

LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2015

AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN
PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN

NEGERI PERLIS
SIRI 2

JABATAN AUDIT NEGARA MALAYSIA



LAPORAN KETUA AUDIT NEGARA TAHUN 2015

**AKTIVITI JABATAN/AGENSI
DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN**

**NEGERI PERLIS
SIRI 2**

Jabatan Audit Negara Malaysia



KANDUNGAN

KANDUNGAN

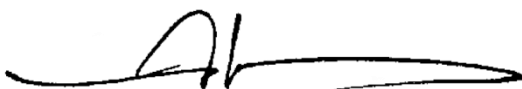
vii	KATA PENDAHULUAN
xi	INTISARI LAPORAN
	AKTIVITI JABATAN/AGENSI DAN PENGURUSAN SYARIKAT KERAJAAN NEGERI
	JABATAN TANAH DAN GALIAN NEGERI PERLIS UNIT PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN, PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PERLIS
3	Pengurusan Tunggakan Hasil
	MAJLIS PERBANDARAN KANGAR
17	Pengurusan Sewa Premis Dan Tapak Perniagaan
	PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS
31	Perlis NCER Trading Sdn. Bhd.
49	PENUTUP



KATA PENDAHULUAN

KATA PENDAHULUAN

1. Perkara 106 Perlembagaan Persekutuan dan Akta Audit 1957 menghendaki Ketua Audit Negara mengaudit Penyata Kewangan Kerajaan Negeri, Pengurusan Kewangan dan Aktiviti Jabatan/Agensi Negeri. Seksyen 5(1)(d) Akta Audit 1957 serta Perintah Audit (Akaun Syarikat) 2013 pula memberi kuasa kepada Ketua Audit Negara untuk mengaudit sesebuah syarikat yang didaftarkan di bawah Akta Syarikat 1965 yang menerima geran/pinjaman/jaminan daripada Kerajaan Persekutuan atau Kerajaan Negeri dan sesebuah syarikat di mana lebih daripada 50% modal saham berbayar dipegang oleh Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau Agensi Kerajaan Negeri.
2. Pemerhatian Audit daripada pengauditan tersebut telah dikemukakan kepada Ketua Jabatan/Agensi/Syarikat Kerajaan Negeri berkenaan. Ketua-ketua Jabatan/Agensi/Syarikat Kerajaan Negeri dan Agensi juga telah dimaklumkan mengenai isu-isu berkaitan semasa *Exit Conference* yang diadakan sebelum Laporan ini disediakan. Sehubungan itu, hanya penemuan Audit yang penting sahaja yang dilaporkan dalam Laporan ini. Laporan berkenaan juga telah dikemukakan ke Pejabat Menteri Besar/Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis. Bagi menambah baik kelemahan yang dibangkitkan atau bagi mengelakkan kelemahan yang sama berulang, saya telah mengemukakan sebanyak 5 syor untuk diambil tindakan oleh Ketua Jabatan/Agensi/ Syarikat Kerajaan Negeri berkenaan.
3. Saya berharap laporan ini yang mengandungi kajian Audit terhadap aktiviti-aktiviti tertentu yang dilaksanakan di 2 buah Jabatan, sebuah Agensi dan sebuah Syarikat Kerajaan Negeri Perlis akan digunakan sebagai asas untuk memperbaiki segala kelemahan, memantapkan usaha penambahbaikan, meningkatkan akauntabiliti dan integriti serta mendapat *value for money* bagi setiap perbelanjaan yang dibuat seperti mana yang dihasratkan oleh Kerajaan.
4. Saya ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua pegawai Jabatan/Agensi dan Syarikat Kerajaan Negeri Perlis yang telah memberikan kerjasama kepada pegawai saya sepanjang pengauditan dijalankan. Saya juga ingin melahirkan penghargaan dan terima kasih kepada semua pegawai saya yang telah berusaha gigih serta memberikan sepenuh komitmen untuk menyiapkan laporan ini.



(TAN SRI HAJI AMBRIN BIN BUANG)
Ketua Audit Negara
Malaysia

Putrajaya
17 September 2016



INTISARI LAPORAN

INTISARI LAPORAN

**1. JABATAN TANAH DAN GALIAN NEGERI PERLIS
UNIT PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN,
PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PERLIS
- Pengurusan Tunggakan Hasil**

1.1. Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perlis (PTG) bertanggungjawab meningkatkan pembangunan sosio ekonomi rakyat melalui tindakan pelupusan tanah, penukaran jenis syarat tanah, pengambilan balik tanah dan lain-lain perkhidmatan selaras dengan dasar-dasar kerajaan. Objektif Unit Hasil PTG adalah untuk mengutip cukai tanah dan bayaran perkhidmatan yang ada kaitan dengan tanah, dilaksanakan secara cekap, tepat dan berkesan. Tunggakan Cukai Tanah bagi negeri Perlis sehingga bulan Jun 2016 berjumlah RM10.75 juta yang melibatkan 17,204 akaun.

1.2. Unit Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (UPKT), Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis merupakan penyelaras antara Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri dalam menyediakan kemudahan perumahan yang selamat dan selesa khusus untuk golongan berpendapatan rendah. Objektif UPKT ditubuhkan adalah untuk merancang dan melaksanakan Rancangan Perumahan Awam Kos Rendah (RPA) dan menyalurkan kemudahan asas kepada golongan berpendapatan rendah yang belum mempunyai rumah di samping meningkatkan taraf sosio ekonomi serta mengeratkan perpaduan kaum berteraskan integriti nasional. Keseluruhan Rumah Awam Kos Rendah di negeri Perlis berjumlah 3,136 unit. Sehingga bulan Mac 2016, tunggakan bayaran sewa beli berjumlah RM5.81 juta yang melibatkan 550 orang Penyewa Beli.

1.3. Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mei hingga Ogos 2016 mendapati pengurusan tunggakan hasil kerajaan negeri oleh PTG dan UPKT pada keseluruhannya adalah kurang memuaskan. Beberapa kelemahan yang ditemui adalah seperti berikut:

- Prestasi kutipan tunggakan bayaran sewa beli dan cukai tanah adalah rendah.
- Pengurusan kutipan tunggakan hasil adalah lemah:
 - Perjanjian sewa beli tidak disediakan/tidak lengkap.
 - Penyewa Beli tidak membuat sebarang bayaran dalam tempoh tahun 2013 hingga 2015.
 - Tindakan susulan tidak diambil selepas Notis Peringatan Pertama, Kedua dan Terakhir sewa beli dikeluarkan.
 - Tindakan tidak diambil terhadap Penyewa Beli yang melanggar syarat-syarat perjanjian.

- Pengurusan pengeluaran Borang 6A cukai tanah adalah lemah.
- Tindakan tidak diambil terhadap tanah tiada penama yang mempunyai tunggakan cukai tanah melebihi 7 tahun.

1.4. Bagi memastikan tunggakan hasil tanah ini dapat dikurangkan dan pengurusannya dilaksanakan dengan cekap dan berkesan, disyorkan UPKT dan PTG melaksanakan penguatkuasaan undang-undang secara berterusan bagi meningkatkan kesedaran dan tanggungjawab pemilik tanah dan penyewa beli Perumahan Awam.

2. MAJLIS PERBANDARAN KANGAR

- Pengurusan Sewa Premis Dan Tapak Perniagaan

2.1. Majlis Perbandaran Kangar (Majlis) ditubuhkan di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Antara objektif penubuhan Majlis adalah mewujudkan sistem percukaian dan sewa yang adil melalui penilaian dan pengurusan harta yang berkesan. Matlamat utama Majlis adalah untuk membantu golongan peniaga yang kurang berkemampuan untuk menjalankan perniagaan di prasarana dan kemudahan yang disediakan dengan kadar sewa yang mampu dibayar berbanding dengan kadar sewa kompetitif yang ditawarkan oleh premis lain.

2.2. Bahagian Hasil, Majlis telah dipertanggungjawabkan untuk menyusun semula pengurusan tadbir urus harta-harta sewaan Majlis mulai bulan September 2015 bagi mencapai misi dan objektif yang telah disasarkan. Sebelum ini, pengurusan sewa gerai dan meja jualan di bawah tanggungjawab Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta Majlis. Sewaan Majlis terdiri daripada sewa bangunan dan peralatan, sewa tapak pasar malam, sewa gerai/meja jualan, sewa tapak perhentian teksi/bas sewa tempat letak kereta, sewa pasu bunga dan lain-lain. Sehingga bulan Mei 2016, Majlis mempunyai 708 buah gerai, 17 buah tapak perniagaan, 7 buah bangunan/rumah, 4 lot industri dan 296 buah meja jualan yang dibina dengan menggunakan peruntukan kewangan Majlis serta Agensi Kerajaan lain. Sewaan merupakan hasil ketiga tertinggi Majlis selepas Cukai Taksiran dan Geran Tahunan Kerajaan. Bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, kutipan sewa menyumbang antara 7.5% hingga 9.0% daripada hasil Majlis. Jumlah hasil sewa yang dikutip bagi tahun 2013, 2014 dan 2015 masing-masing berjumlah RM2.35 juta, RM2.22 juta dan RM2.15 juta.

2.3. Pengauditan yang dijalankan pada bulan April hingga Julai 2016 mendapati pengurusan sewa premis dan tapak perniagaan oleh Majlis Perbandaran Kangar pada keseluruhannya adalah memuaskan. Bagaimanapun terdapat beberapa kelemahan yang ditemui seperti berikut:

- Hasil sewa tidak dikutip.
- Perjanjian sewa tidak disediakan/diperbaharui.
- Deposit sewa, air dan elektrik tidak dituntut daripada penyewa.

- Tunggakan sewa terus meningkat.
- Premis yang disewakan tidak disenggara.

2.4. Bagi memastikan pengurusan sewa premis dan tapak perniagaan dapat dilaksanakan dengan cekap dan berkesan, Majlis Perbandaran Kangar disyorkan supaya mengambil tindakan proaktif berikut:

2.4.1. Perjanjian Sewa disediakan dan ditandatangani, syarat-syarat perjanjian dipatuhi, daftar penyewa diselenggarakan dengan kemas kini serta hasil sewa dikutip sepenuhnya.

2.4.2. Pemantauan dan penguatkuasaan yang lebih berkesan dengan memastikan penyewa membuat bayaran sewa dan tunggakan sewa dengan baik serta program penyenggaraan yang berkala bagi memastikan kebersihan dan keselamatan premis.

3. PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS

- Perlis NCER Trading Sdn. Bhd.

3.1. Perlis NCER Trading Sdn. Bhd. (PNTSB) yang ditubuhkan pada 21 November 1997 adalah syarikat milik penuh Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis (Perbadanan) dengan modal dibenarkan dan berbayar berjumlah RM100,000.

3.2. Aktiviti perniagaan utama PNTSB adalah menyediakan kemudahan Gudang Berlesen Awam dengan lesen yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan Malaysia melalui Jabatan Kastam Di Raja Malaysia. PNTSB memulakan operasinya pada bulan Oktober 2009 setelah pengambilalihan daripada syarikat Ecotrade Sdn. Bhd., juga sebuah anak syarikat milik penuh Perbadanan yang menutup operasinya pada bulan September 2009.

3.3. PNTSB mempunyai 3 orang Ahli Lembaga Pengarah yang dipengerusikan oleh Pegawai Kewangan Negeri, manakala 2 orang Pengarah mewakili Perbadanan. Pengurusan aktiviti PNTSB diketuai oleh seorang Pengurus dan dibantu oleh 7 orang pekerja iaitu masing-masing seorang Eksekutif Pentadbiran/Belian, Penyelia Operasi, Kerani Pentadbiran/Akaun, 3 orang Pemandu *Forklift* dan seorang Penjaga Bangunan.

3.4. Pengauditan yang dijalankan pada bulan Mac hingga Mei 2016 mendapati secara keseluruhannya prestasi kewangan PNTSB adalah kurang memuaskan. Pada tahun 2013 dan 2015, PNTSB merekodkan kerugian sebelum cukai masing-masing berjumlah RM146,763 dan RM67,458. Kerugian terkumpul pada tahun 2015 berjumlah RM345,871. Selain itu, pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat PNTSB juga kurang memuaskan.

3.5. Bagi mempertingkatkan prestasi syarikat, pengurusan PNTSB disyorkan untuk mengambil tindakan berikut:

3.5.1. Meningkatkan kawalan pengurusan aktiviti dan pengurusan kewangan dengan mewujudkan Prosedur Kerja Standard (SOP) bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang.

3.5.2. Pengurusan aktiviti hendaklah dilaksanakan dengan lebih kemas bagi menjana lebih banyak pendapatan untuk memberi pulangan berterusan kepada PNTSB dan pemegang saham.



AKTIVITI
JABATAN/AGENSI
DAN PENGURUSAN SYARIKAT
KERAJAAN NEGERI

**JABATAN TANAH DAN GALIAN NEGERI PERLIS
UNIT PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN,
PEJABAT SETIAUSAHA KERAJAAN NEGERI PERLIS**

1. PENGURUSAN TUNGGAKAN HASIL

1.1. LATAR BELAKANG

1.1.1. Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perlis (PTG) bertanggungjawab meningkatkan pembangunan sosio ekonomi rakyat melalui tindakan pelupusan tanah, penukaran jenis syarat tanah, pengambilan balik tanah dan lain-lain perkhidmatan selaras dengan dasar-dasar kerajaan. Objektif Unit Hasil PTG adalah untuk mengutip cukai tanah dan bayaran perkhidmatan yang ada kaitan dengan tanah, dilaksanakan secara cekap, tepat dan berkesan. Tunggakan Cukai Tanah bagi negeri Perlis sehingga bulan Jun 2016 berjumlah RM10.75 juta yang melibatkan 17,204 akaun.

1.1.2. Unit Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (UPKT), Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis merupakan penyelaras antara Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri dalam menyediakan kemudahan perumahan yang selamat dan selesa khusus untuk golongan berpendapatan rendah. Objektif UPKT ditubuhkan adalah untuk merancang dan melaksanakan Rancangan Perumahan Awam Kos Rendah (RPA) dan menyalurkan kemudahan asas kepada golongan berpendapatan rendah yang belum mempunyai rumah di samping meningkatkan taraf sosio ekonomi serta mengeratkan perpaduan kaum berteraskan integriti nasional. Keseluruhan Rumah Awam Kos Rendah di negeri Perlis berjumlah 3,136 unit. Sehingga bulan Mac 2016, tunggakan bayaran sewa beli berjumlah RM5.81 juta yang melibatkan 550 orang Penyewa Beli.

1.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan dijalankan adalah untuk menilai pengurusan tunggakan hasil Kerajaan Negeri oleh PTG dan UPKT telah diuruskan dengan teratur, cekap dan berkesan selaras dengan objektif yang ditetapkan.

1.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan ditumpukan kepada tunggakan cukai tanah dan sewa beli yang diuruskan oleh PTG dan UPKT. Analisis data telah dijalankan bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, melibatkan sejumlah 17,204 akaun yang mempunyai tunggakan cukai tanah dalam Sistem Pengurusan Hasil Tanah Berkomputer (SPHTB) serta semakan terhadap kesemua 187 fail yang mempunyai gadaian di PTG. Manakala di UPKT, pemeriksaan telah dijalankan terhadap 243 @ 44.2% daripada keseluruhan 550 fail penyewa yang mempunyai tunggakan sewa beli. Di samping itu, lawatan Audit ke tapak/lokasi dan temu bual dengan pegawai

terlibat juga dijalankan selain rujukan terhadap undang-undang, pekeliling dan garis panduan yang berkaitan. *Exit Conference* bersama Pengarah dan pegawai telah diadakan pada 1 Ogos 2016 di PTG manakala di UPKT pada 8 Ogos 2016.

1.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan antara bulan Mei hingga Ogos 2016 mendapati pengurusan tunggakan hasil kerajaan negeri oleh PTG dan UPKT pada keseluruhannya adalah kurang memuaskan. Beberapa kelemahan yang ditemui adalah seperti berikut:

- Prestasi kutipan tunggakan bayaran sewa beli dan cukai tanah adalah rendah.
- Pengurusan kutipan tunggakan hasil adalah lemah:
 - Perjanjian sewa beli tidak disediakan/tidak lengkap.
 - Penyewa Beli tidak membuat sebarang bayaran dalam tempoh tahun 2013 hingga 2015.
 - Tindakan susulan tidak diambil selepas Notis Peringatan Pertama, Kedua dan Terakhir sewa beli dikeluarkan.
 - Tindakan tidak diambil terhadap Penyewa Beli yang melanggar syarat-syarat perjanjian.
- Pengurusan pengeluaran Borang 6A cukai tanah adalah lemah.
- Tindakan tidak diambil terhadap tanah tiada penama yang mempunyai tunggakan cukai tanah melebihi 7 tahun.

1.4.1. Prestasi Kutipan Tunggakan Bayaran Sewa Beli Dan Cukai Tanah Rendah

1.4.1.1. Rumah Awam Kos Rendah di negeri Perlis keseluruhannya berjumlah 3,136 unit. Sehingga bulan Mac 2016, tunggakan bayaran balik sewa beli berjumlah RM5.81 juta yang melibatkan sejumlah 550 orang Penyewa Beli adalah seperti di **Jadual 1.1**.

