



BAHAGIAN IV

**Pengauditan Pematuhan
Agensi Negeri Sembilan**

BAHAGIAN IV

PENGAUDITAN PEMATUHAN AGENSI NEGERI SEMBILAN

Perkara Utama

Apa yang diaudit?

- Pengauditan pematuhan agensi negeri dilaksanakan terhadap sesuatu bidang utama audit (key audit area)/kawalan pengurusan kewangan berdasarkan *risk profiling* yang dilakukan terhadap setiap agensi negeri. Pengauditan pematuhan ini menggunakan pendekatan 3P1K, iaitu mengenal pasti elemen pembaziran, pemborosan, pembayaran tidak teratur dan kehilangan/kerugian wang awam.
- Pada tahun 2022, pengauditan pematuhan agensi dilaksanakan terhadap Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) melibatkan kutipan sewa bagi agensi negeri seperti berikut:
 - a. Majlis Perbandaran Port Dickson (MPPD)
 - b. Majlis Daerah Tampin (MDT)
 - c. Majlis Daerah Rembau (MDR)
 - d. Majlis Daerah Jelebu (MDJ)

Mengapa ia penting untuk diaudit?

- Pengauditan pematuhan agensi negeri dilaksanakan untuk menentukan pematuhan terhadap undang-undang dan peraturan kewangan yang ditetapkan dan berkuat kuasa serta rekod berkaitan telah diselenggara dengan teratur dan kemas kini.

Apa yang ditemui Audit?

- **Majlis Perbandaran Port Dickson**
 - hasil sewa sejumlah RM16,800 tidak dikutip mengikut surat tawaran; dan
 - hasil sewa sejumlah RM2,450 tidak dapat dikenakan.
- **Majlis Daerah Tampin**
 - hasil sewa sejumlah RM1.04 juta berjaya dikutip; dan
 - kutipan hasil sewa sejumlah RM35,800 tanpa dokumen perjanjian.

**Apa yang
disyorkan
Audit?**

- **Majlis Daerah Rembau**

- tunggakan sewaan sejumlah RM12,310 yang telah tamat perjanjian; dan
- tunggakan sewaan sejumlah RM2,660 tanpa perjanjian.

- **Majlis Daerah Jelebu**

- hasil sewa sejumlah RM354,092 berjaya dikutip;
- tunggakan sewa melebihi tiga bulan sejumlah RM91,336 tidak ditamatkan perjanjian; dan
- kutipan hasil sewa sejumlah RM223,665 tanpa dokumen perjanjian.

- **Majlis Perbandaran Port Dickson**

- memastikan penyewa yang telah menerima tawaran sewaan mempunyai dokumen perjanjian yang lengkap bagi memastikan kepentingan MPPD terjamin; dan
- mengambil tindakan proaktif terhadap aduan kerosakan dan meminimumkan tempoh penyelenggaraan premis/kemudahan agar kutipan sewa tidak terjejas.

- **Majlis Daerah Tampin**

- memastikan dokumen perjanjian/perjanjian tambahan bagi setiap penyewaan disediakan dengan lengkap dan tepat bagi memastikan kutipan sewa adalah sah dan tidak akan dipertikaikan dan kepentingan MDT terjamin.

- **Majlis Daerah Rembau**

- menguatkuasakan terma perjanjian terhadap 23 dan lain-lain penyewa yang mempunyai tunggakan; dan
- memastikan enam dan lain-lain penyewa yang telah menerima tawaran sewaan dengan menjelaskan bayaran deposit satu dan dua bulan disusuli dengan dokumen perjanjian bagi memastikan kepentingan MDR terjamin.

- **Majlis Daerah Jelebu**

- mengambil tindakan proaktif dalam memastikan hasil sewa tahun semasa dan tunggakan sewa dapat dikutip dengan efisien dan memastikan tunggakan sewa dapat diminimumkan setiap tahun; dan

- melaksanakan penggunaan Garis Panduan Penyewaan PBT Negeri Sembilan dan mengeluarkan dokumen perjanjian sewaan kepada penyewa bagi memastikan kepentingan MDJ terjamin.

PENGAUDITAN PEMATUHAN AGENSI NEGERI SEMBILAN

PENGENALAN

1. Mulai tahun 2019, pengauditan pematuhan terhadap kementerian/jabatan/agensi Persekutuan dan Negeri diperkenalkan sebagai pendekatan baharu yang merangkumi penyata kewangan dan pengurusan kewangan selaras dengan International Standards of Supreme Audit Institutions (ISSAI) 4000. Pengauditan ini memberi tumpuan secara mendalam kepada sesuatu bidang utama audit (key audit area)/kawalan pengurusan kewangan berdasarkan profil risiko (risk profiling) yang dilaksanakan terhadap setiap jabatan dan agensi Negeri. Pengauditan pematuhan ini menggunakan pendekatan 3P1K, iaitu mengenal pasti elemen pembaziran, pemborosan, pembayaran tidak teratur dan kehilangan/kerugian wang awam.
2. Pada tahun 2022, pengauditan pematuhan agensi dilaksanakan terhadap empat agensi negeri iaitu Majlis Perbandaran Port Dickson, Majlis Daerah Tampin, Majlis Daerah Rembau dan Majlis Daerah Jelebu melibatkan kutipan sewa seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
TAJUK PENGAUDITAN PEMATUHAN

BIL.	TAJUK PEMATUHAN	AGENSI NEGERI
1.	Kutipan Sewa	Majlis Perbandaran Port Dickson
2.		Majlis Daerah Tampin
3.		Majlis Daerah Rembau
4.		Majlis Daerah Jelebu

Sumber: Jabatan Audit Negara

3. Pengauditan pematuhan agensi negeri dilaksana untuk menentukan pematuhan terhadap undang-undang dan peraturan kewangan yang ditetapkan dan berkuat kuasa serta rekod berkaitan telah diselenggara dengan teratur dan kemas kini.



MAJLIS PERBANDARAN PORT DICKSON

■ Kutipan Sewa

KUTIPAN SEWA

Majlis Perbandaran Port Dickson



OBJEKTIF PENGAUDITAN

Untuk menentukan sama ada:

Kutipan sewa diuruskan dengan baik dan teratur selaras dengan undang - undang, syarat perjanjian dan peraturan kewangan yang berkuat kuasa.



KRITERIA AUDIT



- ☐ Dasar dan Garis Panduan Penyewaan Premis Milik MPPD



- ☐ Prosedur Pengurusan Sewaan Premis MPPD



- ☐ Surat Tawaran Penyewaan

SKOP PENGAUDITAN

- ☐ Kutipan sewa bagi premis perniagaan, gerai dan pasar, rumah peranginan, tapak telekomunikasi dan pengurusan penyewaan tandas pada tahun 2022.

JUMLAH SEMAKAN

50 PENYEWA AKTIF
30 PENYEWA TIDAK AKTIF

PENEMUAN AUDIT

RM19,250

Hasil Sewa Tidak Dikutip

RM16,800

Hasil Sewa Tidak Dikutip
Mengikut Surat Tawaran

RM2,450

Hasil Sewa Tidak Dapat
Dikenakan

RUMUSAN AUDIT

Kutipan sewa Majlis Perbandaran Port Dickson adalah baik. Bagaimanapun, terdapat kelemahan yang melibatkan penyediaan perjanjian dan kelewatan mengambil tindakan pembaikan serta penyelenggaraan premis sewaan.

2

**SYOR
AUDIT**

KUTIPAN SEWA

FAKTA UTAMA

RM1.16 Juta	RM1.18 Juta
Hasil sewaan yang dikutip pada tahun 2022	Hasil sewaan yang dikenakan pada tahun 2022

1. LATAR BELAKANG

1.1. Majlis Perbandaran Port Dickson (MPPD) telah diisytiharkan sebagai Majlis Perbandaran dengan rasminya pada 2 Februari 2002. MPPD mempunyai kawasan seluas 140.32 km persegi (54.18 batu persegi). Kawasannya dibahagi kepada dua iaitu kawasan operasi seluas 35.87 km persegi dan kawasan kawalan seluas 104.45 km persegi. Keluasan pusat bandar Port Dickson ialah 395.5 ekar atau 160.1 hektar.

