pelaburan Malaysia.

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Pengauditan ini untuk menilai sama ada pengurusan hartanah industri oleh PKNK telah dilaksanakan dengan berhemat, cekap dan berkesan bagi memastikan sektor industri di negeri Kedah dapat dipertingkatkan, menarik minat pelabur dan menyediakan peluang pekerjaan.
- Aktiviti hartanah industri juga dapat meningkatkan kegiatan ekonomi di sekitar kawasan berkenaan dan menyumbang kepada pertumbuhan ekonomi Malaysia khususnya di negeri Kedah.

Apa yang ditemui Audit?

- Secara keseluruhannya, berdasarkan skop Audit, dapat dirumuskan bahawa prestasi output pembangunan hartanah industri adalah memuaskan kerana PKNK telah berjaya membangunkan sembilan kawasan perindustrian di negeri Kedah. Bagaimanapun, pendapatan bersih daripada aktiviti hartanah industri yang diperoleh PKNK bagi tahun 2017 hingga 2020 lebih rendah daripada yang dianggarkan. Daripada aspek keberhasilan, PKNK mencatatkan keuntungan penjualan lot industri di sembilan kawasan industri yang telah siap dibangunkan. Negeri Kedah juga telah memperoleh pelaburan yang tinggi serta dapat menyediakan peluang pekerjaan kepada penduduk di negeri Kedah berikutan pembangunan sembilan kawasan industri tersebut. Bagaimanapun, pengurusan hartanah industri didapati kurang cekap kerana terdapat kelemahan dalam aspek pajakan, sewaan dan kutipan hasil.
- Penemuan utama Audit adalah seperti berikut:
 - pendapatan bersih tidak mencapai sasaran yang dianggarkan bagi tempoh empat tahun. Pada tahun 2017, peratus pendapatan bersih sebenar yang diperoleh adalah RM8.32 juta atau 96.9% daripada yang disasarkan. Pada tahun 2018, 2019 dan 2020, peratus pendapatan bersih sebenar kurang 50% daripada yang disasarkan masing-masing hanya mencapai RM4.03 juta (17.1%), RM5 juta (33.7%) dan RM2.15 juta (10.1%) daripada sasaran;
 - surat hak milik individu bagi Kawasan Perindustrian Kuala Ketil Fasa II masih belum dikeluarkan walaupun bayaran penuh telah dibuat oleh pemajak. Syarikat yang menerima pajakan juga menghadapi masalah dan kesukaran untuk melaksanakan perusahaan mereka kesan daripada tidak mempunyai surat hak milik individu;
 - PKNK hanya membayar cukai tanah berjumlah RM10,301 iaitu pada kadar RM150 sehektar kepada Kerajaan negeri. Cukai tanah tersebut adalah lebih rendah berbanding yang sepatutnya dibayar kerana kategori kegunaan tanah yang masih belum ditukar kepada status perindustrian. Anggaran cukai tanah yang boleh dikutip jika ditukar status kepada perindustrian ialah RM1.25 juta;

- kadar RM5 setiap kaki persegi bagi sambungan pajakan tanah industri yang dikenakan kepada pemajak tidak dibuat penilaian semula oleh PKNK sejak tahun 2009. Sehingga tarikh pengauditan, kadar ini telah digunakan selama 12 tahun dan tidak mengikut harga pasaran semasa hartanah;
- berlaku pelanggaran terhadap syarat perjanjian penyewaan seperti barang perniagaan dan sampah sarap diletak serta dilonggokkan di hadapan bangunan. Selain itu, terdapat kontena dan bangunan dijadikan tempat tinggal di Lot 216 di Kawasan Perindustrian Kuala Ketil Fasa II; dan
- dua lot kilang di Kedah Halal Park tidak disewa kerana PKNK bercadang untuk mengambil tindakan perundangan. Lawatan Audit pada 31 Mac 2021 mendapati peralatan milik penyewa masih berada dalam lot kilang tersebut.

Apa yang disyorkan Audit?

- Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang pada masa hadapan dan objektif dapat dicapai sepenuhnya, adalah disyorkan PKNK untuk menimbang perkara seperti berikut:
 - melaksanakan penilaian semula terhadap hartanah industri untuk jualan dengan mengambil kira penetapan sasaran jualan yang lebih realistik, nilai pasaran dan syarat jualan yang jelas;
 - memastikan tindakan untuk menukar status tanah industri yang dipajak daripada status pertanian kepada status perindustrian bagi membolehkan Kerajaan negeri menerima hasil cukai tanah mengikut kadar yang sepatutnya;
 - melaksanakan pemantauan terhadap lot industri, KBS dan bangunan IKS bagi memastikan lot tidak diceroboh dan syarat perjanjian dipatuhi;
 - memastikan perjanjian sewaan/pajakan dibuat dan diperbaharui; dan
 - mempergiat aktiviti penguatkuasaan terhadap penyewa yang mempunyai tunggakan hutang bagi mengurangkan tunggakan sewa.