Jadual 1.1
Tunggakan Sewa Beli Rumah Awam Kos Rendah
Mengikut Kawasan Perumahan Sehingga Bulan Mac 2016

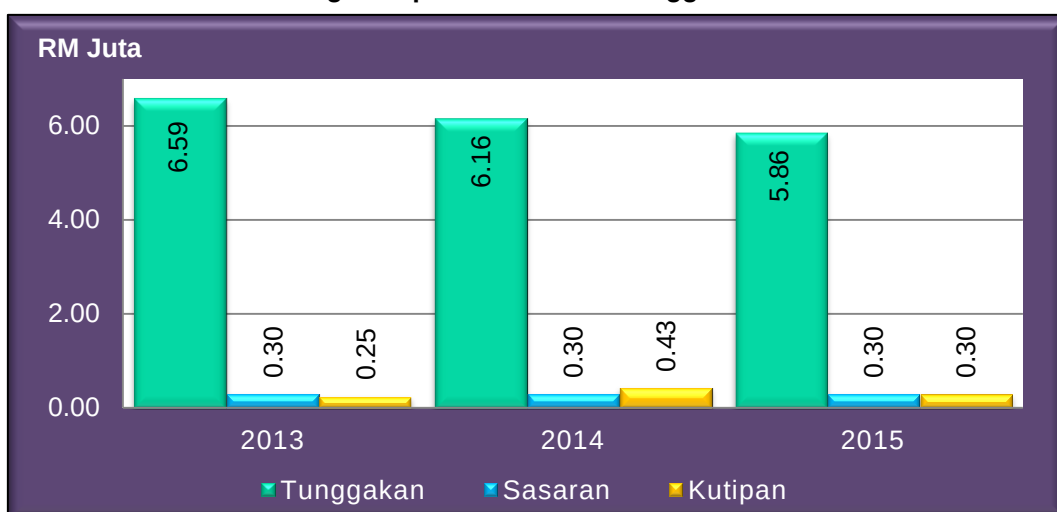
Bil.	Nama Perumahan Awam Kos Rendah	Bil. Akaun/ Premis	Tunggakan Sewa Beli (RM)
1.	Arau I	29	270,385
2.	Arau II	18	297,967
3.	Arau IIB	36	547,885
4.	Behor Lateh	11	102,072
5.	Beseri / Paya I	27	293,646
6.	Beseri / Paya II	30	369,779
7.	Bintong	6	33,336
8.	Chuping	14	147,728
9.	Jejawi	16	46,303

Bil.	Nama Perumahan Awam Kos Rendah	Bil. Akaun/ Premis	Tunggakan Sewa Beli (RM)
10.	Kaki Bukit I	4	37,101
11.	Kaki Bukit II	15	133,157
12.	Kangar 102	3	7,418
13.	Kangar I	40	274,067
14.	Kangar II	38	245,990
15.	Kangar III	14	107,198
16.	Kangar IV	14	102,494
17.	Kuala Perlis II	50	653,275
18.	Mata Ayer I	12	96,745
19.	Mata Ayer II	52	544,755
20.	Mata Ayer III	26	429,666
21.	Padang Behor	18	155,599
22.	Padang Besar (A)	2	31,951
23.	Padang Besar (L)	1	20,778
24.	Padang Besar I	8	81,431
25.	Padang Besar II	13	138,310
26.	Pauh I	12	193,906
27.	Repoh I	11	126,746
28.	Repoh II	6	63,156
29.	Santan	10	117,407
30.	Simpang Empat II	14	141,234
Jumlah		550	5,811,485

Sumber: UPKT

1.4.1.2. UPKT menetapkan sasaran kutipan tunggakan sewa beli sebanyak RM300,000 pada setiap tahun berdasarkan keupayaan penyewa membuat pembayaran. Semakan Audit mendapati sasaran yang ditetapkan adalah terlalu rendah. Kutipan berbanding sasaran dan keseluruhan jumlah tunggakan sewa beli bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 adalah seperti di **Carta 1.1**.

Carta 1.1
Kutipan Sewa Beli Rumah Berbanding Sasaran Dan Keseluruhan Tunggakan Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga 2015



Sumber: UPKT

1.4.1.3. Sehingga bulan Jun 2016, PTG merekodkan tunggakan cukai tanah berjumlah RM10.75 juta yang melibatkan 17,204 akaun seperti di **Jadual 1.2**.

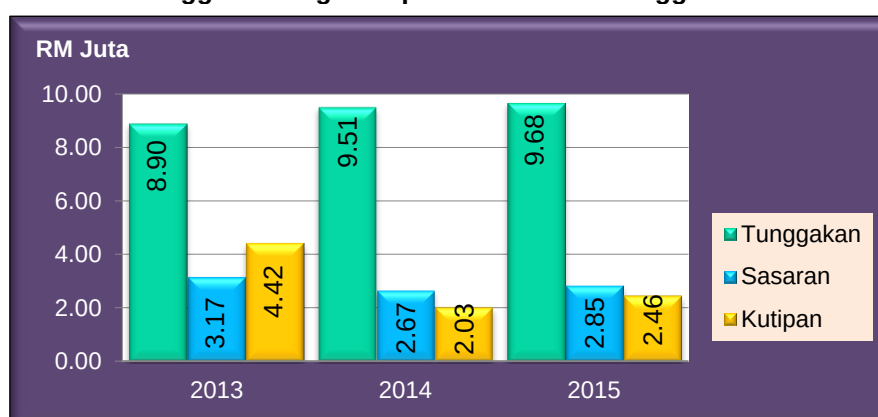
Jadual 1.2
Tunggakan Cukai Tanah Mengikut Mukim Sehingga Bulan Jun 2016

Bil.	Mukim	Bil. Akaun / Premis	Tunggakan Cukai Tanah (RM)
1.	Abi	190	18,298
2.	Arau	1,053	481,353
3.	Bandar Arau	3	20,362
4.	Bandar Kangar	112	293,955
5.	Beseri	1,606	1,018,221
6.	Chuping	724	629,572
7.	Jejawi	507	259,815
8.	Kayang	472	228,119
9.	Kechor	743	311,650
10.	Kurung Anai	1,440	590,672
11.	Kurung Batang	223	106,975
12.	Kuala Perlis	1,333	1,260,977
13.	Ngulang	318	50,986
14.	Oran	333	149,548
15.	Paya	431	109,991
16.	Padang Pauh	518	106,799
17.	Padang Siding	804	122,582
18.	Pekan Arau	3	13,060
19.	Pekan Kuala Perlis	2	16,266
20.	Sanglang	599	291,884
21.	Sena	1,575	1,194,336
22.	Seriab	458	322,103
23.	Sungai Adam	108	35,261
24.	Titi Tinggi	970	1,616,434
25.	Utan Aji	1,412	808,335
26.	Wang Bintong	1,267	694,510
Jumlah		17,204	10,752,064

Sumber: PTG

1.4.1.4. Unit Hasil PTG pula menetapkan sasaran kutipan tahunan sebanyak 30% daripada jumlah tunggakan cukai tanah. Semakan Audit mendapati sasaran kutipan hanya tercapai pada tahun 2013 sahaja. Kutipan berbanding sasaran dan keseluruhan jumlah tunggakan cukai tanah bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 adalah seperti di **Carta 1.2.**

Carta 1.2
Kutipan Cukai Tanah Berbanding Sasaran Dan Keseluruhan Tunggakan Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga 2015



Sumber: PTG

1.4.1.5. Maklum balas semasa Exit Conference pada 1 Ogos 2016, PTG memaklumkan telah membuat penguatkuasaan undang-undang mulai bulan April 2016 terhadap pemilik tanah yang mempunyai gadaian dengan pihak berkepentingan (Agensi Kewangan/Perbankan) mengikut Mukim, supaya Agensi berkenaan dapat membantu memastikan pemilik menjelaskan cukai tanah yang tertunggak.

1.4.1.6. Maklum balas semasa Exit Conference pada 8 Ogos 2016, UPKT memaklumkan sasaran kutipan tunggakan tahunan dibuat berdasarkan kepada jenis kategori Penyewa Beli dan mengikut jumlah tunggakan disebabkan mereka mempunyai masalah yang berbeza dan sukar untuk diselesaikan. Pengurusan Penyewa Beli yang tegar amat rumit dan mengambil masa yang lama untuk diselesaikan.

Pada pendapat Audit, pada keseluruhannya pencapaian kutipan tunggakan hasil adalah kurang memuaskan. Walaupun kutipan sebenar ada yang melebihi sasaran ditetapkan tetapi sasaran yang ditetapkan adalah terlalu rendah berbanding jumlah tunggakan.

1.4.2. Pengurusan Kutipan Tunggakan Hasil Lemah

1.4.2.1. Perjanjian Sewa Beli Rumah Tidak Disediakan/Tidak Lengkap

- a. Dokumen Perjanjian Sewa Beli yang lengkap perlu disediakan sebelum individu dibenarkan menduduki sesebuah premis bagi melindungi kepentingan Kerajaan. Semakan Audit mendapati 6 daripada 243 fail sewa beli tidak mempunyai dokumen Perjanjian Sewa Beli manakala 5 lagi tidak mempunyai dokumen Perjanjian Sewa Beli yang lengkap. Penyewa Beli yang terlibat dengan tunggakan berjumlah RM238,100 adalah seperti di **Jadual 1.3**.

Jadual 1.3
Dokumen Perjanjian Sewa Beli Tidak Disediakan/Tidak Disediakan Dengan Lengkap

Bil.	Penyewa Beli	Tunggakan Sewa Beli (RM)	Catatan
1.	No.49, Jalan Teja 1, RPA Arau 2B	38,692	Perjanjian Sewa Beli tidak disediakan
2.	No.67, Jalan Teja 1, RPA Arau 2B	37,000	
3.	No.84, Jalan Teja 4, RPA Arau 2B	25,155	
4.	No.23, Jalan Teja 4, RPA Arau 2B	17,216	
5.	No.26, Jalan Teja 1, RPA Arau 2B	15,987	
6.	No.7, Jalan Jambu Mawar 1, RPA Mata Ayer 1	8,456	
7.	No.12, Jalan Teja 10, RPA Arau 2B	16,655	Tiada tandatangan pihak Kerajaan
8.	No.21, Jalan Teja 7, RPA Arau 2B	16,127	
9.	No.15, Lorong 7, RPA Chuping	22,203	Tiada tarikh perjanjian ditandatangani
10.	No.4, Lorong 4, RPA Chuping	18,921	
11.	No.31, Lorong 1, RPA Padang Besar 1	21,688	Tiada tandatangan Penyewa & Kerajaan
Jumlah		238,100	

Sumber: UPKT

- b. UPKT tidak menyediakan dokumen Perjanjian Sewa Beli yang lengkap menyebabkan kepentingan Kerajaan tidak dilindungi dan tindakan undang-undang tidak dapat diambil terhadap penyewa yang gagal membuat pembayaran.
- c. **Maklum balas semasa Exit Conference pada 8 Ogos 2016, UPKT memaklumkan Perjanjian Sewa Beli kepada penyewa beli/pasangan/anak untuk penyelesaian harga rumah dengan pengeluaran caruman KWSP dan pinjaman perumahan daripada Institusi Kewangan telah disediakan. Perbincangan bersama Penasihat Undang-Undang Negeri Perlis untuk tindakan selanjutnya juga sedang diadakan.**

1.4.2.2. Penyewa Beli Tidak Membuat Sebarang Bayaran Dalam Tempoh Tahun 2013 Hingga 2015

- a. Perkara 3(j) Perjanjian Sewa Beli menghendaki Penyewa Beli menjelaskan bayaran bulanan sebanyak jumlah yang dipersetujui termasuk faedah dan lain-lain bayaran yang disyaratkan pada satu hari bulan setiap bulan.
- b. Semakan Audit mendapati 106 @ 43.6% daripada 243 fail mendapati Penyewa Beli tidak membuat sebarang pembayaran dalam tempoh tahun 2013 hingga 2015 yang melibatkan tunggakan berjumlah RM2.09 juta. Maklumat lanjut adalah seperti di **Jadual 1.4.**

Jadual 1.4
Bilangan Penyewa Beli Yang Tidak Membuat Sebarang Bayaran
Mengikut Kawasan Perumahan Dalam Tempoh Tahun 2013 Hingga 2015

Bil.	Nama Perumahan Awam Kos Rendah	Bil. Penyewa Beli	Tunggakan Sewa Beli (RM)
1.	Arau I	4	72,573
2.	Arau II	2	55,659
3.	Arau IIB	4	146,463
4.	Behor Lateh	2	27,656
5.	Beseri / Paya I	8	150,069
6.	Beseri / Paya II	3	60,782
7.	Bintong	1	14,036
8.	Chuping	3	56,940
9.	Kaki Bukit II	3	45,727
10.	Kangar I	7	86,508
11.	Kangar II	7	94,010
12.	Kangar III	2	20,787
13.	Kuala Perlis II	12	258,658
14.	Mata Ayer II	14	239,848
15.	Mata Ayer III	8	248,193
16.	Padang Behor	5	73,390
17.	Padang Besar (A)	1	25,552
18.	Padang Besar (L)	1	20,778
19.	Padang Besar I	2	30,768
20.	Padang Besar II	5	104,913
21.	Pauh I	3	79,848
22.	Repoh I	4	89,242
23.	Repoh II	2	36,393
24.	Santan	1	16,095
25.	Simpang Empat II	2	32,270
Jumlah		106	2,087,158

Sumber: UPKT

- c. Kegagalan Penyewa Beli membuat bayaran bulanan menyebabkan jumlah tunggakan semakin meningkat setiap tahun. Perkara ini berlaku disebabkan UPKT tidak melaksanakan pemantauan dan penguatkuasaan secara berkala dan berterusan.

1.4.2.3. Tindakan Susulan Tidak Diambil Selepas Notis Peringatan Pertama, Kedua Dan Terakhir Sewa Beli Dikeluarkan

- a. UPKT perlu mengenal pasti Penyewa Beli yang mempunyai tunggakan dan mencetak Notis Peringatan Pertama untuk dihantar kepada mereka. Jika dalam tempoh 14 hari Penyewa Beli tidak membuat bayaran, Notis Peringatan Kedua akan dikeluarkan. Sekiranya Penyewa Beli masih tidak membuat pembayaran dalam tempoh 14 hari, Notis Peringatan Terakhir/Notis Mengosongkan Rumah akan dikeluarkan. Seterusnya, tindakan Mahkamah akan diambil terhadap Penyewa Beli tersebut.
- b. Semakan Audit mendapati 124 daripada 128 Penyewa Beli yang mempunyai tunggakan berjumlah RM2.27 juta telah dikeluarkan Notis Peringatan Terakhir dan masih tinggal di premis berkenaan adalah seperti di **Jadual 1.5**. Empat lagi premis telah dikosongkan oleh Penyewa Beli dan dalam tindakan UPKT untuk disewa beli kepada individu lain yang layak.

Jadual 1.5
Bilangan Penyewa Beli Yang Masih Menduduki Premis
Walaupun Notis Peringatan Terakhir Telah Dikeluarkan Mengikut
Kawasan Perumahan Bagi Tempoh Tahun 1990 Hingga Mac 2016

Bil.	Nama Perumahan Awam Kos Rendah	Bil. Penyewa Beli	Tunggakan Sewa Beli
			(RM)
1.	Arau I	2	20,213
2.	Arau II	3	72,598
3.	Arau II B	16	419,548
4.	Behor Lateh	2	41,372
5.	Beseri / Paya I	2	27,216
6.	Beseri / Paya II	2	43,179
7.	Chuping	2	33,287
8.	Jejawi	1	4,543
9.	Kaki Bukit I	2	25,903
10.	Kaki Bukit II	7	102,634
11.	Kangar I	8	94,609
12.	Kangar II	7	101,215
13.	Kangar III	2	43,027
14.	Kangar IV	1	9,674
15.	Kuala Perlis II	17	321,261
16.	Mata Ayer I	4	67,330
17.	Mata Ayer II	17	262,688
18.	Mata Ayer III	4	118,128
19.	Padang Behor	8	117,139
20.	Padang Besar I	2	43,100
21.	Padang Besar II	3	63,884
22.	Padang Besar Lama (A)	1	25,552
23.	Pauh I	11	209,238
Jumlah		124	2,267,338

Sumber: UPKT

- c. UPKT didapati mengambil masa antara 44 hingga 100 bulan untuk mengeluarkan Notis Peringatan Terakhir dikira daripada tarikh Notis Peringatan Kedua dikeluarkan, kepada 16 orang Penyewa Beli yang mempunyai tunggakan sewa beli sehingga bulan Jun 2016 berjumlah RM290,119 seperti di **Jadual 1.6**.