1.2. MPPD mempunyai pelbagai harta dan kemudahan yang disewakan kepada orang awam. Pengurusan sewaan di MPPD dikawal selia oleh beberapa buah jabatan mengikut kategori harta. Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta (JPPH) bertanggungjawab menguruskan sewa gerai, pasar awam, medan selera, pusat penjaja, tapak telekomunikasi dan lain-lain sewaan (Lorong Bas/Teksi, Kaunter Tiket, Kedai/Pejabat, Motel MPPD, Lima Unit Apartmen, Rumah Peranginan Teluk Sinting, *Wellness Walk* dan Tapak Perkhemahan). Selain itu, Jabatan Perbandaran, Kesihatan dan Persekitaran (JPKP); Jabatan Lanskap; dan Unit Korporat, Pelancongan dan Perhubungan Awam pula bertanggungjawab menguruskan sewa dewan, padang dan lain-lain kemudahan dan peralatan.

1.3. MPPD telah mengguna pakai Dasar dan Garis Panduan Penyewaan Premis Milik Majlis Perbandaran Port Dickson yang meliputi perkara mengenai Tapisan Calon Penyewa, Sesi Temu Duga, Surat Tawaran Penyewaan, Deposit Sewaan dan Utiliti, Tarikh Memulakan Perniagaan, Tempoh/Pembaharuan Tempoh Perjanjian, Kadar/Kenaikan Kadar Sewaan, Penamatan Perjanjian dan Lain-lain Syarat Am.

1.4. Selain itu, Prosedur Pengurusan Sewaan Premis MPPD telah disediakan bagi menjelaskan tindakan Pengurusan Sewaan Premis MPPD. Prosedur ini meliputi semua aktiviti dan pengurusan sewaan premis bermula daripada permohonan, tawaran penyewaan, pengeluaran notis peringatan, pemeriksaan premis sehingga serahan penyewaan.

1.5. Jumlah keseluruhan gerai, pasar dan lain-lain premis di bawah pengurusan JPPH ialah 730 unit. Selain itu, 36 bilik persalinan dan tandas awam dikawal selia oleh JPKP. Kadar sewaan ialah RM25 hingga RM8,000 sebulan. Butiran adalah seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
BILANGAN GERAI, PASAR DAN LAIN-LAIN PREMIS
MILIK MAJLIS PERBANDARAN PORT DICKSON

BIL.	BILANGAN GERAI, PASAR DAN LAIN-LAIN PREMIS	BILANGAN
1	Mukim Bandar Port Dickson	131
2	Mukim Port Dickson	47
3	Mukim Si Rusa	194
4	Mukim Pasir Panjang	58
5	Mukim Linggi	19
6	Mukim Jimah	11
7	Pasar-pasar Awam	260
8	Pengurusan Apartmen/Rumah Peranginan	6
9	Bilik Persalinan dan Tandas Awam	36
10	Lain-lain	4
JUMLAH		766

Sumber: Majlis Perbandaran Port Dickson

1.6. Berdasarkan Penyata Pendapatan Bulanan dan Laporan Penyata Penyesuaian Sewaan, jumlah sewa yang dikenakan oleh MPPD bagi tahun 2022 ialah RM1.18 juta manakala jumlah hasil sewa yang telah dikutip ialah RM1.16 juta. Jumlah sewa yang diterima ialah 98.3% berbanding jumlah sewa yang dikenakan pada tahun 2022. Hal ini berikutan hasil sewa yang telah dikutip meliputi bayaran bagi sewa semasa, tunggakan sewa dan juga sewa terdahulu.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menentukan sama ada kutipan sewa diuruskan dengan baik dan teratur selaras dengan undang-undang, syarat perjanjian dan peraturan kewangan yang berkuat kuasa.

3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan telah dilaksanakan di MPPD melibatkan kutipan sewa premis perniagaan, gerai dan pasar, rumah peranginan, tapak menara telekomunikasi dan pengurusan penyewaan tandas bagi tahun 2022.

3.2. Semakan Audit meliputi 50 (7%) fail individu penyewa aktif daripada keseluruhan populasi 711 penyewa dan 30 fail individu penyewa tidak aktif yang meliputi tunggakan sewa sejumlah RM105,560 (37.5%) daripada keseluruhan tunggakan berjumlah RM281,837.

3.3. Pengauditan dijalankan dengan meneliti peraturan kewangan, minit mesyuarat dan memeriksa rekod serta dokumen berkaitan dengan sewaan. Di samping itu, temu bual dengan pegawai yang terlibat dan pemeriksaan fizikal turut dijalankan untuk mengesahkan maklumat yang diperoleh daripada proses semakan yang telah dijalankan.

4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan antara bulan November 2022 hingga Disember 2022. Penemuan Audit telah dibangkitkan kepada MPPD pada 1 Mac 2023 dan maklum balas mengenainya telah diterima pada 22 Mac 2023 hingga 8 September 2023. Perkara yang ditemui dan maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup Pengauditan Pematuhan yang diadakan pada 28 Mac 2023. Penjelasan lanjut bagi penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

4.1. Tunggakan Hasil Sewa

Laporan Ringkasan Umuran Tunggakan Sewa setakat 31 Disember 2022 menunjukkan tunggakan sewa adalah berjumlah RM281,837. Maklumat terperinci tunggakan seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
RINGKASAN UMURAN TUNGGAKAN SEWA SETAKAT 31 DISEMBER 2022

30 HARI (RM)	60 HARI (RM)	90 HARI (RM)	120 HARI (RM)	150 HARI (RM)	180 HARI (RM)	> 210 HARI (RM)	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)
-	38,150	21,980	14,057	5,080	4,810	197,760	281,837

Sumber: Laporan Ringkasan Umuran Tunggakan Sewa, MPPD

4.1.1. Hasil Sewa bagi Pengurusan, Pembersihan dan Penyenggaraan Bilik Mandi dan Tandas Awam Sejumlah RM16,800 Tidak Dikutip

- a. Surat Tawaran Pelantikan Pengurusan, Pembersihan dan Penyenggaraan Bilik Mandi dan Tandas Awam bagi penyewa S2123085 menjelaskan perkara berkaitan butiran sewaan seperti tarikh kuat kuasa, tempoh, kadar sewaan dan syarat-syarat serta peraturan yang telah ditetapkan oleh MPPD. Tawaran lantikan tersebut berkuat kuasa 1 Julai 2020 hingga 30 Jun 2023 dengan kadar sewaan

RM1,200 sebulan yang mana pengecualian sewa telah diberikan bagi tempoh enam bulan pertama sehingga Disember 2020.

- b. Perkara 4.2 Surat Tawaran menyatakan sekiranya syarikat bersetuju dengan tawaran ini, syarikat tersebut perlu hadir ke Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta bagi menandatangani tiga set dokumen Perjanjian Penyewaan Tandas Awam MPPD dan seterusnya menjelaskan duti setem.
- c. JPKP bertanggungjawab terhadap pengurusan keseluruhan tandas termasuk urusan pengiklanan, pelantikan operator, penyediaan dokumen perjanjian dan lain-lain urusan berkaitan operasi tandas serta pemantauan bagi tunggakan sewaan. JPPH pula hanya bertanggungjawab mengeluarkan bil sewaan bulanan.
- d. MPPD telah mengeluarkan Notis Arahan Menjalankan Operasi pada 3 Februari 2022 dengan memaklumkan bahawa pihak Majlis telah selesai membuat pembaikan pada Disember 2021 dan mengarahkan syarikat beroperasi dengan kadar segera serta seterusnya memohon pihak syarikat melengkapkan dan mengemukakan dokumen perjanjian berserta bukti penukaran bil utiliti.
- e. Semakan Audit mendapati sehingga tarikh pengauditan **pihak syarikat masih belum mengembalikan dokumen perjanjian. Semakan Audit selanjutnya mendapati penyewa tersebut mempunyai tunggakan sebanyak RM16,800 (14 bulan).** Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
MAKLUMAT KONTRAK PENYEWAAN PENGURUSAN, PEMBERSIHAN DAN
PENYENGGAHAAN BILIK MANDI DAN TANDAS AWAM

NO. AKAUN	LOKASI	TEMPOH KONTRAK (BERDASARKAN SURAT TAWARAN)	KADAR SEWA SEBULAN (RM)	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)	CATATAN
S2123085	Pantai Batu 5, Jalan Pantai	1 Julai 2020 - 30 Jun 2023	1,200	16,800 (November 2021 – Disember 2022)	• Julai 2020 – Disember 2020 (Pengecualian sewa berdasarkan surat tawaran) • Januari 2021 – Oktober 2021 (Pengecualian sewa disebabkan kerja-kerja pembaikan di tandas dan dalam tempoh Perintah Kawalan Pergerakan)

Sumber: Fail Individu Penyewa, MPPD

- f. Hal ini berlaku disebabkan kelemahan pemantauan dalam memastikan perjanjian ditandatangani dan diserahkan dalam tempoh yang ditetapkan. Selain itu, tindakan tegas tidak diambil ke atas syarikat tersebut. Ketiadaan dokumen perjanjian akan menyebabkan potensi kehilangan hasil MPPD kerana terma perjanjian tidak dapat dikuatkuasakan.

