



KUTIPAN HASIL SEWAAN PREMIS MAJLIS DAERAH PASIR MAS (MDPM)



OBJEKTIF PENGAUDITAN

Untuk menentukan sama ada:

Kutipan hasil sewaan premis dilaksanakan dengan teratur mengikut perjanjian, peraturan kewangan, dan undang-undang yang berkuat kuasa.

RUMUSAN AUDIT

Kegagalan mengutip tunggakan hasil sewaan premis disebabkan kelemahan pengurusan kutipan hasil MDPM.

APA YANG SEPATUTNYA



- Hasil sewaan premis dikutip mengikut Perjanjian Sewa Harta.



- Notis tuntutan hasil sewaan tertunggak kepada penyewa ingkar dikenakan caj.



Jumlah Semakan

405 Fail Perjanjian
Sewa Harta

APA YANG BERLAKU

RM7.82 juta



- Tunggakan sewaan premis tidak dapat dikutip.

RM17,920



- Notis tuntutan hasil sewaan tertunggak tidak dikenakan caj.

KERUGIAN

RM7.84 JUTA



4

SYOR
AUDIT

MAJLIS DAERAH PASIR MAS

3. KUTIPAN HASIL SEWAAN PREMIS

FAKTA UTAMA

RM1.65 Juta	RM3.08 Juta	RM7.82 Juta
Hasil sewaan premis yang dikutip pada tahun 2021	Hasil sewaan premis yang patut dikutip pada tahun 2021	Tunggakan sewaan premis yang tidak dapat dikutip sehingga tahun 2021

1. LATAR BELAKANG

1.1. Majlis Daerah Pasir Mas adalah Pihak Berkuasa Tempatan yang ditubuhkan di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976. Kegiatan utama Majlis Daerah Pasir Mas adalah melaksanakan undang-undang dan dasar-dasar yang ditentukan oleh pihak Kerajaan bagi memberi perkhidmatan kepada penduduk dan pembayar cukai terutamanya dari segi kesihatan dan kesejahteraan hidup serta merancang, mengawal dan membentuk pembangunan yang teratur dan sistematik.

1.2. Pada tahun 2021, pendapatan Majlis Daerah Pasir Mas (MDPM) adalah sejumlah RM16.43 juta. Pendapatan yang diperolehi adalah melibatkan hasil cukai, hasil bukan cukai, dan pelbagai terimaan. Daripada keseluruhan jumlah pendapatan MDPM, sewaan dan pajakan merupakan antara penyumbang hasil utama sejumlah RM3.46 juta. Jumlah ini adalah 21.0% daripada hasil keseluruhan pendapatan MDPM.

1.3. Hasil sewaan MDPM dikutip daripada sewaan harta dan premis yang berada di Pasir Mas dan Rantau Panjang. Sewaan ini terdiri daripada sewaan bangunan pejabat, pasar, gerai, dewan, tanah dan gelanggang sukan. Sehingga 31 Disember 2021, MDPM memiliki premis sewaan sebanyak 2,604 unit. Daripada jumlah tersebut sebanyak 1,258 unit disewakan manakala 1,346 unit tiada penyewa.

1.4. Perintah Caj dan Bayaran MDPM merupakan dokumen sumber rujukan yang menyenaraikan jenis dan kadar caj bagi perkhidmatan yang disediakan oleh MDPM. Perintah Caj dan Bayaran hendaklah dibaca bersama dengan akta, undang-undang kecil, peraturan, kaedah atau pekeliling berkaitan.

1.5. Unit Sewaan dari Bahagian Penilaian dan Pengurusan Harta (BPPH) bertanggungjawab mengurus penyewaan hartanah MDPM. Unit Sewaan berperanan memproses deposit permohonan, membuat penawaran sewaan, mengutip bayaran berkaitan sewaan dan mengemukakan invoice dan penyata kepada penyewa secara bulanan.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan bagi menentukan sama ada kutipan hasil sewaan dilaksanakan dengan teratur mengikut perjanjian, peraturan kewangan dan undang-undang yang berkuat kuasa.

3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan ini meliputi kutipan hasil sewaan dan tunggakan sehingga 31 Disember 2021. Pengauditan dijalankan di Ibu Pejabat MDPM dan cawangan di Rantau Panjang. Pengauditan dijalankan dengan meneliti undang-undang, peraturan kewangan, perjanjian yang berkuat kuasa, minit mesyuarat dan memeriksa rekod serta dokumen berkaitan yang meliputi transaksi kewangan bagi tempoh tahun 2021 dan sebelum (jika berkaitan). Selain itu, pemeriksaan fizikal dan temu bual dengan pegawai yang terlibat turut diadakan bagi mendapatkan kesahihan dan penjelasan lanjut bagi memperkukuhkan ketepatan penemuan Audit.