Jadual 1.6
Tempoh Masa Diambil Untuk Pengeluaran Notis Peringatan Terakhir
Dari Tarikh Notis Peringatan Kedua Dikeluarkan

Bil.	Lokasi	Tarikh Notis Peringatan Kedua Dikeluarkan	Tarikh Notis Peringatan Terakhir Dikeluarkan	Tempoh Masa Notis Peringatan Terakhir Dikeluarkan (Bulan)	Tunggakan Sewa Beli (RM)
1.	No. 63, Jalan Lang Rajawali 4, RPA Kangar II	05.06.2006	09.10.2014	100	24,793
2.	No. 7, Lorong 5, RPA Chuping	27.03.2010	31.03.2016	72	15,780
3.	No. 14, Lorong 2, RPA Kangar III	07.03.2010	17.08.2015	65	8,891
4.	No. 67, Jalan Lang Rajawali 4, Kangar II	22.06.2009	07.04.2014	58	8,026
5.	No. 30, Jalan Berembang, RPA Simpang Empat II	30.06.2009	13.12.2013	53	18,569
6.	No. 21, Jalan Berembang 2, RPA Simpang Empat II	30.06.2009	12.12.2013	53	13,700
7.	No. 17, Jalan Bakau 6, Kuala Perlis II	19.10.2010	12.03.2015	53	13,493
8.	No. 42, Jalan Bahagia, RPA Kangar I	14.05.2010	20.03.2104	46	12,678
9.	No. 2, Jalan Radin, RPA Kangar I	14.05.2010	20.03.2014	46	19,214
10.	No. 25, Jalan Bakau 6, RPA Kuala Perlis II	15.11.2010	22.09.2014	46	17,182
11.	No. 20, Jalan Bakau 6, RPA Kuala Perlis II	09.04.2010	05.12.2013	44	13,878
12.	No. 7, Jalan Bakau 1, RPA Kuala Perlis II	09.04.2010	05.12.2013	44	20,420
13.	No. 28, Jalan Bakau 2, RPA Kuala Perlis II	09.04.2010	05.12.2013	44	26,358
14.	No. 9, Jalan Bakau 3, RPA Kuala Perlis II	09.04.2010	05.12.2013	44	26,413
15.	No. 11, Jalan Bakau 3, RPA Kuala Perlis II	09.04.2010	05.12.2013	44	28,071
16.	No. 27, Jalan Bakau 3, RPA Kuala Perlis II	09.04.2010	05.12.2013	44	22,653
Jumlah					290,119

Sumber: UPKT

- d. **Maklum balas semasa Exit Conference pada 8 Ogos 2016, UPKT memaklumkan terdapat 2 orang Penyewa Beli telah menyelesaikan tunggakan berjumlah RM51,789 pada bulan Mei 2016. Manakala 4 orang Penyewa Beli dalam proses tindakan mahkamah dan proses pengeluaran KWSP yang tunggakannya berjumlah RM75,569. Kelewatan mengeluarkan Notis Peringatan Terakhir disebabkan Penyewa Beli ada membuat bayaran ansuran rumah selepas Notis Peringatan Kedua dikeluarkan, tetapi tidak sepenuhnya. Kekurangan kakitangan juga antara penyebab mengapa penguatkuasaan dan pemantauan secara berkala tidak dilaksanakan.**

1.4.2.4. Tindakan Tidak Diambil Terhadap Penyewa Beli Yang Melanggar Syarat-Syarat Perjanjian

- a. Perkara 3(d), Perjanjian Sewa Beli tidak membenarkan Penyewa Beli untuk menyewakan atau menyewa kecilkan premis atau mana-mana bahagian atau sambungannya kepada individu selain penyewa dan tanggungannya. Perkara 3(e) pula tidak membenarkan apa-apa bangunan didirikan di atas premis tersebut atau

mengubah suai bangunan yang telah sedia ada tanpa mendapat persetujuan bertulis daripada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Majlis Perbandaran Kangar (MPK). Penyewa Beli juga tidak dibenarkan menjalankan sebarang perniagaan atau pertukangan di dalam atau di luar premis tersebut atau sebahagian daripadanya seperti yang termaktub di Perkara 3(f), Perjanjian Sewa Beli. Perkara 3(m) pula menghendaki Penyewa Beli memberi satu bulan notis sekiranya ingin mengosongkan premis tersebut.

- b. Lawatan Audit pada 18, 19, 20 dan 23 Mei 2016 terhadap 39 buah rumah mendapati 20 Penyewa Beli yang mempunyai tunggakan sewa beli berjumlah RM442,717 telah melanggar syarat-syarat perjanjian yang ditetapkan. Dua buah rumah yang mempunyai tunggakan berjumlah RM47,928 telah disewakan kepada individu lain, manakala 10 buah rumah yang mempunyai tunggakan berjumlah RM225,841 telah diubah suai tanpa kelulusan PBN dan MPK. Lawatan Audit juga mendapati 8 buah rumah yang mempunyai tunggakan berjumlah RM168,948 terbiar tidak diduduki/rumah kosong/pemilik pindah ke tempat lain. Rumah yang terlibat adalah seperti di **Jadual 1.7** dan sebahagiannya ditunjukkan seperti di **Gambar 1.1** hingga **Gambar 1.5**.

Jadual 1.7
Senarai Penyewa Beli Yang Melanggar Syarat-Syarat Perjanjian Sewa Beli

Bil.	Lokasi	Tunggakan Sewa Beli (RM)	Perlanggaran Syarat-Syarat Perjanjian
1.	No.1 Jalan Intan 1, RPA Repoh I	28,949	Rumah diubah suai tanpa kelulusan.
2.	No. 21, Jalan Berembang, RPA Simpang Empat II	20,521	
3.	No.11, Jalan Bakau 6, RPA Kuala Perlis II	13,040	
4.	No.8, Jalan Bakau 6, RPA Kuala Perlis II	21,765	
5.	No.2, Jalan Radin, RPA Kangar I	19,214	
6.	No.17, Lorong 7, RPA Chuping	18,957	
7.	No.1, Jalan Pucong 2, RPA Behor Lateh	21,926	
8.	No.34, Jalan Teja 5, RPA Arau II	22,451	
9.	No.67, Jalan Teja 1, RPA Arau IIB	38,692	
10.	No.90, Jalan Balau, RPA Pdg Besar II	20,326	
11.	No.25, Jalan Meranti, RPA Mata Ayer II	15,829	Rumah disewakan kepada individu lain.
12.	No.20, Jalan Rambutan 1, RPA Mata Ayer III	32,099	
13.	No.30, Jalan Saga 1, RPA Beseri/Paya I	18,813	Rumah terbiar tidak diduduki (berkeadaan rosak).
14.	No.32, Jalan Saga 1, RPA Beseri/Paya I	22,408	
15.	No.16, Jalan Saga 2, RPA Beseri/Paya I	21,666	
16.	No.7, Jalan Murni, RPA Kangar I	12,884	Rumah terbiar tidak diduduki.
17.	No.19, Jalan Meranti, RPA Mata Ayer II	16,341	
18.	No.9, Jalan Rambutan, RPA Mata Ayer III	30,834	
19.	No.51, Jalan Merbau, RPA Santan	16,095	
20.	No.15, Jalan Teja 8, RPA Arau IIB	29,907	
Jumlah		442,717	

Sumber: UPKT

Gambar 1.1
Rumah Diubah Suai Menjadi
Gerei Makan Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Jalan Intan 1, RPA Repoh I
 Tunggakan Sewa Beli: RM28,949
 Tarikh: 23 Mei 2016

Gambar 1.2
Rumah Diubah Suai Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Jalan Pucong 2, RPA Behor Lateh
 Tunggakan Sewa Beli: RM21,926
 Tarikh: 23 Mei 2016

Gambar 1.3
Rumah Diubah Suai Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Jalan Radin, RPA Kangar I
 Tunggakan Sewa Beli: RM19,214
 Tarikh: 18 Mei 2016

Gambar 1.4
Rumah Diubah Suai Tanpa Kelulusan



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Jalan Berembang 1
 RPA Simpang Empat II
 Tunggakan Sewa Beli: RM20,521
 Tarikh: 18 Mei 2016



Gambar 1.5
Rumah Terbiar Tidak Diduduki
(Berkeadaan Telah Rosak)

Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Jalan Saga 2, RPA Beseri/Paya I
 Tunggakan Sewa Beli: RM21,666
 Tarikh: 19 Mei 2016

- c. **Maklum balas semasa Exit Conference pada 8 Ogos 2016, UPKT memaklumkan Penyewa Beli telah membuat ubah suai terhadap premis sejak tahun 1980-an lagi. Kekurangan kakitangan antara penyebab mengapa penguatkuasaan tidak diambil terhadap Penyewa Beli yang melanggar syarat-syarat perjanjian.**

Pada pendapat Audit, pengurusan penguatkuasaan terhadap Penyewa Beli yang melanggar syarat-syarat perjanjian adalah kurang memuaskan.

1.4.3. Pengurusan Pengeluaran Borang 6A Cukai Tanah Lemah

1.4.3.1. Para 4, Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan, Bil. 9 Tahun 1974 (Semakan 2007) menyatakan terdapat banyak tunggakan cukai tahunan tidak dibayar dan tindakan merampas belum lagi diambil. Tindakan serta merta adalah penting di dalam usaha mendapatkan tunggakan cukai tanah daripada pemilik berdaftar dan masa yang wajar untuk melaksanakannya ialah selepas 1 hari bulan Jun setiap tahun.

1.4.3.2. Seksyen 97(1), Kanun Tanah Negara 1965 menyatakan, jika apa-apa cukai sewa yang kena dibayar mengenai mana-mana tanah beri milik adalah dalam tunggakan, Pentadbir Tanah boleh mengemukakan supaya disampaikan kepada tuan punya tanah itu satu notis tuntutan atas Borang 6A. Seksyen 100, Kanun Tanah Negara 1965 pula menyatakan jika Borang 6A tidak dijelaskan dalam tempoh 3 bulan, Pentadbir Tanah hendaklah mengisytiharkan tanah tersebut dirampas dan menjadi hak Kerajaan dengan pewartaan secukupnya menerusi Borang 8A.

1.4.3.3. Semakan Audit mendapati Notis Tuntutan Tunggakan ada dikeluarkan bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, tetapi bilangannya tidak dapat disahkan disebabkan tidak didaftarkan. PTG juga didapati tidak mengeluarkan Borang 6A sepanjang tempoh tahun 2013 hingga 2014. Borang 6A hanya dikeluarkan kepada 3 hak milik pada bulan September 2015. Sehingga bulan Jun 2016, seramai 76 pemilik yang mempunyai tunggakan cukai tanah berjumlah RM4.23 juta masih belum dikeluarkan Borang 6A. 15 pemilik yang mempunyai tunggakan cukai tanah melebihi RM50,000 yang belum dikeluarkan Borang 6A adalah seperti di **Jadual 1.8** dan sebahagiannya ditunjukkan seperti di **Gambar 1.6** dan **Gambar 1.7**.

Jadual 1.8
Pemilik Yang Mempunyai Tunggakan Cukai Tanah Melebihi RM50,000
Dan Belum Dikeluarkan Borang 6A

Bil.	Pemilik Tanah	Tunggakan Cukai Tanah (RM)
1.	Agensi Negeri - 419 pegangan Hak Milik Tanah	1,065,171
2.	Agensi Negeri - 176 pegangan Hak Milik Tanah	298,214
3.	Agensi Negeri - 1 pegangan Hak Milik Tanah	271,557
4.	Agensi Negeri - 1 pegangan Hak Milik Tanah	218,305
5.	Agensi Persekutuan - 5 pegangan Hak Milik Tanah	183,496
6.	Agensi Persekutuan - 1 pegangan Hak Milik Tanah	158,580

Bil.	Pemilik Tanah	Tunggakan Cukai Tanah (RM)
7.	Syarikat Swasta - 7 pegangan Hak Milik Tanah	135,428
8.	Agensi Negeri - 3 pegangan Hak Milik Tanah	114,813
9.	Syarikat Swasta - 2 pegangan Hak Milik Tanah	108,464
10.	Agensi Negeri - 59 Hak Milik Tanah	107,259
11.	Individu – 1 pegangan Hak Milik Tanah	74,031
12.	Syarikat Swasta – 6 pegangan Hak Milik Tanah	72,714
13.	Individu – 12 pegangan Hak Milik Tanah	64,384
14.	Individu – 18 pegangan Hak Milik Tanah	61,461
15.	Individu – 1 pegangan Hak Milik Tanah	51,152
Jumlah		2,985,029

Sumber: PTG

Gambar 1.6
Tanah Yang Mempunyai Tunggakan Cukai Tanah Berjumlah RM218,305



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kuala Perlis
Tarikh: 20 Julai 2016

Gambar 1.7
Tanah Yang Mempunyai Tunggakan Cukai Tanah Berjumlah RM64,257



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Kuala Perlis
Tarikh: 20 Julai 2016

1.4.3.4. Ia berlaku disebabkan PTG tidak membuat tuntutan tunggakan cukai tanah secara berterusan menyebabkan Pemilik tidak menerima Notis Tuntutan Tunggakan dan bil tahunan. Selain itu, terdapat juga Pemilik yang sengaja tidak membayar cukai tanah dan tindakan penguatkuasaan dan rampasan tanah tidak dilaksanakan oleh PTG.

1.4.3.5. **Maklum balas semasa Exit Conference pada 1 Ogos 2016, PTG memaklumkan sejumlah 319 Notis Tuntutan Tunggakan telah dihantar kepada Pemilik Tanah dan tindakan akan diambil setelah siasatan dengan Jabatan Insolvensi Malaysia serta pihak tertentu selesai dijalankan. Kakitangan PTG juga telah dihantar berkursus di Institut Tanah Dan Ukur Negara (INSTUN) dalam usaha meningkatkan pengetahuan dalam pengurusan perundangan dan pelucutan hak tanah. Selain itu, Sistem Pendaftaran Tanah Berkomputer yang baharu sedang dibangunkan.**

Pada pendapat Audit, pengurusan kutipan tunggakan hasil adalah kurang memuaskan.

1.4.4. Tindakan Tidak Diambil Terhadap Tanah Tiada Penama Yang Mempunyai Tunggakan Cukai Tanah Melebihi 7 Tahun

1.4.4.1. Seksyen 352, Kanun Tanah Negara 1965 membolehkan Pentadbir Tanah mengambil semula tanah yang mana tuan punya tanah telah mati tanpa waris yang melebihi 7 tahun dan tidak pernah melakukan apa-apa perbuatan yang membuktikan hak miliknya.

1.4.4.2. Semakan Audit dalam Sistem Pengurusan Hasil Tanah Berkomputer (SPHTB) mendapati 28 hak milik tanah yang mempunyai tunggakan berjumlah RM28,980 sehingga bulan Jun 2016 di 9 Mukim tidak mempunyai maklumat pemilik. Nombor hak milik tanah berkenaan juga didapati tidak wujud dalam daftar Geran Mukim. Maklumat tanah berkenaan adalah seperti di **Jadual 1.9**.

Jadual 1.9
Tanah Tiada Nama Pemilik Mengikut Mukim
Yang Mempunyai Cukai Tanah Tertunggak Melebihi Tempoh 7 Tahun

Yang Mempunyai Cukai Tanah Tertunggak Melebihi Tempoh 7 Tahun				
Bil.	Mukim	Tahun Tunggakan Cukai Bermula	No. Hak Milik Tanah	Tunggakan Cukai Tanah (RM)
1.	Chuping	2003	0900042800268/35	330
2.	Kayang	1989	0900072800368/35	2,517
3.		1974	0900072700000795	2,255
4.		1986	0900072800355/34	1,736
5.		1984	0900072800132/36	1,138
6.		2001	0900072800021/34	395
7.	Kurung Anai	1990	0900102700000846	5,139
8.	Kurung Batang	1987	0900112800318/25	695
9.		1992	0900112800993/28	585
10.		2000	0900112800040/32	496
11.		1992	0900112800643/28	484
12.		1994	0900112800625/27	430
13.		1987	0900112800048/29	307
14.		1990	0900112800165028	295
15.		2003	0900112800155228	95
16.		2003	0900112800164928	95
17.	Ngulang	1983	0900122700000431	688
18.	Sanglang	1997	0900172800000009	4,434
19.	Sena	1987	0900182800000251	1,431
20.		1985	0900182800000114	649
21.		1998	0900182800000008	584
22.		1998	0900182800000009	584
23.		1987	0900182800000448	382
24.	Titi Tinggi	1992	0900212800000532	1,440
25.		1989	0900212700000749	259
26.		1997	0900212800033431	102
27.	Utan Aji	1980	0900052800000215	834
28.		2003	0900052700001173	601
Jumlah				28,980

Sumber: PTG

1.4.4.3. Maklum balas semasa *Exit Conference* pada 1 Ogos 2016, PTG memaklumkan perkara ini berlaku disebabkan pemohon tidak mengemukakan maklumat yang lengkap semasa permohonan tanah dibuat.

Pada pendapat Audit, pengurusan tunggakan cukai terhadap tanah yang tiada penama adalah kurang memuaskan.

1.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan tunggakan hasil tanah ini dapat dikurangkan dan pengurusannya dilaksanakan dengan cekap dan berkesan, disyorkan UPKT dan PTG melaksanakan penguatkuasaan undang-undang secara berterusan bagi meningkatkan kesedaran dan tanggungjawab pemilik tanah dan penyewa beli Perumahan Awam.