Maklum Balas MPPD pada 21 Mac 2023

Penyerahan pengurusan tandas ini kepada pihak operator dilakukan pada tempoh pelaksanaan PKP dan tandas ini telah ditutup sepanjang tempoh tahun 2020 dan 2021. Perkara ini telah menjadi salah satu punca operator tidak mampu untuk menjelaskan bayaran deposit penyewaan. Arahan untuk menyelesaikan perkara tersebut juga dibuat secara lisan sahaja oleh kakitangan dan tiada surat peringatan dikeluarkan.

Pihak JPKP melalui notis yang dikeluarkan kepada penyewa bertarikh 3 Februari 2022 telah mengarahkan pihak penyewa untuk melengkapkan dan mengembalikan dokumen perjanjian namun masih ingkar.

Dokumen perjanjian telah diperoleh daripada pihak operator pada 17 Mac 2023. Pihak operator juga telah mengemukakan rayuan untuk meneruskan sewaan di tandas awam Batu 5 hingga tamat tempoh sewaan pada bulan Jun 2023 dan memohon penelitian semula sewaan yang dikenakan terutamanya sebelum bulan Mei 2022. Pihak operator juga akan menyelesaikan bayaran sewaan selebihnya secara ansuran bermula bulan Mac 2023.

Maklum Balas MPPD pada 8 September 2023

Isu bayaran tidak dijelaskan disebabkan beberapa isu yang tertangguh semasa proses lantikan termasuk keadaan bangunan yang mempunyai kerosakan sehingga tandas tidak boleh beroperasi. Penyewa telah mengemukakan rayuan pengurangan sewaan buat kali kedua dengan mengambil kira faktor tandas yang tidak dapat beroperasi sehingga pembaikan telah dilaksanakan pada bulan Mei 2022.

Pihak Majlis melalui keputusan Mesyuarat Penuh Bil 03/2023 telah meluluskan pengurangan tunggakan sewaan kepada RM13,200 iaitu sewaan sehingga bulan Mac 2023 dan dibayar secara ansuran.

Pernyataan Audit	Ketiadaan perjanjian menyebabkan terma perjanjian tidak dapat dikuatkuasakan dan potensi kehilangan hasil sewa berjumlah RM16,800.
-------------------------	---

4.2. Hasil Sewaan Tapak Penjaja Sungai Seguni Sejumlah RM2,450 Tidak Dapat Dikenakan kepada Penyewa

- 4.2.1. Prosedur Pengurusan Sewaan Premis MPPD, MPPD-P(JPPH)-03 bagi Perkara 7.1 Permohonan Gerai/Pasar menggariskan bahawa selepas urusan dokumen

penyewaan selesai, Pegawai berkaitan membuat semakan premis dan serahan kunci serta merekodkan kerosakan (jika ada) di Borang Surat Akuan Terima Kunci/Masuk Premis dan seterusnya memo tindakan pembaikan disediakan dan dimajukan ke Jabatan Berkaitan (jika ada).

4.2.2. Semakan Audit terhadap Fail Individu S4800002 mendapati MPPD telah mengeluarkan surat tawaran pelantikan pengurusan Tapak Penjaja Sungai Seguni pada 11 November 2021 bagi tempoh sewaan 1 Disember 2021 hingga 30 November 2024 dengan kadar sewaan RM350 sebulan (kenaikan RM100 setahun). SST telah diterima oleh JPPH pada 24 November 2021.

4.2.3. Semakan Audit selanjutnya mendapati **penyewa tidak dapat menjalankan perniagaan di Tapak Penjaja Sungai Seguni sejak bermulanya tempoh penyewaan (1 Disember 2021) sehingga waktu lawatan Audit pada 13 Disember 2022.** Hal ini disebabkan oleh kerosakan di kawasan tapak penjaja tersebut. Aduan mengenai kerosakan seperti *Distribution Board* (DB), kabel elektrik jatuh, 11 unit lampu bunga bulat pecah dan dua unit pagar sempadan rizab sungai tiada telah dinyatakan dalam Borang Akuan Masuk Gerai/Pasar pada 7 Disember 2021. Keadaan di kawasan Tapak Penjaja Sungai Seguni seperti dalam **Gambar 1** hingga **Gambar 4**.

GAMBAR 1



Tapak Penjaja Sungai Seguni
- Tapak Penjaja Bersebelahan Dengan Sungai Saguni
(13.12.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 2



Tapak Penjaja Sungai Seguni
- Lampu Bunga Bulat Pecah
(13.12.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 3



Tapak Penjaja Sungai Seguni
- DB Rosak dan Kabel Elektrik Jatuh
(13.12.2022)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

GAMBAR 4



Tapak Penjaja Sungai Seguni
- Dua Unit Pagar Sempadan Rizab Sungai Tiada
(07.01.2023)
(Sumber: Jabatan Audit Negara)

4.2.4. Pihak Majlis telah meluluskan pengecualian sewaan bermula bulan Jun 2022 sehingga pembaikan selesai oleh Jabatan Kejuruteraan, MPPD. Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Harta MPPD yang diadakan pada 17 November 2022 memaklumkan status tindakan bagi aduan DB yang rosak adalah dalam proses semakan peruntukan ke Bahagian Kewangan manakala aduan pagar sedang dalam agihan tindakan ke Jabatan Pengairan dan Saliran (makluman secara lisan telah dibuat).

4.2.5. Keadaan ini telah memberi kesan kepada MPPD yang kehilangan hasil sejumlah RM2,450 (tujuh bulan) bagi sewaan yang tidak dapat dikenakan kepada penyewa tersebut untuk tempoh bulan Jun 2022 hingga Disember 2022.

Maklum Balas MPPD pada 21 Mac 2023

Pengecualian sewa telah diberikan bermula bulan Jun 2022 sehingga tempoh semasa (Mac 2023) berikutan masalah kerosakan elektrik masih belum dapat dibuat pembaikan.

Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Harta MPPD Bil 1/2023 yang bersidang pada 19 Januari 2023 masih melaporkan kerosakan kotak penyambung elektrik dan wayar tiang telah tercabut dan Jabatan Kejuruteraan melaporkan tindakan pembaikan dimasukkan dalam perancangan pelaksanaan pada tahun 2023 (segera).

Maklum Balas MPPD pada 3 Ogos 2023

Status tindakan yang telah diambil oleh Jabatan Kejuruteraan ialah kerosakan kotak penyambung elektrik (DB) dan wayar tiang jatuh telah selesai diambil tindakan pada

18 April 2023. Bagaimanapun, kerosakan kabel elektrik bawah tanah masih belum diselesaikan.

Penyataan Kelemahan MPPD dalam mengambil tindakan segera ke atas Audit aduan yang dibuat dan inisiatif MPPD untuk memastikan penyewa beroperasi menyebabkan MPPD kehilangan hasil sejumlah RM2,450.

5. RUMUSAN AUDIT

Secara keseluruhannya, berdasarkan skop dan sampel audit, dapat dirumuskan kutipan sewa MPPD adalah baik. Bagaimanapun terdapat kelemahan yang melibatkan penyediaan perjanjian dan kelewatan mengambil tindakan pembaikan serta penyelenggaraan premis sewaan. Kesannya MPPD berpotensi kehilangan hasil sewaan berjumlah RM19,250.

6. SYOR AUDIT

Bagi memastikan tindakan pematuhan kepada peraturan dan penguatkuasaan bagi pengurusan kutipan sewa, MPPD disyorkan mengambil tindakan berikut:

- 6.1. memastikan penyewa yang telah menerima tawaran sewaan mempunyai dokumen perjanjian yang lengkap bagi memastikan kepentingan MPPD terjamin; dan
- 6.2. mengambil tindakan proaktif terhadap aduan kerosakan dan meminimumkan tempoh penyelenggaraan premis/kemudahan agar kutipan sewa tidak terjejas.