4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan pada 16 Januari hingga 8 Februari 2022. Maklum balas telah diterima pada 28 April 2022 dan 12 Jun 2022. Mesyuarat Penutup telah diadakan pada 2 Jun 2022. Penjelasan lanjut bagi penemuan Audit adalah seperti yang dinyatakan di perenggan 4.1 dan 4.2 berikut:

4.1. Tunggakan Sewaan Premis Sejumlah RM7.82 Juta Tidak Dapat Dikutip oleh MDPM

4.1.1. Perjanjian Sewa Harta, perenggan satu hingga enam menyatakan Majlis bersetuju untuk memberi sewa dan Penyewa bersetuju menerima sewa premis bagi suatu tempoh penyewaan yang ditetapkan. Penyewa bersetuju untuk membayar dan Majlis bersetuju untuk menerima bayaran kadar sewa bulanan yang ditetapkan bagi tempoh 36 bulan pada atau sebelum tujuh haribulan setiap bulan berkenaan. Penyewa juga bersetuju untuk membayar tiga bulan jumlah deposit sewaan premis beserta deposit utiliti. Penyewa hendaklah menjelaskan semua bayaran deposit dan apa-apa bayaran yang perlu dibayar kepada Majlis sebelum menduduki premis dan membayar kadar sewa bulanan kepada MDPM mengikut masa dan cara yang dinyatakan dalam Perjanjian ini.

4.1.2. Berdasarkan rekod MDPM, jumlah premis yang disewakan ialah 1,258 unit terdiri daripada lot sewaan di Pasir Mas iaitu Pasar Besar Tasek Raja sebanyak 773 unit dan bangunan pejabat/pasar/kedai/gerai/kiosk sebanyak 226 unit. Manakala lot sewaan di Rantau Panjang pula adalah 208 unit di Dalam Zon Bebas Cukai dan 51 unit di Luar Zon Bebas Cukai.

4.1.3. Semakan Audit mendapati kutipan hasil sewaan premis yang direkodkan pada tahun 2021 adalah sejumlah RM1.65 juta. **Jumlah sewaan yang belum dikutip adalah RM1.43 juta** berbanding jumlah sewaan yang sepatutnya dikutip oleh MDPM bagi tahun 2021 sejumlah RM3.08 juta. Butiran terperinci seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
HASIL SEWAAN YANG TIDAK DAPAT DIKUTIP PADA TAHUN 2021

BIL.	JENIS/TEMPAT	HASIL SEWAAN PATUT DIKUTIP PADA TAHUN 2021 (RM Juta)	HASIL SEBENAR SEWAAN DIKUTIP PADA TAHUN 2021 (RM Juta)	AMAUN SEWA TIDAK DAPAT DIKUTIP PADA TAHUN 2021 (RM Juta)
Pasir Mas				
1.	Pasar Besar Tasek Raja	1.02	0.22	0.80
2.	Bangunan/Pejabat/Kedai/Gerai/Kiosk	1.09	0.84	0.25
Rantau Panjang				
1.	Dalam Zon Bebas Cukai	0.73	0.41	0.32
2.	Luar Zon Bebas Cukai	0.24	0.18	0.06
JUMLAH		3.08	1.65	1.43

Sumber: Daftar dan Rekod Unit Sewaan MDPM

4.1.4. Semakan Audit selanjutnya terhadap Laporan Pengumuran Penghutang bagi 4,232 penyewa sehingga 31 Disember 2021 mendapati **1,259 penyewa aktif dan 2,973 penyewa tidak aktif mempunyai hutang tertunggak sejumlah RM7.82 juta**. Penyewa aktif adalah penyewa yang masih menjalankan aktiviti perniagaan di premis yang disewa dari MDPM. Penyewa tidak aktif pula adalah penyewa yang tidak lagi menjalankan aktiviti perniagaan di premis tetapi akaun penyewa masih aktif dan kontrak sewaan belum ditamatkan. Butiran terperinci seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
TUNGGAKAN HUTANG SEWAAN PREMIS SEJUMLAH RM7.82 JUTA
MASIH BELUM DIKUTIP SEHINGGA 31 DISEMBER 2021

BIL.	TEMPOH PENGUMURAN	STATUS PENGHUTANG		AMAUN TERTUNGGAK (RM Juta)
		AKTIF (RM Juta)	TIDAK AKTIF (RM Juta)	
1.	Kurang dari 1 tahun	0.26	0.88	1.13
2.	1 – 5 tahun	2.48	3.60	6.08
3.	6 tahun ke atas	0.06	0.54	0.61
JUMLAH		2.80	5.02	7.82

Sumber: Daftar dan Rekod Unit Sewaan MDPM

4.1.5. Daripada jumlah tunggakan tersebut pihak Audit mendapati 1,145 penyewa aktif bagi 18 premis sewaan mempunyai jumlah tunggakan yang tinggi dan tidak dapat dikutip sejumlah RM6.10 juta. Semakan Audit selanjutnya mendapati 30 penyewa

mempunyai tempoh tunggakan sewaan yang lama sehingga 192 bulan sejumlah RM0.35 juta.