2. PENGURUSAN SEWA PREMIS DAN TAPAK PERNIAGAAN

2.1. LATAR BELAKANG

2.1.1. Majlis Perbandaran Kangar (Majlis) ditubuhkan di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). Antara objektif penubuhan Majlis adalah mewujudkan sistem percukaian dan sewa yang adil melalui penilaian dan pengurusan harta yang berkesan. Matlamat utama Majlis adalah untuk membantu golongan peniaga yang kurang berkemampuan untuk menjalankan perniagaan di prasarana dan kemudahan yang disediakan dengan kadar sewa yang mampu dibayar berbanding dengan kadar sewa kompetitif yang ditawarkan oleh premis lain.

2.1.2. Bahagian Hasil, Majlis telah dipertanggungjawabkan untuk menyusun semula pengurusan harta-harta sewaan Majlis mulai bulan September 2015 bagi mencapai misi dan objektif yang telah disasarkan. Sebelum ini, pengurusan sewa gerai dan meja jualan di bawah tanggungjawab Jabatan Penilaian Dan Pengurusan Harta Majlis. Sewaan Majlis terdiri daripada sewa bangunan dan peralatan, sewa tapak pasar malam, sewa gerai/meja jualan, sewa tapak perhentian teksi/bas sewa tempat letak kereta, sewa pasu bunga dan lain-lain. Sehingga bulan Mei 2016, Majlis mempunyai 708 buah gerai, 17 buah tapak perniagaan, 7 buah bangunan/rumah, 4 lot industri dan 296 buah meja jualan yang dibina dengan menggunakan peruntukan kewangan Majlis serta Agensi Kerajaan lain. Sewaan merupakan hasil ketiga tertinggi Majlis selepas Cukai Taksiran dan Geran Tahunan Kerajaan. Bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, kutipan sewa menyumbang antara 7.5% hingga 9.0% daripada hasil Majlis. Jumlah hasil sewa yang dikutip bagi tahun 2013, 2014 dan 2015 masing-masing berjumlah RM2.35 juta, RM2.22 juta dan RM2.15 juta.

2.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Objektif pengauditan dijalankan adalah untuk menilai sama ada pengurusan sewa premis dan tapak perniagaan oleh Majlis Perbandaran Kangar telah diurus dengan teratur, cekap dan berkesan selaras dengan objektif yang ditetapkan.

2.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi pengurusan sewa premis dan tapak perniagaan oleh Majlis Perbandaran Kangar bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015. Pengauditan dijalankan dengan menyemak rekod dan dokumen berkaitan pengurusan sewa, pengurusan tunggakan dan penyenggaraan premis sewaan. Pemilihan sampel adalah sebanyak 272 @ 26.4% daripada keseluruhan 1,032 premis/tapak perniagaan. Lawatan Audit telah dijalankan terhadap 14 buah premis sewaan. Antara rekod dan dokumen yang disemak adalah fail sewa, minit

mesyuarat, laporan serta rekod berkaitan. Analisis terhadap data seperti kutipan sewa dan pengumuran tunggakan juga ada dibuat. Temu bual dengan pegawai yang terlibat juga dilaksanakan. *Exit Conference* bersama Yang Dipertua Majlis Perbandaran Kangar serta pegawai yang terlibat telah diadakan pada 1 Ogos 2016.

2.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan pada bulan April hingga Julai 2016 mendapati pengurusan sewa premis dan tapak perniagaan oleh Majlis Perbandaran Kangar pada keseluruhannya adalah memuaskan. Bagaimanapun terdapat beberapa kelemahan yang ditemui seperti berikut:

- Hasil sewa tidak dikutip.
- Perjanjian sewa tidak disediakan/diperbaharui.
- Deposit sewa, air dan elektrik tidak dituntut daripada penyewa.
- Tunggakan sewa terus meningkat.
- Premis yang disewakan tidak disenggara.

2.4.1. Prestasi Kutipan Sewa

2.4.1.1. Majlis menetapkan sasaran kutipan hasil sewa berjumlah RM2.13 juta pada tahun 2013 dan RM2.95 juta masing-masing bagi tahun 2014 dan 2015. Semakan Audit mendapati kutipan hasil yang diterima oleh Majlis pada tahun 2013 berjumlah RM2.35 juta, iaitu melebihi sejumlah RM0.22 juta atau 10.3% daripada sasaran ditetapkan. Bagaimanapun, kutipan hasil pada tahun 2014 dan 2015 berkurang masing-masing sejumlah RM0.73 juta atau 24.7% dan RM0.80 juta atau 27.1% berbanding sasaran ditetapkan. Butiran lengkap kutipan hasil sewa berbanding sasaran bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 adalah seperti di **Jadual 2.1**.

Jadual 2.1
Prestasi Kutipan Hasil Sewa Berbanding Sasaran
Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga 2015

Tahun	Sasaran Kutipan (RM Juta)	Kutipan Sebenar (RM Juta)	Lebih/Kurangan	
			(RM Juta)	(%)
2013	2.13	2.35	0.22	10.3
2014	2.95	2.22	-0.73	-24.7
2015	2.95	2.15	-0.80	-27.1

Sumber: Majlis Perbandaran Kangar

2.4.1.2. Majlis tidak dapat mengutip keseluruhan jumlah hasil yang disasarkan disebabkan penyewa tidak membayar jumlah sewa mengikut kadar dan tempoh yang ditetapkan dan Majlis tidak mengambil tindakan tegas seperti penyitaan.

2.4.1.3. Menerusi surat jawapan bertarikh 28 Julai 2016, Majlis memaklumkan terdapat tempoh masa kutipan harian tidak dapat dijalankan dan menyumbang kepada peningkatan tunggakan sewa. Majlis telah mewujudkan Bahagian Hasil pada bulan September 2015 untuk memberi lebih tumpuan terhadap kutipan tunggakan hasil sewa dan cukai taksiran. Majlis juga mulai bulan November 2015 telah melaksanakan tindakan penguatkuasaan seperti penguncian gerai dan penyitaan pada setiap bulan di samping kutipan sewa harian turut dibuat pada hari Sabtu dan Ahad.

Pada pendapat Audit, prestasi kutipan hasil sewa berbanding sasaran bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 adalah memuaskan. Prestasi kutipan hasil pada tahun 2013 melebihi sasaran ditetapkan, manakala pada tahun 2014 dan 2015 adalah masing-masing 75.3% dan 72.9% berbanding sasaran.

2.4.2. Pengurusan Kutipan Sewa

2.4.2.1. Bilangan Premis/Tapak Perniagaan Yang Disewakan Adalah Baik

- a. Sewa perlu dikutip mengikut jumlah dan tempoh masa ditetapkan/dipersetujui dalam perjanjian. Hasil sewa dapat dimaksimumkan jika kesemua premis/ tapak perniagaan dapat disewakan.
- b. Semakan Audit mendapati Majlis mempunyai 708 unit gerai, 17 unit tapak perniagaan, 7 unit rumah/bangunan, 4 unit lot industri dan 296 unit meja jualan dengan kadar sewa bulanan antara RM30 hingga RM3,200 mengikut jenis premis, keluasan dan lokasi. Daripada jumlah tersebut, 881 unit atau 85.4% daripadanya telah disewakan, manakala baki sebanyak 151 unit atau 14.6% tidak mempunyai penyewa adalah seperti di **Jadual 2.2**.

Jadual 2.2
Bilangan Premis Yang Disewakan Serta Kadar Sewa Bulanan

Bil.	Jenis Premis Sewa	Bil. Unit		Jumlah (Unit)	Kadar Sewa Sebulan (RM)
		Disewakan	Kosong		
1.	Gerai	628	80	708	30 - 2,000
2.	Tapak Perniagaan	17	0	17	350 - 3,200
3.	Rumah/Bangunan	5	2	7	300 - 1,800
4.	Lot Industri	0	4	4	1,000
5.	Meja Jualan	231	65	296	60 - 120
Jumlah		881	151	1,032	

Sumber: Majlis Perbandaran Kangar

- c. Pihak Audit mendapati kesemua gerai tidak dapat disewakan antaranya disebabkan 15 gerai di Jalan Sarawak, Kuala Perlis ditutup mulai 15 September 2015 untuk memberi laluan pembinaan semula gerai baharu, penamatan sewa gerai oleh Majlis, penyerahan semula gerai oleh penyewa atau lokasi gerai yang tidak strategik. Kekurangan permintaan penyewaan meja jualan di pasar adalah disebabkan terdapat

pasar sehari di kawasan berdekatan yang memberi alternatif lain kepada penduduk tempatan untuk mendapatkan barangan keperluan harian. Akibatnya, pendapatan daripada hasil sewa tidak dapat dimaksimumkan.

- d. **Menerusi surat jawapan bertarikh 28 Julai 2016, Majlis memaklumkan ada mempelbagaikan kaedah promosi supaya semua premis dapat disewakan. Mulai bulan Januari 2016, gerai/tapak perniagaan/meja jualan telah diiklankan untuk disewa melalui sepanduk, selain dipaparkan dalam laman sesawang rasmi Majlis.**

2.4.2.2. Hasil Sewa Tapak Paparan Iklan Tidak Dikutip

- a. Majlis telah menyewakan struktur papan iklan (*billboard*) kepada Koperasi Majlis Perbandaran Kangar Perlis Berhad (Koperasi) bagi tempoh selama 3 tahun mulai 1 Januari 2012 hingga 31 Disember 2014 pada kadar RM2,000 setahun bagi setiap tapak paparan iklan. Bayaran hendaklah dijelaskan dalam tempoh 7 hari sebelum pemasangan iklan. Lokasi serta saiz ukuran 17 buah struktur papan iklan yang disewakan tersebut pada 31 Disember 2014 adalah seperti di **Jadual 2.3**.

Jadual 2.3
Lokasi Struktur Papan Iklan Serta Saiz Ukuran

Bil.	Lokasi	Kuantiti (Unit)	Saiz Ukuran (Kaki)
1.	Bulatan Jubli Emas	5	10' x 40'
2.	Jalan Indera Kayangan ke Jalan Tun Razak	1	10' x 40'
3.	Bulatan Jubli Perak - Bukit Lagi	1	10' x 40'
4.	Jalan Dato' Wan Ahmad & Jalan Kangar - Alor Setar	1	10' x 40'
5.	Jalan Kangar - Alor Setar & Persiaran Wawasan (Taman Pertiwi)	1	10' x 40'
6.	Hadapan Pasar raya C-Mart Arau	2	10' x 40'
7.	Bandar Arau (dari Arau Ke Kodiang)	1	16' x 20'
8.	Persimpangan Lampu Isyarat Jalan Arau - Pauh	1	16' x 20'
9.	Persimpangan Lampu Isyarat Behor Lateh	1	10' x 40'
10.	Bulatan Padang Besar	1	10' x 40'
11.	Persimpangan Lampu Isyarat Ke Stesen Bas Ekspres Kuala Perlis	1	10' x 40'
12.	Stesen Bas Ekspres Kangar	1	10' x 40'
Jumlah		17	

Sumber: Majlis Perbandaran Kangar

- b. Semakan Audit mendapati Majlis tidak merekodkan sebarang maklumat berkenaan struktur papan iklan dan tidak menerima sebarang bayaran sewaan bulanan bagi tempoh tahun 2012 hingga Mei 2016 yang dianggarkan keseluruhannya berjumlah RM150,000. Walaupun Perjanjian Sewa di antara Majlis dengan Koperasi telah tamat pada 31 Disember 2014, pihak yang berkepentingan masih lagi menyewa papan iklan tersebut dengan Koperasi.
- c. Perkara ini berlaku disebabkan tiada pemantauan dibuat terhadap sewaan tersebut yang mengakibatkan Majlis dianggarkan terkurang kutip hasil berjumlah RM150,000.

- d. **Menerusi surat jawapan bertarikh 28 Julai 2016 dan Exit Conference pada 1 Ogos 2016, Majlis mengakui tidak menerima sebarang bayaran berkaitan sewa tapak papan iklan daripada Koperasi. Perbincangan telah dibuat dan Koperasi sedang berusaha mendapatkan dana untuk membuat pembayaran balik. Pada tahun 2016, struktur papan iklan tersebut akan diuruskan sepenuhnya oleh Majlis.**

2.4.2.3. Perjanjian Sewa Tidak Disediakan/Diperbaharui

- a. Perjanjian Sewa hendaklah disediakan dan ditandatangani bagi memastikan tanggungjawab dan syarat-syarat yang dipersetujui dapat dikuatkuasakan, selain menjaga kepentingan kedua-dua belah pihak.
- b. Semakan Audit terhadap 272 fail penyewa mendapati 147 @ 54.0% daripadanya tidak mempunyai Perjanjian Sewa yang sedang berkuat kuasa. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 97 fail tidak mempunyai Perjanjian Sewa, manakala bakinya sebanyak 50 fail mempunyai Perjanjian Sewa yang telah tamat tempoh dan tidak diperbaharui.
- c. Perjanjian Sewa tidak disediakan disebabkan kegagalan pegawai mematuhi Manual Prosedur Kerja yang berkuat kuasa dan pemantauan yang tidak dibuat secara berterusan mengakibatkan tindakan undang-undang tidak boleh diambil terhadap penyewa yang gagal membayar sewa.
- d. **Menerusi surat jawapan bertarikh 28 Julai 2016 dan Exit Conference pada 1 Ogos 2016, Majlis memaklumkan dalam proses menyediakan Perjanjian Sewa yang baharu.**

2.4.2.4. Deposit Sewa, Air Dan Elektrik Tidak Dituntut Daripada Penyewa

- a. Klausula 8, Perjanjian Sewa menghendaki penyewa menjelaskan deposit sewa pada kadar 3 bulan sewa, manakala deposit elektrik dan air masing-masing pada kadar RM100 atau mengikut jenis premis. Kutipan deposit adalah perlu bagi menjamin hak Majlis apabila berlaku sesuatu perkara yang melanggar perjanjian. Klausula 10 pula membenarkan penyewa menduduki gerai setelah menjelaskan semua bayaran deposit yang ditetapkan.
- b. Semakan Audit terhadap 272 fail penyewa mendapati 69 @ 25.4% penyewa tidak menjelaskan deposit sewa manakala 72 @ 26.5% penyewa tidak menjelaskan deposit air dan elektrik. Semakan lanjut mendapati maklumat pembayaran deposit di dalam fail penyewa tidak bersamaan dengan laporan deposit yang disediakan. Bukti di dalam fail menunjukkan 9 penyewa ada membuat pembayaran deposit, tetapi tidak dinyatakan dalam laporan. Laporan tersebut juga menunjukkan 4 penyewa telah menjelaskan deposit, bagaimanapun tiada bukti pembayaran dibuat di dalam fail.

Ia berlaku disebabkan pegawai yang bertanggungjawab tidak menyelenggara fail dan laporan deposit dengan lengkap dan kemas kini. Akibatnya, kepentingan Majlis tidak dapat dilindungi sekiranya penyewa melanggar perjanjian sewa dan menyukarkan penyewa baharu untuk kemasukan utiliti (air dan elektrik) ke premis sewa jika sekiranya penyewa terdahulu tidak menjelaskan tunggakan air dan elektrik sepenuhnya kepada pihak berkenaan.

- c. **Menerusi surat jawapan bertarikh 28 Julai 2016 dan Exit Conference pada 1 Ogos 2016, Majlis memaklumkan penyewa yang tidak menjelaskan deposit adalah mereka yang menyewa sebelum tahun 2008, di mana klausa pembayaran deposit tidak dinyatakan dalam Perjanjian Sewa. Perbezaan dalam laporan deposit dan fail penyewa disebabkan maklumat tidak dikemas kini oleh pegawai yang bertanggungjawab sebelum sistem ePBT digunakan.**

Pada pendapat Audit, pengurusan hasil sewa Majlis adalah kurang memuaskan kerana terdapat bayaran sewa yang tidak dikutip serta Perjanjian Sewa tidak disediakan dan diperbaharui.

2.4.3. Kelemahan Pengurusan Tunggakan Sewa

2.4.3.1. Tunggakan Sewa Meningkat

- a. Klausa 39, Perjanjian Sewa menyatakan bahawa perjanjian akan terbatal sekiranya penyewa gagal membayar sewa selama tempoh 3 bulan, sama ada berturut ataupun tidak. Klausa 40 pula menerangkan Perjanjian Sewa akan juga terbatal sekiranya penyewa gagal mematuhi syarat penyewaan selepas Notis dikeluarkan oleh Majlis. Operasi penyitaan akan dilakukan sekiranya bayaran sewa tidak dijelaskan dalam tempoh 7 hari daripada tarikh Notis dikeluarkan. Notis Peringatan Terakhir tuntutan dikeluarkan sekiranya tunggakan tidak dijelaskan dalam tempoh 7 hari setelah operasi penyitaan. Notis Penamatan serta merta/pengosongan harta sewa dikeluarkan selepas berakhir tempoh 7 hari daripada tarikh Notis Peringatan Terakhir tunggakan sewa dikeluarkan.
- b. Semakan Audit mendapati Majlis tidak membuat kutipan sewa sepenuhnya dan penguatkuasaan undang-undang mengikut perjanjian sehingga menyebabkan tunggakan sewa meningkat pada setiap tahun. Tunggakan sewa pada tahun 2014 meningkat sejumlah RM0.43 juta menjadi RM2.28 juta dan terus meningkat sejumlah RM0.50 juta menjadi RM2.78 juta pada tahun 2015 adalah seperti di **Jadual 2.4**. Jumlah tunggakan ini melibatkan penyewa aktif (penyewa yang masih menyewa) dan penyewa tidak aktif (penyewa yang tidak lagi menyewa).