MAJLIS DAERAH TAMPIN

- Kutipan Sewa



OBJEKTIF PENGAUDITAN

Untuk menentukan sama ada:

Kutipan hasil sewa hartanah dan lain-lain kemudahan mematuhi undang - undang, syarat perjanjian dan peraturan kewangan yang berkuat kuasa.



SKOP PENGAUDITAN

- ❑ Kutipan hasil sewa hartanah dan lain-lain kemudahan mengikut tempoh perjanjian sehingga 31 Disember 2022.

JUMLAH HASIL SEWA

RM1.04 juta setahun

KRITERIA AUDIT



- ❑ Arahan Perbendaharaan 176.1
 - Penyediaan Dokumen Perjanjian/Kontrak Formal



- ❑ Proses Kerja Terperinci Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta MDT



- ❑ Garis Panduan Penyewaan Gerai Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Sembilan

PENEMUAN AUDIT

RM1.04 juta (97.9%)

- Hasil Sewa Berjaya Dikutip

RM35,800

- Kutipan Hasil Sewa Tanpa Dokumen Perjanjian

RUMUSAN AUDIT

MDT telah berjaya menjalankan fungsinya dalam menjana hasil sewaan terhadap hartanah dan lain-lain kemudahan milik MDT. Bagi tahun 2021 dan 2022 pendapatan hasil sewa yang berjaya dikutip oleh MDT adalah RM1.61 juta. Bagaimanapun, terdapat kelemahan MDT dalam kutipan hasil sewa hartanah dan lain-lain kemudahan yang melibatkan pengurusan rekod dan pemantauan.



1

**SYOR
AUDIT**

2. KUTIPAN SEWA

FAKTA UTAMA

RM1.04 Juta	RM1.06 Juta
Hasil sewaan yang dikutip pada tahun 2022	Hasil sewaan yang sepatutnya dikutip pada tahun 2022

1. LATAR BELAKANG

1.1. Majlis Daerah Tampin (MDT) yang sebelum ini dikenali sebagai Lembaga Bandaran Tampin, telah ditubuhkan pada 1 Julai 1980 di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976. Secara keseluruhannya, keluasan daerah Tampin adalah 50 batu persegi atau 12,949.94 hektar yang merangkumi lapan kawasan pentadbiran iaitu Bandar Tampin, Pekan Gemencheh, Gemencheh Lama, Gemencheh Baru, Batang Melaka, Air Kuning Selatan, Gedok dan Gemas. Objektif MDT adalah untuk menjadikan Tampin sebagai kawasan perbandaran yang bersih, indah, selamat, menguntungkan dan selesa untuk didiami, destinasi pelancongan yang menarik serta lengkap dengan kemudahan-kemudahan asas masyarakat.

1.2. Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta merupakan jabatan yang terlibat secara langsung dengan proses kutipan sewa gerai, premis perniagaan dan tanah yang disewakan oleh MDT. Bagi kutipan sewa lain-lain kemudahan seperti padang, gelanggang dan stadium pula diuruskan oleh Jabatan Pelesenan dan Kesihatan. Selain itu, Bahagian Pentadbiran menguruskan kutipan sewa khemah dan kerusi, petak khas di ruang legar pejabat serta sewa peralatan.

1.3. Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan (PSUKNS) telah mengeluarkan Garis Panduan Penyewaan Gerai Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Negeri Sembilan berkuat kuasa 28 Januari 2015. Berdasarkan garis panduan tersebut, setiap permohonan yang diterima akan dibuat tapisan awal mengikut syarat asas iaitu Warganegara Malaysia; bermastautin dalam daerah Tampin; tidak menyewa di PBT lain; dan tidak mempunyai pekerjaan tetap.

1.4. Setakat 31 Disember 2022, jumlah keseluruhan gerai/tanah yang disewakan oleh MDT adalah sebanyak 634 lot. Gerai/tanah tersebut antaranya merupakan milik MDT sendiri serta ada juga yang disewa pajak daripada Kerajaan Negeri dan yang diberi hak

pengurusan oleh Jabatan Perhutanan Negeri Sembilan. Kadar sewa bulanan yang ditetapkan bagi setiap lot gerai/tanah tersebut adalah antara RM20 hingga RM5,500. Setiap penyewa yang berjaya perlu membuat bayaran cagaran sebanyak tiga bulan kadar sewaan dan RM30 bagi penyediaan Dokumen Perjanjian. Bilangan gerai/tanah yang dikenakan sewa oleh MDT seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
BILANGAN GERAJ DAN TANAH YANG DIKENAKAN SEWA
OLEH MAJLIS DAERAH TAMPIN

BIL.	LOKASI GERAJ/TANAH	BILANGAN
1.	Tampin Tengah dan Repah	115
2.	Tampin	96
3.	Repah	29
4.	Pondoi	10
5.	Pekan Gemencheh	72
6.	Gemencheh Lama	3
7.	Gemencheh	68
8.	Air Kuning Selatan	7
9.	Gemas	148
10.	Sungai Kelamah	16
11.	Pasir Besar	42
12.	Kampung Ladang dan Kampung Londah	28
JUMLAH		634

Sumber: Majlis Daerah Tampin

1.5. Selain gerai dan tanah, MDT juga menyewakan dewan, padang, gelanggang, stadium dan petak khas di ruang legar pejabat MDT dengan kadar sewa antara RM20 hingga RM4,760 bagi setiap jam/hari dan tempoh penggunaan. Kadar sewa yang dikenakan berbeza bagi penyewa perseorangan, pihak swasta, jabatan/agensi kerajaan atau Pertubuhan Bukan Kerajaan (NGO) dan penyewa bagi tujuan hiburan. Bagi penyewaan secara harian, deposit sejumlah RM500 akan dikenakan kepada penyewa dan akan dikembalikan semula kepada penyewa dalam tempoh seminggu selepas penyewaan kemudahan tersebut dibuat.

1.6. Hasil sewa semasa bagi tahun 2022 yang sepatutnya dikutip adalah berjumlah RM1.06 juta. Berdasarkan Penyata Kutipan Bulanan, Sistem e-PBT Majlis Daerah Tampin, jumlah kutipan sewa semasa MDT bagi tahun 2022 sejumlah RM1.04 juta. MDT telah mengutip sebanyak 98% sewa semasa daripada keseluruhan kutipan yang sepatutnya dikutip.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menentukan sama ada kutipan hasil sewa hartanah dan lain-lain kemudahan oleh MDT mematuhi undang-undang, syarat perjanjian dan peraturan kewangan yang berkuat kuasa.

3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini dijalankan di MDT melibatkan kutipan hasil sewa hartanah dan lain-lain kemudahan mengikut tempoh perjanjian sehingga 31 Disember 2022.

3.2. Semakan Audit meliputi 63 (10%) daripada keseluruhan populasi 634 lot gerai/tanah yang melibatkan 58 penyewa. Selain itu, sampel penyewaan bagi dewan, padang, gelanggang, tapak dan petak khas pula melibatkan penyewaan bulan Mac, Mei dan Oktober 2022 yang mewakili RM64,995 (27%) daripada jumlah keseluruhan RM241,221 kutipan sewa kemudahan-kemudahan tersebut. Lawatan fizikal telah dibuat ke atas 16 hartanah dan lain-lain kemudahan di sekitar daerah Tampin seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
LOKASI LAWATAN FIZIKAL

BIL.	JENIS HARTANAH	BILANGAN HARTANAH
1.	Tanah	3
2.	Gerai	10
3.	Lain-lain Kemudahan	3
JUMLAH		16

Sumber: Sampel Audit

3.3. Pengauditan ini dijalankan dengan menyemak fail, rekod dan dokumen serta menganalisis maklumat yang berkaitan dengan kutipan hasil sewa hartanah. Pemeriksaan fizikal dan temu bual dengan pegawai MDT turut dilaksanakan.

4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan pada bulan November hingga Disember 2022. Penemuan Audit telah dibangkitkan kepada MDT pada 8 Februari 2023 dan maklum balas mengenainya telah diterima pada 22 Februari 2023 hingga 10 April 2023. Perkara yang ditemui dan maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup Pengauditan Pematuhan yang diadakan pada 27 Februari 2023. Bagi tahun 2021 hingga 2022, MDT

telah memperoleh hasil sewaan hartanah dan lain-lain kemudahan sejumlah RM1.61 juta. Bagaimanapun, terdapat beberapa penemuan yang perlu diambil tindakan. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan adalah seperti di perenggan 4.1.