4.1.6. Pihak Audit mendapati sehingga tarikh pengauditan, MDPM masih belum mengambil tindakan susulan bagi mengutip tunggakan tersebut. Perkara ini berlaku disebabkan oleh mekanisme penguatkuasaan tidak diwujudkan oleh MDPM untuk mendapatkan semula jumlah tunggakan bagi mengelakkan daripada berlaku hutang lapuk. Kesan daripada kelemahan penguatkuasaan ini telah menyebabkan MDPM mengalami kerugian di mana tunggakan hutang sejumlah RM0.88 juta telah dihapuskan bagi penghutang Bangsal Kuda dan Bazar Abdul Rahman Auf di Rantau Panjang melalui keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Kewangan dan Pengurusan Harta Bil. 6/2020 dan Bil. 4/2021.

Maklum Balas MDPM pada 12 Jun 2022

Majlis telah mewujudkan satu Jawatankuasa Kuasa Kecil Pengurusan Harta MDPM bagi merancang serta memperkemaskan Prosedur Operasi Standard, aktiviti penguatkuasaan dan pemantauan juga telah dilaksanakan oleh Unit Sewaan.

Pernyataan Audit

Kegagalan mengutip tunggakan hasil sewaan premis yang melebihi enam tahun sejumlah RM0.61 juta merupakan kerugian hasil MDPM.

4.2. Caj Notis Sejumlah RM17,920 Bagi Tuntutan Hasil Sewaan Tertunggak Tidak Dikutip

4.2.1. Mengikut Perintah Caj Dan Bayaran MDPM sepatutnya mengenakan caj bagi notis penyewaan yang dikeluarkan terhadap penyewa ingkar. Kadar caj yang dikenakan adalah RM5.00 bagi notis tunggakan sehingga dua bulan (Notis Kuning) manakala bagi notis tunggakan tiga bulan dan ke atas adalah RM5.00 lagi akan dikenakan (Notis Merah).

4.2.2. Semakan Audit terhadap Penyata Akaun Individu mendapati caj tersebut tidak tersenarai dalam item butiran penyata akaun penyewa ingkar. Bagaimanapun, Unit Sewaan telah mengeluarkan sebanyak 1,792 notis tunggakan (Notis Merah) untuk tindakan panel peguam MDPM bagi tahun 2021.

4.2.3. Perkara ini disebabkan oleh pegawai di Unit Sewaan tidak mengambil tindakan untuk mengenakan caj notis terhadap penyewa ingkar. Berdasarkan pengiraan Audit, **MDPM telah berkurang kutip hasil caj notis sejumlah RM17,920** yang sepatutnya dikenakan terhadap 1,792 penghutang melebihi tiga bulan dan ke atas.

Maklum Balas MDPM pada 12 Jun 2022

Majlis telah mengenakan semula caj bagi notis penyewaan yang dikeluarkan terhadap penyewa ingkar di dalam bil am (berasingan dari Penyata Akaun Individu) bermula tahun 2022.

Pernyataan Audit | **Terkurang kutip hasil caj notis sejumlah RM17,920 menyebabkan kehilangan hasil kepada MDPM.**

5. RUMUSAN AUDIT

Secara keseluruhannya, kutipan hasil tidak diuruskan dengan teratur di MDPM kerana terdapat kutipan hasil sewaan tahun 2021 yang tidak dapat dikutip sejumlah RM1.43 juta. Selain itu, terdapat tunggakan hutang penyewa sejumlah RM7.82 juta masih belum dikutip sehingga tahun 2021. Ini disebabkan oleh ketiadaan Prosedur Operasi Standard Kutipan Sewaan serta aktiviti penguatkuasaan dan pemantauan tidak dirancang dan dilaksanakan.

6. SYOR AUDIT

Bagi memastikan tindakan pematuhan terhadap kutipan hasil sewaan di MDPM, penambahbaikan dan tindakan perlu dilaksanakan terhadap perkara berikut:

- 6.1. mengemaskini proses kerja aliran kutipan hasil sewaan dengan lebih terperinci selaras dengan peraturan dan undang-undang yang berkuat kuasa;
- 6.2. mengambil tindakan sewajarnya untuk mendapatkan hasil dan tunggakan sewaan yang belum berjaya dikutip;
- 6.3. mengemas kini semua rekod hasil tertunggak dan melaksanakan pemantauan menyeluruh supaya setiap penghutang dapat dikenal pasti dan seterusnya tunggakan sewaan dapat dikutip sepenuhnya; dan
- 6.4. mewujudkan mekanisme penguatkuasaan bagi mengelakkan ketidakpatuhan dalam kontrak perjanjian.