Jadual 2.4
Tunggakan Sewa Majlis Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga 2015

Tahun	Jumlah Tunggakan Sewa (RM Juta)	Jumlah Kenaikan Tunggakan Sewa (RM Juta)	Peratus Kenaikan Tunggakan Sewa (%)
2013	1.85	-	-
2014	2.28	0.43	23.2%
2015	2.78	0.50	21.9%

Sumber: Majlis Perbandaran Kangar

- c. Analisis dan temu bual Audit mendapati tunggakan sewa yang semakin meningkat ini adalah disebabkan oleh sistem sewa sedia ada tidak dapat menjana laporan pengumuran penghutang dan mengakibatkan pemantauan/tindakan terhadap penyewa yang mempunyai tunggakan tinggi tidak dilaksanakan. Majlis memberi tumpuan untuk mendapatkan tunggakan sewa daripada penghutang aktif sahaja berbanding penghutang yang tidak aktif. Majlis juga didapati masih mengemukakan surat tawaran penyambungan sewa kepada penyewa yang mempunyai tunggakan sewa yang tinggi. Senarai 20 penghutang aktif sehingga bulan Mei 2016 yang mempunyai tunggakan sewa tertinggi yang keseluruhannya berjumlah RM223,063 adalah seperti di **Jadual 2.5**.

Jadual 2.5
Senarai Penyewa Aktif Yang Mempunyai Tunggakan Sewa Tertinggi Hingga Bulan Mei 2016

Bil.	Premis	No. Akaun	Kadar Sewa Sebulan (RM)	Jumlah Tunggakan Sewa (RM)	Tempoh Tunggakan Sewa (Bulan)	Bil. Notis Dikeluarkan Bagi Tempoh Tahun 2014 Hingga Mei 2016
1.	Bekas Tapak Pelupusan Sampah Kuala Perlis	S0003892-9	3,000	60,700	20	1
2.	Terinai Tasoh Lake View	S0004136-0	2,000	49,800	24	2
3.	Lot <i>Parking</i> Rumah Kedai	S0003950-1	3,200	10,176	3	0
4.	No. 16, Gerai Makanan Kawasan Pasar Besar Kangar	S0000387-2	120	8,508	70	TM
5.	No. 7, Gerai Kawasan Pasar Pauh	S0000083-6	150	8,225	54	2
6.	No. 1, Tapak Pasar Lama Kangar	S0004197-6	1,500	7,950	5	2
7.	No. 15, Lot Niaga Pasar Borong	S0003985-3	500	6,920	13	1
8.	No. 9, Lot Niaga Pasar Borong	S0003979-8	500	6,900	13	1
9.	No. 7, Lot Niaga Pasar Borong	S0003977-6	500	6,345	12	0
10.	No. 20, Jalan Singgahsana 6, Taman Singgahsana	S0003143-8	300	5,870	19	3
11.	No. 6, Meja Jualan Daging, Pasar Besar Sena	S0003302-2	120	5,580	22	1

Bil.	Premis	No. Akaun	Kadar Sewa Sebulan (RM)	Jumlah Tunggakan Sewa (RM)	Tempoh Tunggakan Sewa (Bulan)	Bil. Notis Dikeluarkan Bagi Tempoh Tahun 2014 Hingga Mei 2016
12.	No. 5, Lot Niaga Pasar Borong	S0003975-4	500	5,420	10	1
13.	Tapak Platform Bas	S0003145-1	420	5,342	8	0
14.	No. 68, Meja Jualan Sayur, Pasar Besar Sena	S0003020-6	120	5,332	44	1
15.	No. 1, Gerai Proses Ayam, Pasar Baru Sena	S0003987-5	350	5,215	14	0
16.	No. 1, Lot Niaga Tengah Pasar Borong Sena	S0004150-3	500	5,190	10	2
17.	No. 9, Gerai Kawasan Pasar Pauh	S0000043-1	150	5,070	50	4
18.	Pejabat MPK, Jalan Syed Hussain, Arau	S0004302-1	800	4,936	6	0
19.	No. 51, Meja Jualan Sayur, Pasar Besar Sena	S0003306-6	120	4,874	40	1
20.	No. 16, Meja Jualan Sayur, Pasar Besar Sena	S0002991-1	120	4,710	39	2
Jumlah				223,063		

Sumber: Majlis Perbandaran Kangar

- d. Sehingga bulan Mei 2016, Majlis merekodkan sejumlah 406 akaun penyewa aktif yang mempunyai tunggakan sewa berjumlah RM0.80 juta seperti di **Jadual 2.6**.

Jadual 2.6
Bilangan Penghutang Aktif
Mengikut Tempoh Tunggakan Sewa Hingga Bulan Mei 2016

Tempoh Tunggakan Sewa (Bulan)	Bil. Akaun	Jumlah Tunggakan Sewa (RM)
4 - 20	337	542,289
21 - 40	59	208,120
41 - 60	7	32,756
61 - 80	3	13,278
Jumlah	406	796,443

Sumber: Majlis Perbandaran Kangar

- e. Sehingga bulan Mei 2016, Majlis merekodkan sejumlah 496 akaun penyewa tidak aktif yang mempunyai tunggakan sewa berjumlah RM1.94 juta seperti di **Jadual 2.7**. Tempoh tunggakan sewa adalah sehingga akaun penyewa tersebut menjadi tidak aktif.

Jadual 2.7
Bilangan Penghutang Tidak Aktif
Mengikut Tempoh Tunggakan Sewa Hingga Bulan Mei 2016

Tempoh Tunggakan Sewa (Bulan)	Bil. Akaun	Jumlah Tunggakan Sewa (RM)
1 - 20	334	560,353
21 - 40	94	981,150
41 - 60	44	212,866
61 - 80	15	106,130
81 - 100	6	65,528
101 - 120	1	3,440
121 - 140	0	0
141 - 160	0	0
> 161	2	13,580
Jumlah	496	1,943,047

Sumber: Majlis Perbandaran Kangar

- f. Semakan Audit mendapati tiada sebarang bayaran dikutip atau diterima daripada penyewa yang tidak aktif ini bagi tempoh tahun 2014 sehingga bulan Mei 2016. Semakan terhadap fail individu penyewa mendapati tiada sebarang Notis Tuntutan Sewa dikeluarkan kepada penyewa ini setelah akaun penyewa menjadi tidak aktif. Majlis juga tidak menyerahkan fail penyewa yang mempunyai tunggakan sewa bagi premis yang telah dirobohkan di Gerai Lencongan Dua, Gerai Kawasan Pasar Besar Kangar dan Gerai Jalan Kangar untuk pengesahan Audit. Senarai 15 penghutang sewa yang tidak aktif dan mempunyai tunggakan tertinggi yang keseluruhannya berjumlah RM0.98 juta adalah seperti di **Jadual 2.8**.

Jadual 2.8
Senarai Penghutang Tidak Aktif Yang Mempunyai
Tunggakan Sewa Tertinggi Hingga Bulan Mei 2016

Bil.	Premis Sewa	No. Akaun	Bil. Tunggakan (Bulan)	Tunggakan Sewa (RM)
1.	Sewa Tapak <i>Parking</i> Kawasan Bandar Kangar	S0003923-7	24	673,883
2.	No. 4B, Tingkat Bawah, Kompleks Perniagaan Jejawi	S0002814-9	9	68,330
3.	No. 2, Tingkat Bawah, Kompleks Perniagaan Jejawi	S0002795-1	7	49,200
4.	No. 1, Tingkat Bawah, Kompleks Perniagaan Jejawi	S0002794-0	3	21,600
5.	No. 2, Terminal Bas Ekspres, Kuala Perlis	S0002377-1	66	20,033
6.	No. 14, Gerai Laman Brasmana	S0000486-2	60	18,250
7.	SS1, Gerai Laman Brasmana	S0000542-3	51	18,050
8.	FS1, Gerai Laman Brasmana	S0000548-9	42	16,470
9.	FS2, Gerai Laman Brasmana	S0000560-1	38	15,165
10.	FS1, Gerai Laman Brasmana	S0000549-1	38	14,865
11.	No. 1, Gerai Hadapan Bazaar Hokkien	S0000259-6	46	13,800
12.	FS5, Gerai Laman Brasmana	S0002716-1	34	13,500
13.	No. 10A, Gerai Baru Pasar Utan Aji	S0000079-2	85	12,750
14.	No. 6, Gerai Cenderahati Kuala Perlis	S0000515-9	96	11,620
15.	No. 13, Gerai Cenderahati Kuala Perlis	S0000236-5	90	10,807
Jumlah				978,323

Sumber: Majlis Perbandaran Kangar

- g. Majlis didapati tidak menyelenggara sebarang daftar berkenaan pengeluaran Notis Peringatan Tuntutan Sewa, Laporan Penyitaan, Notis Peringatan Terakhir dan Notis Penamatan/Pengosongan Sewa yang dikeluarkan sebelum bulan Oktober 2015. Pejabat Majlis Cawangan Kangar dan Cawangan Padang Besar hanya menyelenggara laporan berkaitan tindakan penguatkuasaan yang dilaksanakan pada bulan Oktober 2015 hingga bulan Februari 2016 sahaja. Cawangan Arau dan Cawangan Kuala Perlis tidak menyerahkan sebarang laporan untuk semakan dan pengesahan Audit.
- h. Semakan Audit terhadap 272 fail penyewa dan Laporan Penguatkuasaan mendapati bagi tempoh tahun 2013 hingga bulan Mei 2016, Majlis telah mengeluarkan sebanyak 356 Notis Peringatan Tuntutan Sewa, melaksanakan 68 operasi penyitaan, pengeluaran 68 Notis Peringatan Terakhir dan 31 Notis Penamatan/Pengosongan. Maklumat lanjut adalah seperti di **Jadual 2.9**.

Jadual 2.9
Tindakan Penguatkuasaan Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga Bulan Mei 2016

Tindakan Penguatkuasaan	Tahun				Bil. Penguatkuasaan Dilaksanakan
	2013	2014	2015	Mei 2016	
Notis Peringatan Tuntutan Sewa	85	137	95	39	356
Penyitaan	-	-	64	4	68
Notis Peringatan Terakhir	9	7	42	10	68
Notis Penamatan/ Pengosongan	7	5	11	8	31
Jumlah	101	149	212	61	523

Sumber: Majlis Perbandaran Kangar

- i. Bagi tempoh tahun 2013 hingga bulan Mei 2016, Majlis telah mengeluarkan 4 saman kepada penyewa yang mempunyai tunggakan seperti **Jadual 2.10**. Bagaimanapun, mahkamah hanya mengeluarkan penghakiman ingkar kerana penyewa tidak hadir untuk perbicaraan.

Jadual 2.10
Senarai Penyewa Yang Ada Dikenakan Tindakan Undang-Undang Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga Bulan Mei 2016

Bil.	Premis Sewa	No. Saman	Tunggakan Sewa (RM)
1.	Gerai Terinai Puteri 2, Timah Tasoh	A72-24-06/2015	2,200
2.	Gerai Terinai 2, Timah Tasoh	A72-25-06/2015	900
3.	Gerai Terinai 5, Timah Tasoh	A72-26-06/2015	1,000
4.	Gerai Terinai Puteri 3, Timah Tasoh	A72-27-06/2015	1,400
Jumlah			5,500

Sumber: Majlis Perbandaran Kangar

- j. **Menerusi surat jawapan bertarikh 28 Julai 2016, Majlis telah mengadakan tindakan penguatkuasaan seperti penguncian gerai dan penyitaan, selain kutipan sewa secara harian pada hari Sabtu dan Ahad. Tindakan penguatkuasaan ini telah dilaksanakan sebanyak 4 Siri pada bulan November 2015. Terdapat penurunan dalam jumlah tunggakan penyewa aktif sebanyak RM0.89 juta kepada RM0.84 juta pada bulan Disember 2015, berbanding**

RM1.73 juta pada bulan November 2015. Majlis memutuskan memberi tumpuan khusus kepada penghutang sewa aktif sahaja sebelum melaksanakannya terhadap penghutang yang tidak aktif disebabkan kekurangan kakitangan.

2.4.3.2. Pelupusan Akaun Tunggakan Sewa

- a. Mesyuarat Jawatankuasa Tetap Kerja-Kerja Majlis Perbandaran Kangar Bil. 2 Tahun 2015 telah bersetuju meluluskan cadangan pengelasan akaun tunggakan sewa untuk tujuan pelupusan. Pelupusan dicadangkan disebabkan akaun sewa bertindih, gerai/lot niaga dan meja jualan yang telah dirobohkan/terbakar, penyewa telah meninggal dunia atau penyewa tidak dapat dikesan yang keseluruhannya berjumlah 244 akaun dengan tunggakan sewa berjumlah RM0.53 juta.
- b. Majlis bagaimanapun hanya membuat pelupusan terhadap 5 akaun penyewa yang mempunyai tunggakan sewa berjumlah RM10,445 sahaja. Baki 239 akaun dengan tunggakan sewa berjumlah RM521,153 sedang dalam proses penyediaan dokumen sokongan yang lengkap dan mencukupi.

Pada pendapat Audit, pengurusan tunggakan sewa Majlis adalah kurang memuaskan. Tunggakan sewa tertinggi direkodkan pada tahun 2015 iaitu berjumlah RM2.78 juta selain laporan tunggakan sewa tidak kemas kini serta akaun penyewa yang bertindih tidak dibuat pelarasan pembetulan.

2.4.4. Penyenggaraan Premis Sewa

2.4.4.1. Penyenggaraan hendaklah dijalankan secara berterusan bagi memastikan premis berfungsi dengan baik, memelihara dan memanjangkan jangka hayat kebolegunaannya, mengurangkan kerosakan, menjamin keselamatan pengguna dan memelihara imej pemilik premis. Klausula 14, Perjanjian Sewa menghendaki penyewa menjaga kebersihan gerai pada setiap masa dan membaiki semua bahagian dalam gerai tersebut, termasuk pintu jendela, kaca, barang/benda yang dipasang atau dilekatkan dalam gerai, pendawaian, saluran air dan sisa, tandas, alat-alat/paip air dan semua peralatan di dalamnya, kecuali kerosakan yang berpunca daripada kelunturan biasa, atau disebabkan oleh kemalangan berpunca daripada api, kilat, ribut atau malapetaka lain.

2.4.4.2. Bagi tempoh tahun 2014 hingga bulan Mei 2016, Majlis telah membelanjakan sejumlah RM171,925 untuk menyenggara premis yang disewakan seperti di **Jadual 2.11**. Penyenggaraan yang dilakukan melibatkan kerja-kerja baik pulih siling, bumbung, mengecat, penyenggaraan elektrik serta baik pulih gerai yang terbakar.

Jadual 2.11
Perbelanjaan Penyenggaraan Premis Sewa
Bagi Tempoh Tahun 2014 Hingga Bulan Mei 2016

Bil.	Premis	Tahun		
		2014	2015	Mei 2016
1.	Pasar Besar Sena	20,851	2,240	-
2.	Dataran Rindu Alam	19,968	19,765	-
3.	Gerei Market Simpang Empat	1,900	-	-
4.	Kompleks Sukan MPKPs Simpang Empat	600	-	-
5.	Market Kuala Perlis	1,676	-	-
6.	SM9 dan SM10, Laman Brasmana	-	40,252	-
7.	Gerei No.1, 2, 3 & 4, MPK Titi Chai, Utan Aji	-	-	19,140
8.	Pasar Borong	-	10,190	-
9.	Gerei No.1, 2 & 3, Padang Katong	-	14,226	-
10.	Kios MPK No.1 dan No.4, Jalan Penjara	-	16,560	-
11.	Market Padang Besar	4,557	-	-
Jumlah		49,552	103,233	19,140

Sumber: Majlis Perbandaran Kangar

2.4.4.3. Lawatan Audit ke 14 premis gerai, melibatkan 30 unit premis kosong/tidak disewakan, mendapati secara keseluruhannya, penyenggaraan premis sewa adalah memuaskan, kecuali 4 buah premis yang tidak disenggara dengan baik. Premis dibiarkan ditumbuhi dengan pokok menjalar, pintu pagar premis tidak berkunci dan keadaan persekitaran/premis sewa yang retak adalah seperti di **Gambar 2.1** hingga **Gambar 2.6**.