4.1. Kutipan Hasil Sewa Tanpa Dokumen Perjanjian Sejumlah RM35,800

4.1.1. Arahan Perbendaharaan (AP) 176.1(a) menyatakan Dokumen Perjanjian/Kontrak Formal hendaklah disediakan bagi memastikan kepentingan Kerajaan terjamin dan terjaga. Garis Panduan Penyewaan Gerai Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Negeri Sembilan Perenggan 3.2 (vi) pula menyatakan pemohon yang bersetuju menerima tawaran dikehendaki hadir ke PBT dalam tempoh 14 hari daripada tarikh SST dikeluarkan untuk menandatangani perjanjian sewaan. Berdasarkan Proses Kerja dalam MyPortfolio (Aktiviti 3: Pengurusan dan Pemantauan Penyewaan Ruang Niaga Milik MDT) bagi Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta pula, setiap penyewaan ruang niaga perlu disediakan Dokumen Perjanjian yang lengkap berserta cop duti setem oleh Lembaga Hasil Dalam Negeri (LHDN).

4.1.2. Semakan Audit terhadap 63 lot gerai/tanah yang disewakan oleh MDT mendapati dua atau 3.2% daripadanya tidak disediakan Dokumen Perjanjian/Dokumen Perjanjian Tambahan walaupun kutipan sewa dan *ex-gratia* dibuat pada setiap bulan. Secara keseluruhannya **sejumlah RM35,800 kutipan sewa dibuat tanpa dokumen perjanjian bagi tempoh bulan Januari hingga Disember 2022**. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
KUTIPAN SEWA DAN EX-GRATIA DIBUAT TANPA DOKUMEN PERJANJIAN

BIL.	NO. AKAUN PENYEWAA	KADAR SEWA BULANAN / EX-GRATIA (RM)	TEMPOH PENYEWAAAN	JUMLAH SEWA DIKUTIP BAGI TAHUN 2022 (RM)
1.	S0000439-01	1,000	01.06.2022 – 21.08.2090 (68 tahun)	7,000
2.	S0001772-01	1,200	01.01.2022 – 31.12.2023 (2 tahun)	28,800
JUMLAH				35,800

Sumber: Fail Individu Penyewa dan Penyata Akaun Individu

4.1.3. Berdasarkan **Jadual 3**, bagi penyewa S0000439-01, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) pada 3 Januari 1990 telah meluluskan permohonan memajukan tanah seluas 138.6 hektar (342.5 ekar) secara penswastan kepada penyewa S0000439-01 untuk tempoh 90 tahun. Terdapat tiga komponen utama bagi projek pembangunan tersebut yang terdiri daripada padang golf, perumahan dan pertanian. Berdasarkan Dokumen Perjanjian yang ditandatangani pada 31 Disember 1990 antara penyewa dan MDT, penyerahan tanah untuk dimajukan tersebut berkuat kuasa selama 60 tahun daripada tarikh kelab golf siap dan beroperasi serta lanjutan

masa selama 30 tahun diberikan, sekiranya penyewa masih berminat untuk melanjutkan tempoh. Berdasarkan Dokumen Perjanjian tersebut juga, penyewa perlu membayar *ex-gratia* (sagu hati) sejumlah RM500 sebulan bermula daripada tarikh kelab golf siap dan beroperasi. Semakan Audit selanjutnya mendapati kadar tersebut telah dinaikkan kepada RM1,000 sebulan bermula bulan Jun 2022 melalui persetujuan bersama antara penyewa dan MDT pada Mesyuarat Perjumpaan pada 28 April 2022. Berdasarkan minit mesyuarat perjumpaan tersebut juga, kadar *ex-gratia* akan dinaikkan secara berperingkat berdasarkan kadar yang wajar dan munasabah. Bagaimanapun, pihak Audit mendapati perubahan kadar *ex-gratia* tersebut tidak didokumentasikan dalam Dokumen Perjanjian Tambahan bagi mengikat komitmen penyewa terhadap kadar *ex-gratia* yang telah diperbaharui.

4.1.4. Bagi penyewa S0001772-01 yang menyewa tapak Stadium Tampin untuk pencawang telekomunikasi, tiada Dokumen Perjanjian ditandatangani antara penyewa dan MDT walaupun penyewaan telah bermula pada 1 Januari 2022. Pihak Audit dimaklumkan oleh MDT, Dokumen Perjanjian ada disediakan oleh MDT dan dikemukakan kepada syarikat berkenaan untuk ditandatangani dan dikembalikan kepada MDT. Bagaimanapun, sehingga tarikh pengauditan, Dokumen Perjanjian tersebut gagal dikemukakan untuk semakan.

4.1.5. Keadaan ini berlaku disebabkan kelemahan pemantauan dalam memastikan perjanjian ditandatangani dalam tempoh yang ditetapkan. Ketiadaan dokumen perjanjian akan menyebabkan potensi kehilangan hasil MDT kerana terma perjanjian tidak dapat dikuatkuasakan.

Maklum Balas MDT pada 22 Februari 2023

Perjanjian antara Penyewa S0000439-01 bersama MDT yang telah ditandatangani pada 31 Disember 1990 telah dinyatakan pada Para(f), kadar bayaran *ex-gratia* adalah sebanyak RM500. Penasihat Undang-undang (PUU) MDT menyatakan memadaai Surat Setuju Terima (SST) yang dikeluarkan kepada penyewa yang menyatakan persetujuan kenaikan kadar *ex-gratia* kepada RM1,000 sebulan. Selain itu, MDT masih menunggu dokumen perjanjian yang perlu ditandatangani oleh pihak Penyewa S0001772-01 dan surat peringatan terakhir telah pun dikeluarkan pada pihak penyewa bertarikh 16.2.2023 dan diberi tempoh sehingga 28.2.2023.

4.1.6. Susulan daripada maklum balas tersebut, pihak Audit mendapati tiada SST dikeluarkan dan hanya ada surat persetujuan yang dikemukakan kepada MDT oleh pihak Penyewa S0000439-01 bertarikh 27 Julai 2022 untuk menaikkan kadar *ex-gratia* kepada RM1,000 sebulan bermula bulan Jun 2022.

Pernyataan Audit | **Ketiadaan dokumen perjanjian/perjanjian tambahan boleh menyebabkan terma perjanjian tidak dapat dikuatkuasakan dan potensi kehilangan hasil sewa berjumlah RM35,800.**

5. RUMUSAN AUDIT

Secara keseluruhannya, berdasarkan skop dan sampel Audit, MDT telah berjaya menjalankan fungsinya dalam menjana hasil sewaan terhadap hartanah dan lain-lain kemudahan milik MDT dengan baik. Bagi tahun 2022 pendapatan hasil sewa gerai/tanah dan lain-lain kemudahan yang berjaya dikutip oleh MDT adalah sejumlah RM1.04 juta. Bagaimanapun terdapat kelemahan yang melibatkan penyediaan dokumen perjanjian. Kesannya MDT berpotensi kehilangan hasil sewaan berjumlah RM35,800.

6. SYOR AUDIT

Bagi memastikan MDT berupaya menjana pendapatan berterusan melalui penyewaan hartanah dan lain-lain kemudahan, pematuhan kepada peraturan kewangan dan tindakan perlu dilaksanakan terhadap perkara berikut:

6.1. memastikan dokumen perjanjian/perjanjian tambahan bagi setiap penyewaan disediakan dengan lengkap dan tepat bagi memastikan kutipan sewa adalah sah dan tidak akan dipertikaikan dan kepentingan MDT terjamin.



MAJLIS DAERAH REMBAU

■ Kutipan Sewa



OBJEKTIF PENGAUDITAN

Untuk menentukan sama ada:

Kutipan hasil sewa gerai dan premis perniagaan dilaksanakan selaras dengan undang - undang, syarat perjanjian dan peraturan kewangan yang berkuat kuasa.



SKOP PENGAUDITAN

- ☐ Kutipan hasil sewa gerai dan premis perniagaan pada tahun 2022.