Gambar 2.1
Premis Ditumbuhi Tumbuhan Menjalar



Sumber: Jabatan Audit Negara
 Lokasi: Lot Industri Batu Bertangkup
 Tarikh: 13 Jun 2016



Gambar 2.2
Pintu Pagar Tidak Berkunci

Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Lot Industri Batu Bertangkup
Tarikh: 13 Jun 2016



Gambar 2.3
Pintu Gerai Yang Rosak



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Gerai Jalan Pauh
Tarikh: 13 Jun 2016

Gambar 2.4
Pintu Tidak Berkunci



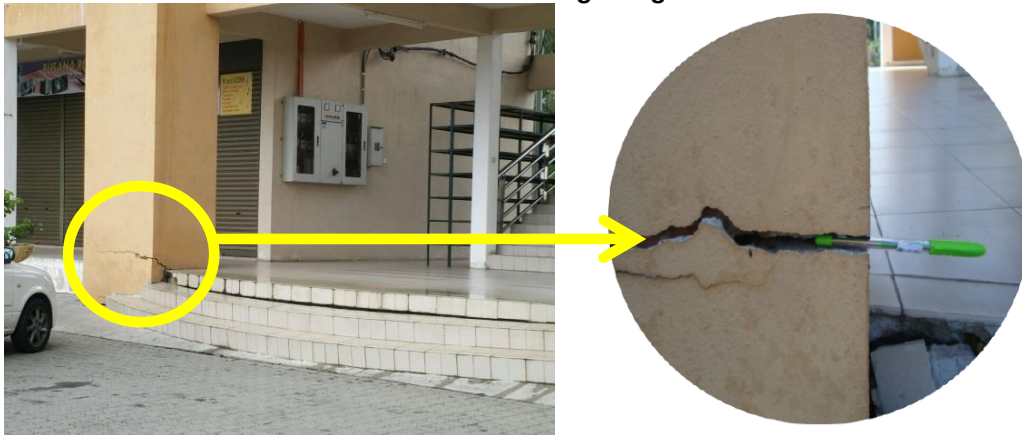
Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: SS1, Gerai Laman Brasmana
Tarikh: 13 Jun 2016

Gambar 2.5
Pemendapan Tanah Menyebabkan Tile Tertanggal



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: SS1, Gerai Laman Brasmana
Tarikh: 13 Jun 2016

Gambar 2.6
Keretakan Pada Tiang Bangunan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Bazar Simpang Empat
Tarikh: 13 Jun 2016

2.4.4.4. Ia berlaku disebabkan Majlis tidak mempunyai peruntukan kewangan yang mencukupi untuk kerja-kerja penyenggaraan secara berkala selain faktor vandalisme.

2.4.4.5. **Menerusi surat jawapan bertarikh 28 Julai 2016, Majlis memaklumkan sebahagian besar peruntukan kewangan untuk kerja-kerja penyenggaraan diperoleh daripada Kementerian dan Kerajaan Negeri. Penyenggaraan diberi keutamaan terhadap gerai yang menjadi tumpuan ramai. Bagi gerai lain, penyenggaraan hanya akan dilakukan apabila ia hendak disewakan bagi mengelak berlakunya vandalisme yang berulang. Keretakan pada tiang bagi premis di Bazar Simpang Empat hanya melibatkan struktur bata dan tidak memberi impak besar kepada bangunan. Bagaimanapun, tindakan baik pulih akan dibuat bagi mengelak berlakunya kerosakan lain pada bangunan.**

Pada pendapat Audit, pengurusan penyenggaraan premis adalah memuaskan.

2.5. SYOR AUDIT

Bagi memastikan pengurusan sewa premis dan tapak perniagaan dapat dilaksanakan dengan cekap dan berkesan, Majlis Perbandaran Kangar disyorkan supaya mengambil tindakan proaktif berikut:

2.5.1. Perjanjian Sewa disediakan dan ditandatangani, syarat-syarat perjanjian dipatuhi, daftar penyewa diselenggarakan dengan kemas kini serta hasil sewa dikutip sepenuhnya.

2.5.2. Pemantauan dan penguatkuasaan yang lebih berkesan dengan memastikan penyewa membuat bayaran sewa dan tunggakan sewa dengan baik serta program penyenggaraan yang berkala bagi memastikan kebersihan dan keselamatan premis.

PERBADANAN KEMAJUAN EKONOMI NEGERI PERLIS

3. PERLIS NCER TRADING SDN. BHD.

3.1. LATAR BELAKANG

3.1.1. Perlis NCER Trading Sdn. Bhd. (PNTSB) yang ditubuhkan pada 21 November 1997 adalah syarikat milik penuh Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis (Perbadanan) dengan modal dibenarkan dan berbayar berjumlah RM100,000.

3.1.2. Aktiviti perniagaan utama PNTSB adalah menyediakan kemudahan Gudang Berlesen Awam dengan lesen yang dikeluarkan oleh Kementerian Kewangan Malaysia melalui Jabatan Kastam Di Raja Malaysia. PNTSB memulakan operasinya pada bulan Oktober 2009 setelah pengambilalihan daripada syarikat Ecotrade Sdn. Bhd., juga sebuah anak syarikat milik penuh Perbadanan yang menutup operasinya pada bulan September 2009.

3.1.3. PNTSB mempunyai 3 orang Ahli Lembaga Pengarah yang dipengerusikan oleh Pegawai Kewangan Negeri, manakala 2 orang Pengarah mewakili Perbadanan. Pengurusan aktiviti PNTSB diketuai oleh seorang Pengurus dan dibantu oleh 7 orang pekerja iaitu masing-masing seorang Eksekutif Pentadbiran/Belian, Penyelia Operasi, Kerani Pentadbiran/Akaun, 3 orang Pemandu *Forklift* dan seorang Penjaga Bangunan.

3.2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menilai sama ada prestasi kewangan PNTSB adalah memuaskan, pengurusan aktiviti dan pengurusan kewangan serta tadbir urus korporat telah dilaksanakan selaras dengan objektif penubuhannya.

3.3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

Skop pengauditan meliputi aspek kewangan, pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat bagi tahun 2013 hingga 2015. Analisis kewangan bagi tempoh 3 tahun dilaksanakan berdasarkan penyata kewangan beraudit bagi tahun 2013 hingga 2015. Pengauditan dijalankan dengan meneliti Memorandum dan Artikel Syarikat, Akta Syarikat 1965, Minit Mesyuarat Lembaga Pengarah, fail, rekod serta dokumen yang berkaitan dengan pengurusan PNTSB. Selain itu, temu bual dan perbincangan juga diadakan dengan pegawai PNTSB dan pemeriksaan fizikal aset serta peralatan turut dijalankan. *Exit Conference* bersama YB Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis, Pengurus Besar Perbadanan, Pengurus PNTSB, Pengurus Kewangan Perbadanan dan Ketua Unit Audit Dalam telah diadakan pada 26 Julai 2016.

3.4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan yang dijalankan pada bulan Mac hingga Mei 2016 mendapati secara keseluruhannya prestasi kewangan PNTSB adalah kurang memuaskan. Pada tahun 2013 dan 2015, PNTSB merekodkan kerugian sebelum cukai masing-masing berjumlah RM146,763 dan RM67,458. Kerugian terkumpul pada tahun 2015 berjumlah RM345,871. Selain itu, pengurusan aktiviti dan tadbir urus korporat PNTSB juga kurang memuaskan.

3.4.1. Prestasi Kewangan

Bagi menentukan prestasi kewangan PNTSB, analisis trend dan analisis nisbah telah dijalankan terhadap butiran yang ditunjukkan pada Lembaran Imbangan dan Penyata Pendapatan bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015. Hasil analisis kewangan adalah seperti berikut:

3.4.1.1. Analisis Trend

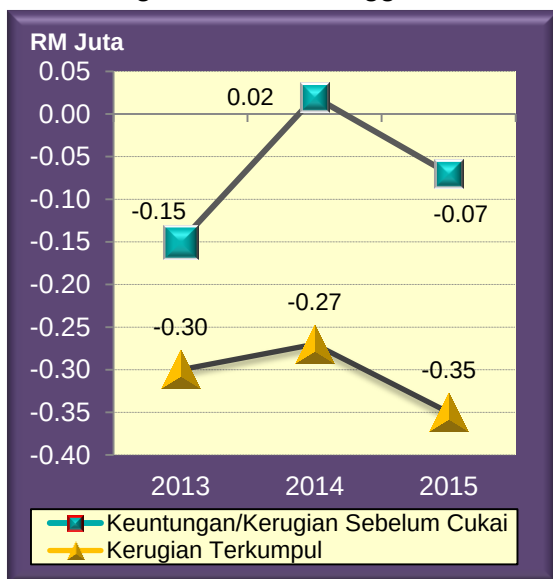
- a. Maklumat kewangan PNTSB, pendapatan, perbelanjaan, keuntungan/kerugian sebelum cukai dan kerugian terkumpul PNTSB bagi tahun kewangan 2013 hingga 2015 adalah seperti **Jadual 3.1**, **Carta 3.1** dan **Carta 3.2**.

Jadual 3.1
Maklumat Kewangan PNTSB Bagi Tahun Kewangan 2013 Hingga 2015

Butiran	Tahun Kewangan		
	2013 (RM)	2014 (RM)	2015 (RM)
Pendapatan	380,796	488,013	343,661
Kos Jualan	257,995	194,402	147,894
Untung Kasar	122,801	293,611	195,767
Lain-lain Pendapatan Operasi	50	174	186
Perbelanjaan Pentadbiran	213,977	192,819	214,942
Lain-lain Perbelanjaan Operasi	53,936	77,461	48,058
Kos Kewangan	1,701	965	411
Keuntungan/Kerugian Sebelum Cukai	-146,763	22,540	-67,458
Cukai	2,582	786	303
Keuntungan/Kerugian Selepas Cukai	-144,181	23,326	-67,155
Pembayaran Dividen	-	-	5,000
Kerugian Terkumpul	-297,042	-273,716	-345,871

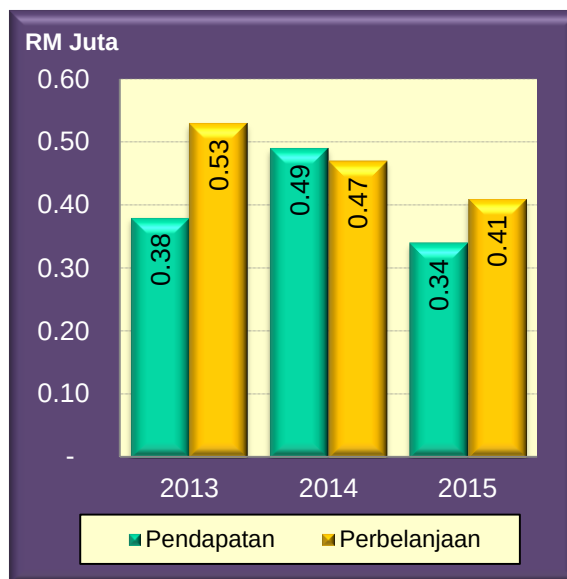
Sumber: Penyata Kewangan PNTSB

Carta 3.1
Trend Keuntungan/Kerugian Sebelum
Cukai Dan Kerugian Terkumpul
Bagi Tahun 2013 Hingga 2015



Sumber: Penyata Kewangan PNTSB

Carta 3.2
Trend Pendapatan Dan Perbelanjaan
Bagi Tahun 2013 Hingga 2015



Sumber: Penyata Kewangan PNTSB

- b. Kedudukan kewangan PNTSB bagi tahun 2013 hingga 2015 adalah kurang memuaskan. PNTSB mencatat kerugian sebelum cukai pada tahun 2013 dan 2015 sejumlah RM146,763 dan RM67,458, manakala keuntungan sebelum cukai berjumlah RM22,540 pada tahun 2014. Sehingga 31 Disember 2015, kerugian terkumpul PNTSB berjumlah RM345,871, melebihi modal saham dibenarkan dan membayar berjumlah RM100,000.
- c. Pendapatan utama PNTSB diperoleh daripada hasil sewaan lot ruang gudang, ruang pejabat dan tapak minyak diesel. Bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, trend pendapatan PNTSB menunjukkan peningkatan berjumlah RM107,217 atau 28.2% kepada RM488,013 pada tahun 2014 berbanding tahun 2013. Peningkatan dalam pendapatan ini telah menghasilkan keuntungan kepada Syarikat berbanding kerugian pada tahun 2013. Pada tahun 2015, pendapatan PNTSB menunjukkan penurunan sejumlah RM144,352 atau 29.6% kepada RM343,661. Faktor kepada penurunan pendapatan ini disebabkan sebahagian besar urusan niaga pelanggan tidak beroperasi dengan lancar, kesan daripada kejatuhan nilai mata wang Ringgit Malaysia serta caj Cukai Barangan Dan Perkhidmatan (GST).
- d. Bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, perbelanjaan PNTSB yang terdiri daripada kos jualan, perbelanjaan operasi dan pentadbiran serta kos kewangan menunjukkan trend penurunan iaitu sebanyak RM61,962 atau 11.7% daripada RM527,609 pada tahun 2013 kepada RM465,647 pada tahun 2014 manakala pada tahun 2015, perbelanjaan menurun sejumlah RM54,342 atau 11.7% kepada RM411,305. Faktor utama penurunan perbelanjaan ini adalah disebabkan penurunan kos jualan kesan daripada pengurangan kadar sewa bulanan gudang oleh Perbadanan kepada PNTSB, daripada RM10,000 kepada RM5,000 sebulan berkuat kuasa mulai bulan

Januari 2015. Faktor lain ialah disebabkan pelantikan Penjaga Bangunan secara kontrak mulai bulan Januari 2015 untuk mengawal gudang pada waktu malam dengan bayaran gaji minimum RM900 sebulan, berbanding pelantikan Pengawal Keselamatan berlesen secara 24 jam dengan bayaran RM2,268 sebulan.

3.4.1.2. Analisis Nisbah Kewangan

Bagi menilai prestasi kewangan PNTSB, analisis nisbah kewangan telah dijalankan melibatkan analisis Nisbah Semasa, Margin Keuntungan, Nisbah Pulangan Ke Atas Aset dan Nisbah Pulangan Ke Atas Ekuiti terhadap butiran yang ditunjukkan dalam Penyata Kewangan tahun 2013 hingga 2015. Hasil Analisis Nisbah Kewangan adalah seperti di **Jadual 3.2**.

Jadual 3.2
Analisis Nisbah Kewangan PNTSB Bagi Tahun Kewangan 2013 Hingga 2015

Bil.	Butiran	Tahun Kewangan		
		2013	2014	2015
1.	Nisbah Semasa	0.62:1	0.66:1	0.63:1
2.	Margin Keuntungan/Kerugian (%)	-55.9%	12.0%	-45.4%
3.	Nisbah Pulangan Ke Atas Aset	-0.36:1	0.06:1	-0.15:1
4.	Nisbah Pulangan Ke Atas Ekuiti	-0.73:1	-0.13:1	-0.27:1

Sumber: Analisis Jabatan Audit Negara

a. Nisbah Semasa

Nisbah Semasa digunakan untuk mengukur tahap kecairan kewangan syarikat membayar hutang jangka pendek. Secara umumnya, semakin tinggi nisbah, semakin baik kecairan syarikat. Kedudukan nisbah antara aset semasa dengan liabiliti semasa pada kadar 2:1 menunjukkan kecairan yang tinggi. Analisis Audit mendapati tahap kecairan PNTSB bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 adalah tidak memuaskan dengan kadar nisbah di antara 0.62:1 dan 0.66:1 yang menunjukkan PNTSB kurang kemampuan untuk menukar segera aset semasa kepada tunai bagi membayar hutang jangka pendeknya.

b. Margin Keuntungan

Margin Keuntungan digunakan bagi mengukur kadar keuntungan selepas cukai bagi setiap ringgit hasil yang dipungut daripada perniagaan utama syarikat. Peningkatan margin ini menunjukkan kecekapan sesebuah syarikat di mana bagi setiap ringgit kenaikan pendapatan, ia memberi kesan langsung dan nilai tambah terhadap kadar keuntungan syarikat. Analisis Audit mendapati margin untung bersih PNTSB pada tahun 2014 adalah pada kadar 12.0 sen bagi setiap ringgit hasil pendapatan yang direkodkan, berbanding kerugian pada kadar 55.9 sen dan 45.4 sen pada tahun 2013 dan 2015. Dapat dirumuskan bahawa tahap kecekapan operasi PNTSB tidak menentu dan tidak stabil kerana pendapatan utama yang diterima tidak konsisten dan tidak mampu untuk menampung kos operasi dan pentadbiran syarikat.

c. Pulangan Ke Atas Aset

Nisbah Pulangan Ke Atas Aset mengukur pulangan yang diperoleh syarikat daripada pelaburan asetnya iaitu pulangan bersih yang diperoleh bagi setiap ringgit aset yang digunakan. Semakin tinggi pendapatan yang diperoleh daripada setiap ringgit aset yang digunakan, semakin cekap syarikat mengurus asetnya. Analisis Audit mendapati kadar pulangan ke atas aset PNTSB pada tahun 2014 menunjukkan peningkatan kepada 6 sen berbanding kadar pulangan negatif pada tahun 2013 iaitu 36 sen. Bagaimanapun, pada tahun 2015, kadar pulangan atas aset kembali menurun kepada negatif 15 sen. Kerugian yang dialami syarikat pada tahun 2013 dan 2015 menjadi punca kepada penurunan nisbah pulangan ke atas aset.

d. Pulangan Ke Atas Ekuiti

Nisbah Pulangan Atas Ekuiti mengukur pulangan ke atas jumlah modal syarikat yang dilaburkan iaitu pulangan bersih yang diperoleh bagi setiap ringgit modal yang digunakan. Semakin tinggi hasil yang diperoleh daripada setiap ringgit modal yang digunakan, semakin cekap syarikat mengurus modalnya. Analisis Audit mendapati kadar pulangan ke atas ekuiti bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 adalah tidak memuaskan disebabkan tiada pulangan diperoleh bagi setiap ringgit modal yang digunakan. Nisbah Pulangan Ke Atas Ekuiti selepas cukai syarikat pada tahun 2013, 2014 dan 2015 adalah masing-masing negatif 73 sen, 13 sen dan 27 sen. Kerugian bersih pada tahun 2013 dan 2015 menjadi faktor kegagalan PNTSB memberi pulangan kepada pemegang saham manakala keuntungan bersih pada tahun 2014 membolehkan PNTSB membayar dividen berjumlah RM5,000 kepada Perbadanan. Nilai ekuiti syarikat sesaham pada tahun 2013 hingga 2015 juga dalam keadaan negatif iaitu pada kadar RM1.97, RM1.74 dan RM2.46 sesaham.