JUMLAH SEMAKAN

RM12,580 sebulan

KRITERIA AUDIT



- ☐ Garis Panduan Penyewaan Gerai Pihak Berkuasa Tempatan



- ☐ Proses Kerja Bahagian Perkhidmatan Perbandaran dan Kesihatan



- ☐ Mesyuarat Pemerkasaan Kutipan Hasil Bilangan 2 Tahun 2022

PENEMUAN AUDIT

RM14,970

Tunggakan Sewa Tidak Dikutip

RM12,310

Tunggakan Sewaan yang Telah Tamat Tempoh Perjanjian

RM2,660

Tunggakan Sewaan Tanpa Perjanjian

RUMUSAN AUDIT

Kutipan sewa Majlis Daerah Rembau adalah baik kerana kutipan sebanyak 83.3% daripada keseluruhan hasil sewaan. Bagaimanapun, terdapat kelemahan yang melibatkan pengurusan rekod, pemantauan dan penguatkuasaan.

2

**SYOR
AUDIT**

3. KUTIPAN SEWA

FAKTA UTAMA

RM309,000 Hasil sewaan yang dikutip pada tahun 2022	RM371,145 Hasil sewaan yang sepatutnya dikutip pada tahun 2022
--	---

1. LATAR BELAKANG

1.1. Majlis Daerah Rembau (MDR) sebuah badan pengawal tempatan yang ditubuhkan pada 1 Julai 1980 melalui Lembaran Negara Kerajaan Deklarasi No. 334 pada 23 Jun 1980. MDR merupakan sebuah badan pengawal tempatan di bawah Undang-undang Kerajaan Tempatan, 1976 [*Akta 171*]. Berdasarkan Carta Organisasi, MDR diterajui oleh seorang Yang Dipertua. Jabatan Perbendaharaan serta Jabatan Kesihatan Awam dan Perkhidmatan Perbandaran merupakan jabatan yang terlibat secara langsung dengan proses kutipan sewa MDR.

1.2. Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan (PSUKNS) telah mengeluarkan Garis Panduan Penyewaan Gerai Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Negeri Sembilan berkuat kuasa 28 Januari 2015. Berdasarkan garis panduan yang telah dikeluarkan oleh PSUKNS, setiap permohonan yang diterima akan dibuat tapisan awal mengikut syarat asas iaitu:

- warganegara Malaysia;
- bermastautin dalam daerah Rembau;
- tidak menyewa di PBT lain; dan
- tidak mempunyai pekerjaan tetap.

1.3. Sehingga 31 Disember 2022, terdapat 259 lot gerai, premis perniagaan dan tanah yang disewakan oleh MDR. Kadar sewa bulanan yang ditetapkan bagi setiap lot gerai, premis perniagaan dan tanah tersebut adalah antara RM30 hingga RM1,500. Maklumat terperinci berkenaan senarai gerai, premis perniagaan dan tanah yang dikenakan sewa oleh MDR seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
BILANGAN GERAI DAN PREMIS PERNIAGAAN
MILIK MAJLIS DAERAH REMBAU

BIL	LOKASI GERAI/PREMIS PERNIAGAAN	BILANGAN
1.	Pekan Rembau	116
2.	Chembong	37
3.	Pekan Chengkau	15
4.	Pedas	41
5.	Kota	37
6.	Lubok China	13
JUMLAH		259

Sumber : Majlis Daerah Rembau

1.4. Hasil sewa semasa bagi tahun 2022 yang sepatutnya dikutip adalah berjumlah RM371,145. Berdasarkan Laporan Prestasi Kutipan Bulanan yang dibentangkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Kecil Kewangan, Penilaian dan Sumber Manusia Majlis Daerah Rembau, jumlah kutipan sewa semasa MDR bagi tahun 2022 sejumlah RM309,000 iaitu 83.3% daripada jumlah keseluruhan kutipan yang sepatutnya dikutip.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menentukan sama ada kutipan hasil sewa gerai dan premis perniagaan telah dilaksanakan selaras dengan undang-undang, syarat perjanjian dan peraturan kewangan yang berkuat kuasa.

3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini dijalankan di MDR melibatkan kutipan hasil sewa gerai dan premis perniagaan bagi tahun 2022.

3.2. Semakan Audit meliputi 68 (26.3%) fail penyewaan gerai, premis perniagaan dan tanah daripada keseluruhan populasi 259 gerai, premis perniagaan dan tanah. Lawatan fizikal telah dibuat ke atas 24 lokasi di Pekan Rembau, Chembong, Pekan Chengkau, Pedas, Kota dan Lubok China.

3.3. Pengauditan dijalankan dengan meneliti peraturan kewangan, minit mesyuarat dan memeriksa rekod serta dokumen berkaitan dengan kutipan sewa gerai dan premis perniagaan. Di samping itu, temu bual dengan pegawai yang terlibat dan pemeriksaan fizikal turut dijalankan.

4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan mulai bulan November 2022 hingga Februari 2023. Maklum balas daripada MDR telah diterima pada 9 Mac 2023. Perkara yang ditemui serta maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup Pengauditan Pematuhan pada 20 Mac 2023. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

4.1. Tunggakan Sewa Sejumlah RM14,970 Tidak Dikutip

Semakan Audit mendapati 23 penyewa telah disediakan perjanjian sewaan dan enam penyewa telah menerima tawaran sewaan mempunyai tunggakan sewaan berjumlah RM14,970. Penjelasan lanjut adalah seperti berikut:

4.1.1. Tunggakan Sewaan Sejumlah RM12,310 yang Telah Tamat Tempoh Perjanjian

- a. Garis Panduan Penyewaan Gerai PBT Negeri Sembilan Perenggan 3.2 (vi) menyatakan pemohon yang bersetuju menerima tawaran dikehendaki hadir ke PBT dalam tempoh 14 hari dari tarikh surat tawaran dikeluarkan bagi menandatangani perjanjian sewaan. Seterusnya Perenggan 3.2 (vii) menyatakan tarikh kuat kuasa perjanjian sewaan bulanan dan tarikh sewaan bulanan perlu dibayar adalah pada tarikh perjanjian tersebut ditandatangani oleh penyewa.
- b. Perenggan 3.3 garis paduan yang sama berkenaan Tempoh Perjanjian seperti berikut antaranya:
 - i. Tempoh maksima perjanjian ialah lima tahun. Selepas lima tahun, sekiranya penyewa masih berminat untuk menyewa gerai PBT, penyewa hendaklah membuat permohonan semula.
 - ii. PBT hendaklah mengemukakan notis pemakluman kepada penyewa dalam tempoh enam bulan sebelum tarikh tamat perjanjian berhubung tempoh penamatan perjanjian lima tahun tersebut.
 - iii. Kadar sewaan gerai PBT boleh dinaikkan tertakluk kepada kadar yang dipersetujui oleh Pihak Berkuasa Negeri.
 - iv. Selepas tamat tempoh lima tahun perjanjian, kadar sewaan yang baru akan bermula mengikut kadar sewaan semasa ketika itu.

- c. Selain itu, Perenggan 3.5 pula menyatakan perjanjian sewaan boleh ditamatkan sekiranya penyewa didapati melakukan perkara antaranya mempunyai tunggakan sewa melebihi tiga bulan.
- d. Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2022, **MDR tidak mengutip hasil sewa daripada 23 penyewa dengan nilai berjumlah RM12,310.** Sehingga tarikh pengauditan, kesemua 23 penyewa masih menyewa gerai dan premis perniagaan MDR.
- e. Semakan Audit seterusnya mendapati perjanjian sewaan bagi 23 penyewa ini telah tamat tempoh antara 13 hingga 185 bulan. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 2.**

JADUAL 2
SENARAI PENYEWATA TAMAT TEMPOH PERJANJIAN

BIL.	NO. AKAUN	TARIKH TAMAT PERJANJIAN	TEMPOH TAMAT PERJANJIAN (BULAN)	SEWA BULANAN (RM)	JUMLAH TUNGGAKAN SEWA (RM)
1.	S0000131-01	31.07.2007	185	300	2,540
2.	S0000328-09	01.06.2010	150	1,500	2,000
3.	S0000074-08	01.01.2011	143	120	480
4.	S0000024-02	01.03.2011	141	60	720
5.	S0000240-09	01.03.2011	141	300	300
6.	S0000105-06	01.05.2011	140	80	160
7.	S0000296-01	01.04.2011	140	100	100
8.	S0003027-02	01.04.2011	140	100	400
9.	S0000125-04	01.05.2011	139	100	300
10.	S0003295-05	01.07.2011	137	60	260
11.	S0000234-03	01.07.2011	137	150	400
12.	S0000332-02	01.09.2011	135	60	420
13.	S0000098-01	01.10.2011	134	100	300
14.	S0003070-01	01.02.2013	118	30	120
15.	S0003074-05	01.03.2013	117	100	400
16.	S0003294-05	01.11.2014	98	60	260
17.	S0002775-03	01.01.2016	83	200	400
18.	S0003218-06	15.02.2016	82	60	430
19.	S0003239-05	15.10.2016	74	100	1,100
20.	S0003012-09	01.09.2017	63	100	300
21.	S0003248-03	01.12.2018	48	100	300
22.	S0003306-06	01.02.2019	46	100	400
23.	S0003334-01	30.11.2021	13	60	220
JUMLAH				3,940	12,310

Sumber: Fail Gerai Majlis Daerah Rembau

- f. MDR telah mengeluarkan notis Arahan Memperbaharui Perjanjian Sewa Gerai kepada penyewa namun penyewa enggan memperbaharui perjanjian. Selain itu, tindakan tegas tidak diambil ke atas penyewa tersebut. Keadaan ini berlaku antaranya disebabkan penyewa bimbang MDR akan menaikkan kadar sewaan apabila perjanjian baru dimeterai dan ingin kekal menyewa pada kadar lama.