Pada pendapat Audit, keseluruhan prestasi kewangan PNTSB adalah kurang memuaskan.

3.4.2. Pengurusan Aktiviti

Aktiviti utama PNTSB adalah menyediakan kemudahan Gudang Berlesen Awam (Gudang) di bawah Seksyen 65, Akta Kastam 1967 iaitu untuk transit dan pemungghahan serta menyimpan barangan berduti yang mana pembayaran duti dan cukai ditangguhkan sehingga barangan dikeluarkan untuk penggunaan tempatan atau dieksport semula. PNTSB merupakan satu-satunya syarikat Bumiputera yang mempunyai Lesen *Bonded* di Padang Besar (U), Perlis. Gudang yang disewa daripada Perbadanan ini terletak di Jalan Sadao, Padang Besar (U), Perlis. Ia berkeluasan 64,000 kaki persegi dan dibahagikan kepada 2 bahagian iaitu ruang *Debond* seluas 42,000 kaki persegi bagi penyimpanan barang-barang yang telah dibayar cukai dan ruang *Bonded* seluas 22,000 kaki persegi untuk menyimpan barang-barang yang belum dibayar cukai atau mempunyai masalah dokumen dengan Kastam Diraja Malaysia. Gudang Berlesen Awam Perbadanan ini adalah seperti di **Gambar 3.1** dan **Gambar 3.2**.

Gambar 3.1
Gudang Berlesen Awam Perbadanan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Syarikat PNTSB, Jalan Sadao,
Padang Besar (U), Perlis
Tarikh: 20 April 2016

Gambar 3.2
Gudang Berlesen Awam Perbadanan



Sumber: Jabatan Audit Negara
Lokasi: Syarikat PNTSB, Jalan Sadao,
Padang Besar (U), Perlis
Tarikh: 20 April 2016

3.4.2.1. Prestasi Pendapatan - Pendapatan Daripada Aktiviti Utama Tidak Mencapai Sasaran

- a. Pendapatan daripada aktiviti pergudangan PNTSB terdiri daripada sewaan ruang penyimpanan barang, caj kerja-kerja pemunggahan barang, sewa ruang pejabat dan sewa tapak diesel. Syarikat TASCO Berhad merupakan penyumbang terbesar kepada pendapatan syarikat pada tahun 2015 iaitu berjumlah RM97,580 atau 28.4% daripada keseluruhan pendapatan yang berjumlah RM343,847.
- b. Pendapatan daripada aktiviti pergudangan menurun sejumlah RM132,677 atau 25.8% pada tahun 2013 berbanding tahun 2012, manakala meningkat sejumlah RM107,217 atau 28.2% pada tahun 2014. Bagaimanapun, pendapatan PNTSB kembali menurun pada tahun 2015 sejumlah RM144,352 atau 29.6% berbanding tahun 2014. Faktor utama penurunan pendapatan pada tahun 2015 ini disebabkan sebahagian besar pelanggan tidak dapat beroperasi dengan lancar kesan daripada kejatuhan nilai mata wang Ringgit Malaysia. Prestasi pendapatan daripada aktiviti gudang adalah seperti di **Jadual 3.3**.

Jadual 3.3
Prestasi Pendapatan Aktiviti Gudang Berlesen Awam
Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga 2015

Tahun	Pendapatan (RM)	Peningkatan/ Penurunan Berbanding Tahun Sebelumnya (RM)	Peningkatan/ Penurunan Berbanding Tahun Sebelumnya (%)
2012	513,473	-	-
2013	380,796	-132,677	-25.8
2014	488,013	107,217	28.2
2015	343,661	-144,352	-29.6

Sumber: Penyata Kewangan PNTSB

- c. Berdasarkan bajet tahunan bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015, PNTSB menyasarkan pendapatan daripada sumber aktiviti utama penyewaan gudang daripada penyewa tetap seperti di **Jadual 3.4**.

Jadual 3.4
Sasaran Pendapatan PNTSB Daripada Aktiviti Gudang Berlesen Awam
Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga 2015

Bil.	Aktiviti	Penyewa	Tahun		
			2013 (RM)	2014 (RM)	2015 (RM)
1.	Pergudangan: • Sewa <i>Forklift</i> • Sewa <i>Pickup</i> • Sewa Ruang Simpan Barang	Nittsu Transport Service Sdn. Bhd TASCO Berhad Panji Efektif Sdn. Bhd. Sow Shiong Choon Sun Choong Enterprise Morten Frost Auto & Photo Bintang Baru Forwarding Sdn. Bhd. Perniagaan Maju Abadi	492,000	423,000	528,000
2.	Sewa Ruang Pejabat	TASCO Berhad	6,000	6,000	6,000
3.	Sewa Tapak Diesel	Bei Ying Trading	66,000	66,000	66,000
Jumlah			564,000	495,000	600,000

Sumber: Bajet PNTSB

- d. Analisis Audit mendapati prestasi pendapatan sebenar berbanding sasaran daripada aktiviti pergudangan PNTSB bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 adalah kurang memuaskan. Pada tahun 2013 hingga 2015, PNTSB memperoleh pendapatan daripada aktiviti pergudangan, sewa ruang pejabat dan sewa tapak diesel masing-masing berjumlah RM380,796, RM488,013 dan RM343,661 iaitu pada kadar 57.3% hingga 98.3% berbanding sasaran. Butiran lengkap prestasi pendapatan PNTSB berbanding sasaran bagi tempoh tahun 2013 hingga 2015 adalah seperti di **Jadual 3.5**.

Jadual 3.5
Prestasi Pendapatan Berbanding Sasaran Bagi Tempoh Tahun 2013 Hingga 2015

Aktiviti	2013			2014			2015		
	Sasaran (RM)	Sebenar (RM)	Prestasi (%)	Sasaran (RM)	Sebenar (RM)	Prestasi (%)	Sasaran (RM)	Sebenar (RM)	Prestasi (%)
Pergudangan	492,000	310,296	63.0	423,000	416,013	98.3	528,000	337,661	63.9
Sewa Ruang Pejabat	6,000	4,500	75.0	6,000	6,000	100	6,000	6,000	100
Sewa Tapak Minyak Diesel	66,000	66,000	100	66,000	66,000	100	66,000	-	-
Jumlah	564,000	380,796	67.5	495,000	488,013	98.6	600,000	343,661	57.3

Sumber: Penyata Kewangan PNTSB

3.4.2.2. Pengurusan Gudang Berlesen Awam

- a. Pengurusan aktiviti yang cekap adalah penting untuk membolehkan syarikat berdaya saing dan mencapai sasaran yang ditetapkan. Pengurusan gudang antaranya meliputi aspek keselamatan, kebersihan, kemudahan peralatan dan penyenggaraan. Kawalan operasi yang cekap tanpa mengabaikan aspek kualiti dapat membantu pihak pengurusan menjimatkan kos. Aktiviti pergudangan yang dijalankan oleh

PNTSB adalah menyediakan kemudahan perkhidmatan pemunggahan barang; menyediakan perkhidmatan untuk kerja-kerja memotong dan mengimpal kontena; dan sebagai agen penghantaran dan pengangkutan barangan keluar dan masuk gudang.

- b. Semakan Audit mendapati PNTSB tidak mempunyai jentera pemunggahan yang mencukupi bagi melaksanakan aktiviti pergudangan. PNTSB hanya mempunyai 3 buah *forklift*, 2 daripadanya telah rosak dan tidak boleh dibaiki. Bagi memastikan kerja-kerja pemunggahan dapat dilaksanakan dengan lancar, PNTSB telah menyewa sebuah *forklift* 2.5 tan pada kadar sewa RM3,500 sebulan mulai bulan Mei 2010 hingga April 2013, manakala mulai bulan Mei 2013 hingga Disember 2015 pada kadar sewa RM1,000 sebulan. Kos penyenggaraan ditanggung sepenuhnya oleh PNTSB. Sepanjang tempoh tersebut, PNTSB telah membuat pembayaran sewa berjumlah RM158,000, berbanding harga belian sebuah *forklift* 2.5 tan yang baharu dengan anggaran kos berjumlah RM55,000. PNTSB juga menanggung kos penyenggaraan *forklift* bagi tempoh tahun 2013, 2014 dan 2015 masing-masing berjumlah RM8,202, RM12,684 dan RM5,764.
- c. **Maklum balas semasa Exit Conference pada 26 Julai 2016, PNTSB pada awalnya melakukan penyenggaraan secara berjadual setiap 2 bulan sekali. Ia telah diberhentikan disebabkan kos penyenggaraan tinggi berbanding penggunaan. Jentera *forklift* sedia ada ini telah berusia melebihi 5 tahun.**

3.4.2.3. Perjanjian Sewa Gudang Tidak Disediakan

- a. Perjanjian Sewa hendaklah disediakan, dipersetujui dan ditandatangani bersama supaya kepentingan kedua-dua belah pihak terjamin. Dokumen perjanjian ini antaranya perlu dinyatakan dengan jelas kadar sewa bulanan yang perlu dibayar oleh penyewa dan tarikh pembayaran perlu dijelaskan. Ketiadaan Perjanjian Sewa boleh mengundang risiko dan kesukaran kepada syarikat untuk menuntut balik tunggakan sewa daripada penyewa selain tindakan undang-undang tidak boleh diambil terhadap mana-mana penyewa yang melanggar syarat-syarat penyewaan.
- b. Semakan Audit mendapati, bagi tempoh tahun 2009 hingga 2016, sebanyak 22 daripada 26 buah syarikat yang menyewa ruang gudang dan kenderaan *pickup* tidak disediakan Perjanjian Sewa. Perjanjian Sewa bagi 19 penyewa gudang hanya dibuat menerusi sebut harga yang dikeluarkan oleh PNTSB sahaja, merangkumi caj stor simpanan, kos perkhidmatan pengangkutan dan kos perkhidmatan pemunggahan barang-barang. Manakala 2 penyewa gudang dan sebuah syarikat yang menyewa kenderaan *pickup* tidak disediakan Perjanjian Sewa atau sebut harga. Empat buah syarikat yang disediakan Perjanjian Sewa terdiri daripada 3 syarikat yang menyewa gudang dan sebuah syarikat menyewa tapak diesel.

- c. Begitu juga sewa ruang gudang dan pejabat kepada syarikat TASCO Berhad tidak disediakan Perjanjian Sewa. Bayaran sewaan hanya berdasarkan sebut harga yang dikeluarkan oleh PNTSB. Keadaan ini menyebabkan tindakan undang-undang tidak dapat diambil terhadap syarikat TASCO Berhad bagi tunggakan sehingga bulan Mac 2016 yang berjumlah RM94,386. Kadar sewa ruang pejabat sejumlah RM500 sebulan juga tidak pernah dikaji semula oleh PNTSB sejak tahun 2009.
- d. Syarikat Globonus Sdn. Bhd. pula telah bersetuju untuk menyewa 13 lot ruang gudang milik PNTSB bagi menyimpan baja urea daripada Petronas pada kadar RM25,000 sebulan, termasuk sewaan kecil dengan kadar tambahan sejumlah RM1,500 sebulan bagi setiap satu lot/ruang bagi tempoh bulan April 2015 hingga Mac 2017. Perjanjian Sewa masih belum ditandatangani walaupun perjanjian telah siap disediakan. Keadaan ini menyebabkan tindakan undang-undang tidak dapat diambil terhadap syarikat Globonus Sdn. Bhd. bagi tunggakan sewa gudang yang berjumlah RM106,550, terdiri daripada tunggakan tahun 2014 berjumlah RM5,150, tunggakan sewa bulan Ogos hingga Oktober 2015 berjumlah RM75,000, cukai GST bulan bagi April hingga Oktober 2015 berjumlah RM11,400 dan sewa gudang 5 lot tambahan bagi bulan Mei dan Jun 2015 berjumlah RM15,000. Pada bulan Julai dan Ogos 2015, Globonus Sdn. Bhd. telah menjelaskan tunggakan sewa gudang berjumlah RM100,000 bagi sewaan bulan April, Mei, Jun dan Julai 2015 daripada keseluruhan tunggakan sewa gudang yang berjumlah RM206,550.
- e. **Maklum balas semasa Exit Conference pada 26 Julai 2016, PNTSB menjelaskan Perjanjian Sewa hanya disediakan jika penyewa menyewa gudang untuk tempoh masa yang panjang. Ketiadaan Perjanjian Sewa antara langkah PNTSB menarik minat syarikat luar untuk menggunakan kemudahan ruang gudang yang disediakan. Bagaimanapun, PNTSB akan meneliti semula kepentingan penyediaan Perjanjian Sewa ini. Berhubung kajian semula kadar sewa pejabat, PNTSB merancang untuk menaikkan kadar sewa pada tahun 2014 dan 2015, tetapi tidak dapat dilaksanakan disebabkan PKENPs bercadang untuk menyewakan gudang sedia ada kepada pihak lain. Bagi Perjanjian Sewa yang tidak ditandatangani, PNTSB menjelaskan, syarikat Globonus Sdn. Bhd. telah beberapa kali melakukan perubahan dan penambahan kepada syarat-syarat perjanjian. Apabila perjanjian sewa disediakan, Globonus Sdn. Bhd. mengambil masa yang lama untuk menandatangani perjanjian, sehinggalah barang yang disimpan di dalam gudang dikeluarkan sepenuhnya. Globonus Sdn. Bhd. memaklumkan mereka gagal untuk mendapatkan tender daripada Petronas, menyebabkan mereka tidak menandatangani Perjanjian Sewa.**

3.4.2.4. Hasil Sewaan Gudang

- a. Tunggakan sewa gudang dan ruang pejabat sehingga bulan Mac 2016 berjumlah RM414,809. Bagi tempoh tahun 2013 hingga bulan Mac 2016, tunggakan sewa meningkat sebanyak RM68,344 @ 19.7% menjadi RM414,809, berbanding

RM346,465 pada tahun 2013. Pada tahun 2014, tunggakan sewa menurun sejumlah RM14,100 @ 4.1% berbanding tahun 2013 disebabkan syarikat TASCO Berhad telah membayar tunggakan sewa berjumlah RM73,370, manakala tunggakan sewa bagi 15 penyewa meningkat sejumlah RM59,270. Pada bulan Disember 2015, tunggakan sewa meningkat sebanyak RM72,320 atau 21.7% berbanding tahun 2014 disebabkan peningkatan tunggakan sewa bagi 5 penyewa yang berjumlah RM115,614 dan pembayaran tunggakan sewa oleh 3 penyewa berjumlah RM43,294. Pada bulan Mac 2016, tunggakan sewa meningkat sejumlah RM10,123 @ 2.5% berbanding bulan Disember 2015, disebabkan syarikat Globonus Sdn. Bhd. mempunyai tunggakan baharu yang berjumlah RM37,100, manakala syarikat TASCO Berhad telah membayar tunggakan sewa sebanyak RM26,977. Butirannya adalah seperti di **Jadual 3.6**.