- g. Kegagalan MDR mengambil tindakan terhadap penyewa seperti yang ditetapkan dalam perjanjian menyebabkan MDR tidak dapat mengutip hasil berjumlah RM12,310.

4.1.2. Tunggakan Sewaan Sejumlah RM2,660 Tanpa Perjanjian

- Berdasarkan Garis Panduan Penyewaan Gerai PBT Negeri Sembilan Perenggan 3.2 (v), PBT hendaklah mengeluarkan surat tawaran kepada pemohon yang berjaya. Dokumen yang perlu dibawa oleh pemohon yang bersetuju adalah salinan kad pengenalan, dua keping gambar berukuran pasport dan dua keping setem hasil.
- Perenggan 3.2 (vi) garis panduan berkenaan pula menyatakan pemohon yang bersetuju menerima tawaran dikehendaki hadir ke PBT dalam tempoh 14 hari daripada tarikh surat tawaran dikeluarkan bagi menandatangani perjanjian sewaan dan menjelaskan bayaran deposit satu + dua bulan.
- Semakan Audit mendapati enam orang penyewa telah menjelaskan deposit namun tiada bukti perjanjian telah disediakan dan ditandatangani. Tempoh sewaan bagi penyewa terlibat adalah antara 16 hingga 156 bulan.
- Berdasarkan enam surat tawaran yang dikeluarkan kepada penyewa tersebut, sehingga 31 Disember 2022 MDR tidak mengutip sewa sejumlah RM2,660 yang melibatkan tunggakan sewa antara satu hingga 12 bulan. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
SENARAI PENYEWA TANPA DOKUMEN PERJANJIAN

BIL.	NO. AKAUN	LOKASI	SEWA BULANAN (RM)	TARIKH BAYARAN DEPOSIT (RM)	JUMLAH TUNGGAKAN SEWA (RM)
1.	S0003045-09	No. 1, Gerai Kerajaan Rumah Rakyat Chembong	60	18.04.2011	480
2.	S0003058-00	No. D-14, Pasar Awam (Pekan Rembau), Jln Dato Sedia Raja	60	04.08.2011	720
3.	S0003065-07	No. P-3, Gerai Kerajaan (Medan Selera), Medan Sri Kendong	100	08.11.2011	500
4.	S0003257-01	No. 2, GK RR Astana Raja, Gerai Kerajaan, Rumah Rakyat Astana Raja	60	02.06.2016	450
5.	S0002735-07	No. K-57, Pasar Awam (Pekan Rembau) Jalan Dato Sedia Raja	60	06.12.2018	60
6.	S0003373-07	No. B-7, Medan Selera Chembong Rembau	150	10.02.2006	450
JUMLAH			490		2,660

Sumber: Fail Gerai Majlis Daerah Rembau

- e. Keadaan ini disebabkan oleh pengurusan rekod yang tidak teratur dan tiada mekanisme pemantauan perjanjian untuk memastikan perjanjian penyewaan disediakan bagi setiap penyewa. Ketiadaan dokumen perjanjian akan menyebabkan potensi kehilangan hasil MDR kerana terma perjanjian tidak dapat dikuatkuasakan.

Maklum Balas MDR pada 9 Mac 2023

Majlis Daerah Rembau telah mengeluarkan Notis Rujuk: MSR.461/1(40) bertarikh 3 Oktober 2022 kepada semua penyewa Gerai Kerajaan.

Maklum Balas MDR pada Mesyuarat Penutupan 20 Mac 2023

Perjanjian sewaan baru akan disediakan pada penggal kedua tahun 2023 iaitu selepas bulan Jun.

Tindakan tegas akan diambil oleh MDR sekiranya penyewa masih menolak untuk memperbaharui perjanjian.

Penyataan Audit	Kelemahan penguatkuasaan dan pemantauan terhadap perjanjian menyebabkan terma perjanjian tidak dapat dikuatkuasakan dan potensi kehilangan hasil sewa berjumlah RM14,970.
----------------------------	--

5. RUMUSAN AUDIT

Secara keseluruhannya, berdasarkan skop dan sampel audit, dapat dirumuskan kutipan sewa Majlis Daerah Rembau adalah baik kerana kutipan sebanyak 83.3% daripada keseluruhan hasil sewaan. Bagaimanapun terdapat kelemahan yang melibatkan pengurusan dokumen perjanjian. Kesannya MDR berpotensi kehilangan hasil sewaan berjumlah RM14,970.

6. SYOR AUDIT

Bagi memastikan tindakan pematuhan kepada peraturan dan penguatkuasaan klausa perjanjian penyewaan, MDR perlu mengambil tindakan berikut:

- 6.1. menguatkuasakan terma perjanjian terhadap 23 dan lain-lain penyewa yang mempunyai tunggakan; dan
- 6.2. memastikan enam dan lain-lain penyewa yang telah menerima tawaran sewaan dengan menjelaskan bayaran deposit yang ditetapkan disusuli dengan dokumen perjanjian bagi memastikan kepentingan MDR terjamin.



MAJLIS DAERAH JELEBU

■ Kutipan Sewa

KUTIPAN SEWA

Majlis Daerah Jelevu



OBJEKTIF PENGAUDITAN

Untuk menentukan sama ada:

Kutipan hasil sewa gerai, premis perniagaan dan tanah mematuhi undang - undang, syarat perjanjian dan peraturan kewangan yang berkuat kuasa.



SKOP PENGAUDITAN

- Kutipan hasil sewa gerai, premis perniagaan dan tanah mengikut tempoh perjanjian sehingga 31 Disember 2022.

KRITERIA AUDIT



- Akta Kontrak Kerajaan 1949



- Garis Panduan Penyewaan Gerai PBT Negeri Sembilan



- Perjanjian Sewa Majlis Daerah Jelevu (MDJ) Tahun 2021



PENEMUAN AUDIT

RM354,092 (78.9%)

- Hasil Sewa Berjaya Dikutip

RM91,336

- Tunggakan Sewa Melebihi 3 Bulan Tidak Ditamatkan Perjanjian

RM223,665

- Kutipan Hasil Sewa Tanpa Dokumen Perjanjian

RUMUSAN AUDIT

MDJ telah berjaya menjalankan fungsinya dalam menjana hasil sewaan terhadap gerai, premis perniagaan dan tanah milik MDJ. Bagi tahun 2022 pendapatan hasil sewa yang berjaya dikutip oleh MDJ adalah RM354,092 (78.9%). Bagaimanapun, masih terdapat kelemahan kutipan sewaan yang menjadikan tunggakan sewa terkumpul meningkat kepada RM1.02 juta bagi tahun 2022.



2

**SYOR
AUDIT**

4. KUTIPAN SEWA

FAKTA UTAMA

RM354,092 Hasil sewaan yang dikutip pada tahun 2022	RM448,908 Hasil sewaan yang dikenakan pada tahun 2022
--	--

1. LATAR BELAKANG

1.1. Majlis Daerah Jelebu (MDJ) telah diisytiharkan dengan rasminya pada 28 Ogos 1980 melalui Akta Kerajaan Tempatan 1976 [*Akta 171*] dengan keluasan kawasan 1,368 km persegi yang meliputi kawasan seperti pekan-pekan kecil, taman-taman perumahan, kampung baru dan sebagainya.