Jadual 3.6
Tunggakan Sewa Gudang Bagi Tempoh Tahun 2013 Sehingga Bulan Mac 2016

Bil.	Penyewa	Aktiviti Sewaan	Tunggakan Sewa			
			2013 (RM)	2014 (RM)	2015 (RM)	Mac 2016 (RM)
1.	TASCO Berhad	Gudang / Pejabat	181,624	108,254	121,363	94,386
2.	Globonus Sdn. Bhd. (1)	Gudang	-	5,150	106,550	106,550
	Globonus Sdn. Bhd (2)	Gudang	-	-	-	37,100
3.	Bei Ying Trading	Sewa Tapak Diesel	65,499	85,916	69,370	69,370
4.	Ma Hwa Enterprise	Gudang	20,105	20,330	20,330	20,330
5.	Ocean Chandlers Sdn. Bhd.	Gudang	14,700	14,700	14,700	14,700
6.	Sun Choong Enterprise	Gudang	16,816	18,189	13,601	13,601
7.	Layar Mewah Logistics (M) Sdn. Bhd.	Gudang	11,625	11,625	11,625	11,625
8.	Perlis Marine Engineering Sdn. Bhd.	Pickup Mitsubishi Triton	-	10,750	10,750	10,750
9.	Sow Shiong Choon	Gudang	2,250	6,750	6,750	6,750
10.	Soonmie Enterprise	Gudang	-	5,250	5,250	5,250
11.	KT 999 Transport	Gudang	4,740	5,100	5,100	5,100
12.	Bintang Baru Forwarding	Gudang	2,100	4,060	4,925	4,925
13.	SBS Import & Export (M) Sdn. Bhd.	Gudang	-	3,925	3,925	3,925
14.	Prima Motivasi Sdn. Bhd.	Gudang	2,345	2,345	2,345	2,345
15.	Panji Efektif Sdn. Bhd.	Gudang	1,550	2,220	2,320	2,320
16.	Morten Frost Auto & Photo	Gudang	1,655	1,805	1,945	1,945
17.	Nittsu Transport Service Sdn. Bhd.	Gudang / Pejabat	19,580	23,840	1,680	1,680
18.	Yung Trading	Gudang	956	956	956	956
19.	LTT Trading	Gudang	700	700	700	700
20.	Perniagaan Maju Abadi	Gudang	220	220	220	220
21.	Handee Express	Gudang	-	190	190	190
22.	Infinity Forwarding Sdn. Bhd.	Gudang	-	90	90	90
Jumlah			346,465	332,365	404,685	414,808

Sumber: PNTSB

- b. Semakan Audit juga mendapati tunggakan sewa berjumlah RM84,876 tidak pernah dibayar oleh 14 penyewa gudang dan sebuah syarikat yang menyewa kenderaan *pickup*, manakala tunggakan sewa berjumlah RM700 merupakan penyewa yang tidak lagi beroperasi. PNTSB telah mengambil tindakan dengan tidak membenarkan

penggunaan perkhidmatan pergudangan dan kenderaan *pickup* terhadap 12 penyewa yang gagal menjelaskan tunggakan sewa berjumlah RM61,901, manakala 2 penyewa masih dibenarkan menyewa gudang kerana bersetuju akan menjelaskan tunggakan sewa yang berjumlah RM22,275 secara ansuran. Pihak Audit juga mendapati 2 daripada 12 penyewa iaitu Sow Shiong Choon dan KT999 Transport yang mempunyai tunggakan sewa berjumlah RM11,850 tidak wujud dalam sistem Suruhanjaya Syarikat Malaysia (SSM). Kesan daripada kegagalan PNTSB mengutip tunggakan sewa telah menyebabkan Lembaga Pengarah PNTSB yang bermesyuarat pada 9 Disember 2014 meluluskan hapus kira tunggakan sewa berjumlah RM29,370, melibatkan 4 penyewa. Butiran tunggakan sewa yang diluluskan untuk dihapus kira adalah seperti di **Jadual 3.7**.

Jadual 3.7
Senarai Penghutang Untuk Hapus kira

Bil.	Penghutang	Jumlah Tunggakan Sewa (RM)
1.	LTT Trading	700
2.	Prima Motivasi Sdn. Bhd.	2,345
3.	Layar Mewah Logistics (M) Sdn. Bhd.	11,625
4.	Ocean Chandlers Sdn. Bhd.	14,700
Jumlah		29,370

Sumber: PNTSB

- c. Invois/bil tuntutan kepada penyewa akan dikeluarkan apabila barangan dibawa keluar daripada gudang simpanan. Analisis Audit mendapati PNTSB mengambil masa antara 1 hingga 780 hari dari tarikh barangan dibawa keluar dari gudang untuk mengeluarkan 281 invois yang nilainya berjumlah RM162,606. Kelewatan mengeluarkan invois ini antara punca peningkatan dalam jumlah tunggakan bayaran sewa gudang.
- d. **Maklum balas semasa Exit Conference pada 26 Julai 2016, PNTSB menjelaskan syarikat sedang berusaha mengutip tunggakan sewa daripada penyewa secara ansuran. Terdapat beberapa penyewa yang tidak diketahui status kewujudannya dan ada di antaranya telah tidak beroperasi. Penyewa juga tidak membuat pembayaran tunggakan sewa setelah tidak lagi dibenarkan menggunakan perkhidmatan gudang selagi tunggakan sewa tidak dijelaskan. PNTSB juga akan menyemak kembali status penyewa yang tidak membayar sewa dan akan mencari jalan penyelesaian bagi mengutip kembali kesemua tunggakan sewa tersebut. Keputusan untuk menghapus kira tunggakan sewa telah dibincang dan diluluskan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah PNTSB. Bagaimanapun, keputusan tersebut akan dirujuk kembali dan dibincangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah yang akan datang untuk tindakan selanjutnya. Kelewatan mengeluarkan invois kepada penyewa disebabkan pegawai yang bertanggungjawab terlepas pandang dan tiadanya pengawasan daripada pihak pengurusan atasan.**

3.4.2.5. Perolehan Tidak Mengikut Peraturan

a. Penyewaan 1 Unit *Forklift*

- i. Mengikut Amalan Terbaik, perolehan bekalan dan perkhidmatan yang melebihi RM20,000 hingga RM50,000 setahun hendaklah dipelawa sekurang-kurangnya di kalangan 3 pembekal tempatan.
- ii. Semakan Audit mendapati PNTSB telah menandatangani Perjanjian Sewa sebuah *forklift* 2.5 tan Diesel dengan syarikat B-Can Services Sdn. Bhd. pada 23 April 2010 bagi tempoh 5 tahun mulai bulan Mei 2010 hingga April 2015 pada kadar RM3,500 sebulan, di samping menanggung sepenuhnya kos penyenggaraan. Kadar sewa tersebut kemudiannya telah dipinda kepada RM1,000 sebulan mulai bulan Mei 2013 hingga Disember 2015. Perolehan tersebut didapati tidak dibuat menerusi proses sebut harga. Sepanjang tempoh tersebut, PNTSB telah membuat pembayaran sewa berjumlah RM158,000. Tinjauan Audit mendapati harga pasaran sebuah *forklift* 2.5 tan Diesel yang baharu berjumlah RM55,000 sahaja.

- b. **Maklum balas semasa Exit Conference pada 26 Julai 2016, PNTSB menjelaskan penyewaan *forklift* disebabkan PNTSB tidak berkemampuan dari segi kewangan untuk membuat pinjaman bank bagi pembelian sebuah *forklift*. Perbincangan dengan beberapa syarikat pembekal *forklift* juga gagal disebabkan syarat-syarat yang dikenakan tidak dapat dipenuhi. Syarikat B-Can Services Sdn. Bhd. telah membuat tawaran untuk menyewakan sebuah *forklift* kepada PNTSB pada kadar RM3,500 sebulan dengan kos penyenggaraan ditanggung sepenuhnya oleh PNTSB. Disebabkan masalah kewangan, perjanjian sewaan tersebut telah disingkatkan kepada 3 tahun sahaja, iaitu sehingga bulan April 2013. Mulai bulan Mei 2013 sehingga Disember 2015, sewaan *forklift* adalah pada kadar RM1,000 sebulan. Penyewaan *forklift* dari syarikat B-Can Services telah dipersetujui oleh Lembaga Pengarah PNTSB dengan mengambil kira situasi kewangan dan keperluan semasa.**

Pada pendapat Audit, prestasi keseluruhan pengurusan aktiviti PNTSB adalah kurang memuaskan.

3.4.3. Tadbir Urus Korporat

Tadbir Urus Korporat yang baik dapat membantu organisasi mempertingkatkan kecekapan dan membolehkan operasi syarikat diurus dengan sempurna, telus dan bertanggungjawab. Suruhanjaya Sekuriti Malaysia telah memperkenalkan Kod Tadbir Urus Korporat Malaysia tahun 2000 yang dikemas kini pada tahun 2012. Kod ini menekankan beberapa prinsip dan

amalan terbaik, antaranya penstrukturan, bidang kuasa, komposisi dan ganjaran Lembaga Pengarah serta aspek akauntabiliti syarikat. Semakan Audit terhadap pengurusan Tadbir Urus Korporat PNTSB mendapati perkara berikut:

3.4.3.1. Rancangan Korporat

Mengikut Amalan Terbaik, syarikat dikehendaki menyediakan rancangan korporat dan menetapkan strategi bagi menentukan hala tuju syarikat dan merangka strategi pelaksanaan bagi mencapai matlamat jangka pendek (tahunan) dan jangka panjang. Ia mengandungi visi, misi, nilai korporat, analisis persekitaran, petunjuk prestasi, inisiatif syarikat dan projek yang dirancang dan sedang dilaksanakan. Ia hendaklah selaras dengan objektif penubuhan syarikat dan perlu dibentangkan dan diluluskan oleh Lembaga Pengarah. Semakan Audit mendapati perancangan serta strategi untuk meningkatkan pendapatan PNTSB dibincangkan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah.

3.4.3.2. Key Performance Indicator (KPI)

Amalan Terbaik menyatakan syarikat Kerajaan perlu menyediakan KPI selaras dengan strategi syarikat. Pencapaian terhadap KPI hendaklah dilaporkan setiap 6 bulan sekali. Semakan Audit mendapati PNTSB tidak menyediakan KPI secara khusus. Sasaran pendapatan dan perbelanjaan hanya disediakan menerusi bajet yang diluluskan pada setiap tahun serta cadangan dan perbincangan yang dibuat dalam mesyuarat Lembaga Pengarah PNTSB sahaja.

3.4.3.3. Lembaga Pengarah

- a. Mengikut Amalan Terbaik, setiap Ahli Lembaga Pengarah yang dilantik hendaklah diberi surat pelantikan yang menjelaskan fungsi serta tanggungjawab yang perlu dijalankan oleh setiap Ahli agar setiap Ahli Lembaga Pengarah memberi perhatian secukupnya kepada tanggungjawab teras, selain memberi tumpuan kepada perkara penting agar dapat berperanan dengan lebih aktif dan berkesan. Lembaga Pengarah hendaklah bermesyuarat sekurang-kurangnya 4 kali setahun (setiap 3 bulan) atau mengikut peraturan syarikat yang telah ditetapkan.
- b. Semakan Audit mendapati Perbadanan telah menyediakan secara khusus dan bertulis peranan serta mandat yang perlu dilaksanakan oleh setiap Ahli Lembaga Pengarah yang dilantik menerusi Terma Rujukan Lembaga Pengarah Perbadanan dan Anak Syarikat Kumpulan. Terma Rujukan tersebut telah diluluskan dalam Mesyuarat Lembaga Pengarah Perbadanan yang diadakan pada bulan Mei 2014. Pada tahun 2014 dan 2015, Lembaga Pengarah telah bermesyuarat sebanyak 4 kali, manakala pada tahun 2013 sebanyak 3 kali. Perkara yang dibincangkan antaranya berkenaan prestasi kewangan, aktiviti pergudangan, peluang peningkatan pendapatan serta tunggakan sewa.

3.4.3.4. Garis Panduan Dan Prosedur Kerja

- a. Garis Panduan dan Prosedur Kerja Standard (SOP) merupakan dokumen utama menerangkan secara lengkap setiap operasi yang dijalankan oleh syarikat bertujuan menyeragamkan urusan dan operasi harian sesebuah syarikat serta dijadikan asas rujukan kakitangan syarikat.
- b. Semakan Audit mendapati PNTSB ada menyediakan SOP berhubung pengurusan gudang iaitu "*Standard Operating Procedure Of Perlis NCER Trading Sdn. Bhd. Padang Besar Warehouse For All Import and Export Shipment/Cargo*" serta tertakluk kepada peraturan berhubung kakitangan menerusi Buku Panduan Pekerja Anak Syarikat Kumpulan Perbadanan yang berkuat kuasa. Bagaimanapun, peraturan berhubung pengurusan kewangan PNTSB masih belum disediakan.

3.4.3.5. Pembayaran Dividen Kepada Pemegang Saham

PNTSB telah membuat pembayaran dividen kepada Perbadanan pada tahun 2015 berjumlah RM5,000 berdasarkan keuntungan sebelum cukai pada tahun 2014 yang berjumlah RM22,540. Pembayaran tersebut telah di bentang dan diluluskan di peringkat Lembaga Pengarah Perbadanan dan Pihak Berkuasa Negeri. Bagaimanapun, dividen tidak dibayar pada tahun 2014 dan 2016 disebabkan PNTSB mengalami kerugian pada tahun kewangan sebelumnya.

3.4.3.6. Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan/Unit Audit Dalam

- a. Mengikut Amalan Terbaik, Jawatankuasa Audit Dan Pemeriksaan hendaklah diwujudkan untuk memelihara kepentingan Kerajaan sebagai pemegang saham melalui kawalan dan pengawasan terhadap pengurusan syarikat.
- b. Semakan Audit mendapati Unit Audit Dalam Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis telah diberi peranan untuk menjalankan pengauditan terhadap kesemua anak syarikat miliknya. Unit Audit Dalam Perbadanan telah membuat pemeriksaan mengejut terhadap PNTSB pada bulan September 2015. Pemeriksaan telah dijalankan terhadap pengurusan kewangan, pengurusan aset dan stor, penyimpanan daftar (Kad Stok *Bonded/Unbonded*) serta pemeriksaan peti besi. Hasil pemeriksaan telah dikeluarkan untuk tindakan pembetulan dan pematuhan oleh PNTSB.

3.4.3.7. Pengurusan Kewangan

Semakan dan pemeriksaan Audit mendapati antara aspek kawalan pengurusan kewangan PNTSB yang tidak dipatuhi adalah seperti berikut:

- a. Penurunan kuasa secara bertulis tidak dikeluarkan kepada pegawai yang menerima wang; pegawai penerima wang, menulis dan menandatangani resit rasmi adalah pegawai yang sama; serta Daftar Stok Resit Rasmi tidak diselenggara dengan lengkap.
- b. Baucar Bayaran tidak disertakan dengan dokumen sokongan yang lengkap; tidak mengandungi suatu perakuan bagi mengesahkan bahawa perkhidmatan atau kerja telah disempurnakan; Daftar Bil tidak diselenggara; bil atau invoice tidak dicap tarikh terima serta lewat dibayar antara 98 hingga 597 hari daripada tarikh bil diterima daripada pembekal.
- c. Prosedur Pengurusan Aset tidak disediakan.
- d. **Maklum balas semasa Exit Conference pada 26 Julai 2016, PNTSB memaklumkan:**
 - i. **Surat Penurunan Kuasa telah dikeluarkan pada bulan Januari 2016 kepada pegawai yang bertanggungjawab menerima wang; pegawai penerima wang, menulis dan menandatangani resit rasmi akan dipastikan pegawai yang berlainan; dan Daftar Stok Resit Rasmi telah diselenggara dengan lengkap dan kemas kini.**
 - ii. **Baucar Bayaran akan dipastikan mempunyai dokumen sokongan yang lengkap; Perakuan Kesempurnaan Kerja akan dikeluarkan; bil/invoice akan dicap tarikh terima; serta Prosedur Pengurusan Aset akan disediakan.**

Pada pendapat Audit, prestasi keseluruhan Tadbir Urus Korporat adalah kurang memuaskan.

3.5. SYOR AUDIT

Bagi mempertingkatkan prestasi syarikat, pengurusan PNTSB disyorkan untuk mengambil tindakan berikut:

3.5.1. Meningkatkan kawalan pengurusan aktiviti dan pengurusan kewangan dengan mewujudkan Prosedur Kerja Standard (SOP) bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan tidak berulang.

3.5.2. Pengurusan aktiviti hendaklah dilaksanakan dengan lebih kemas bagi menjana lebih banyak pendapatan untuk memberi pulangan berterusan kepada PNTSB dan pemegang saham.



PENUTUP

PENUTUP

Secara keseluruhannya, pengauditan yang dijalankan telah menunjukkan beberapa penambahbaikan dalam pelaksanaan program dan aktiviti Jabatan/Agensi Negeri seperti berkurangnya kes-kes ketidakpatuhan terhadap prosedur Kerajaan dan penetapan asas-asas yang jelas dalam pelaksanaan projek atau program. Namun begitu, kegagalan mengambil tindakan awal terhadap masalah yang berlaku sepanjang pelaksanaan projek/program telah menjejaskan pencapaian matlamat projek/program pada akhirnya. Selain itu, aspek pemantauan dan penyeliaan masih perlu dipertingkatkan dan dilakukan secara berterusan terhadap kerja-kerja yang dilaksanakan oleh kakitangan bawahan, kontraktor dan vendor.

Sehubungan itu, Jabatan/Agensi Negeri yang terlibat bukan sahaja perlu mengambil tindakan selepas mendapat teguran daripada pihak Audit, malah perlu bertindak dengan cepat sebaik sahaja masalah atau kelemahan itu dikenal pasti. Pegawai Pengawal yang terlibat juga perlu mengatur supaya pemeriksaan secara menyeluruh dijalankan untuk menentukan sama ada kelemahan yang sama juga berlaku dalam projek/program lain yang tidak diaudit dan seterusnya mengambil tindakan pembetulan yang sewajarnya.

Kerajaan Negeri juga perlu memantau aktiviti syarikat miliknya untuk memastikan syarikat mewujudkan tadbir urus korporat yang baik, mematuhi undang-undang dan peraturan Kerajaan serta berdaya saing bagi memastikan objektif penubuhan syarikat tercapai sepenuhnya.

Jabatan Audit Negara

Putrajaya

17 September 2016



www.audit.gov.my

JABATAN AUDIT NEGARA MALAYSIA
NO. 15, ARAS 1-5, PERSIARAN PERDANA, PRESINT 2
PUSAT PENTADBIRAN KERAJAAN PERSEKUTUAN
62518 WILAYAH PERSEKUTUAN PUTRAJAYA