1.2. Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta serta Jabatan Kesihatan Awam dan Perkhidmatan Perbandaran merupakan jabatan yang terlibat secara langsung dengan proses kutipan sewa MDJ.

1.3. Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan (PSUKNS) telah mengeluarkan Garis Panduan Penyewaan Gerai Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) Negeri Sembilan berkuat kuasa 28 Januari 2015 yang merangkumi lima aspek sewaan gerai iaitu kadar sewaan, proses pemilihan peserta, tempoh perjanjian, syarat-syarat am dan syarat-syarat penamatan sewaan gerai.

1.4. Sehingga bulan Disember 2022, terdapat 381 lot gerai, premis perniagaan dan tanah yang disewakan oleh MDJ. Kadar sewa bulanan yang ditetapkan bagi setiap lot gerai, premis perniagaan dan tanah tersebut adalah antara RM15 hingga RM2,640. Setiap penyewa yang berjaya perlu membuat bayaran cagaran sebanyak tiga bulan kadar sewaan. Maklumat terperinci berkenaan senarai gerai, premis perniagaan dan tanah yang dikenakan sewa oleh MDJ seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
BILANGAN GERAI, PREMIS PERNIAGAAN DAN TANAH YANG DIKENAKAN SEWA
OLEH MAJLIS DAERAH JELEBU

BIL.	LOKASI GERAI/PREMIS PERNIAGAAN/TANAH SEWA	BILANGAN	KADAR SEWA (RM)
1.	Arked	50	80 – 200
2.	Pusat Penjaja MDJ	13	80 – 100
3.	Gerai MDJ	61	30 – 120
4.	Bengkel IKS	24	200 – 250
5.	Bazar	11	90 – 220
6.	Pasar	173	15 – 200
7.	Kantin	1	170
8.	Ruang Pejabat Perhentian Bas Kuala Klawang	1	70
9.	Pusat Komersial Kuala Klawang	1	2,640
10.	Pondok Parking	2	70
11.	Kedai Taman Bunga Raya	2	1,000 – 1,500
12.	Kiosk Hentian Teksi Kuala Klawang	1	70
13.	Perhentian Bas Kuala Klawang	1	150
14.	Sewa Tanah MDJ Taman Sinar Setia	1	50
15.	Sewa Tanah MDJ Taman Pekan Baru	1	40
16.	Kiosk Penjaja Simpang Pertang	9	70 - 120
17.	Tapak Penjaja Simpang Durian	29	70 – 350
JUMLAH HARTA SEWA		381	

Sumber: Majlis Daerah Jelebu

1.5. Hasil sewa semasa bagi tahun 2022 yang dikenakan oleh MDJ adalah berjumlah RM448,908. Berdasarkan Penyata Kutipan Bulanan dan Ringkasan Kutipan Tunggakan dan Sewaan Premis yang dijana oleh Bahagian Perbendaharaan MDJ, jumlah kutipan sewa semasa MDJ bagi tahun 2022 sejumlah RM354,092 atau 78.9%.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan ini dijalankan untuk menentukan sama ada kutipan sewa gerai, premis perniagaan dan tanah telah dilaksanakan selaras dengan undang-undang, syarat perjanjian dan peraturan kewangan yang berkuat kuasa.

3. SKOP DAN METODOLOGI PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan ini dijalankan di MDJ melibatkan kutipan hasil sewa gerai, premis perniagaan dan tanah milik MDJ mengikut tempoh perjanjian sehingga 31 Disember 2022.

3.2. Semakan Audit meliputi 44 (11.5%) sampel penyewaan gerai, premis perniagaan dan tanah daripada keseluruhan populasi 381 lot hartanah. Semakan Audit turut dilaksanakan terhadap kutipan sewa berjumlah RM354,092 yang diterima pada tahun 2022.

3.3. Pengauditan dijalankan dengan meneliti peraturan kewangan, minit mesyuarat, memeriksa rekod dan dokumen serta menganalisis maklumat yang berkaitan dengan kutipan hasil sewa gerai, premis perniagaan dan tanah. Di samping itu, pemeriksaan fizikal dan temu bual dengan pegawai MDJ yang terlibat turut dilaksanakan.

4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan mulai bulan November 2022 hingga Disember 2022. Maklum balas daripada MDJ telah diterima pada 10 Mac 2023 dan 14 April 2023. Perkara yang ditemui dan maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup Pengauditan Pematuhan pada 27 Mac 2023. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

4.1. Tunggakan Sewa Melebihi Tiga Bulan Sejumlah RM91,336 Tidak Ditamatkan Perjanjian

4.1.1. Garis Panduan Penyewaan Gerai PBT Negeri Sembilan, Perenggan 3.5(i)(c) menyatakan perjanjian sewaan gerai boleh ditamatkan sekiranya penyewa didapati mempunyai tunggakan sewaan gerai melebihi tiga bulan.

4.1.2. Perjanjian Sewa MDJ tahun 2021, Perkara 8.4(d) menyatakan MDJ setelah menyerahkan satu notis bertulis sekurang-kurangnya 14 hari kepada penyewa, boleh mengambil balik premis tersebut sekiranya penyewa tidak menjelaskan bayaran sewaan sehingga melebihi tiga bulan daripada tarikh ia sepatutnya dibayar mengikut perjanjian ini sama ada ianya dituntut atau tidak oleh MDJ.

4.1.3. Semakan Audit selanjutnya mendapati tiada bukti pihak MDJ mengeluarkan surat peringatan kepada penyewa yang mempunyai tunggakan sewa melebihi tiga bulan. Perkara ini juga menyebabkan tunggakan sewa terkumpul tahun 2022 meningkat kepada RM1.02 juta berbanding RM0.98 juta tahun 2021.

4.1.4. Semakan Audit seterusnya mendapati 28 penyewa aktif tidak ditamatkan perjanjian sewaan walaupun mempunyai jumlah tunggakan sewa melebihi tiga bulan sejumlah RM91,336. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 2**.

JADUAL 2
SENARAI PENYEWAYA YANG MEMPUYAI TUNGGAKAN
MELEBIHI TIGA BULAN

BIL.	NO. AKAUN	SEWA BULANAN/ TAHUNAN SEMASA (RM)	TEMPOH TUNGGAKAN (BULAN)	JUMLAH TUNGGAKAN (RM)
1.	S0000777-07	2,500	25	62,500
2.	S0000792-00	75	8	600
3.	S0000179-03	20	24	232
4.	S0000666-06	139	12	139
5.	S0000183-07	10	24	232
6.	S0000740-03	20	24	480
7.	S0000741-04			
8.	S0000518-01	120	12	1,440
9.	S0000177-01	10	12	120
10.	S0001050-05	420	12	470
11.	S0001051-06			
12.	S0000540-01	120	36	360
13.	S0000843-07	400	15	1,800
14.	S0000844-08			
15.	S0000067-01	250	7	1,750
16.	S0000799-07	200	9	1,800
17.	S000835-01	220	5	1,100
18.	S0000638-00	450	7.5	3,263
19.	S0000881-01	400	9	3,600
20.	S0000920-07	20	12	240
21.	S0000869-00	100	36	500
22.	S0000923-01	100	24	300
23.	S0000038-05	75	5	375
24.	S0000632-05	75	7	595
25.	S0000026-04	75	5	380
26.	S0000854-07	70	21	1,470
27.	S0000011-00	150	9	1,350
28.	S0000675-04	240	26	6,240
JUMLAH				91,336

Sumber: Lejar Penghutang dan Fail Penyewa Majlis Daerah Jelevu

Maklum Balas MDJ pada 10 Mac 2023

Pihak MDJ telah membuat hapus kira bersasar dengan tindakan mencari fail dan mencari penyewa yang tertunggak. MDJ mula menjalankan hapus kira sewaan bermula tahun 2018 hingga ke sekarang.

Untuk tahun 2022 proses hapus kira sewaan telah jalankan, tapi malangnya proses tersebut terhenti separuh jalan sahaja kerana pegawai hanya menyokong permohonan hapus kira tersebut dengan alasan perlu dirujuk kepada pejabat Kewangan Negeri terdahulu. Setelah dirujuk, pihak Kewangan Negeri mencadangkan supaya MDJ menyelesaikan masalah Wang Tidak Dituntut (WTD) terlebih dahulu.

4.2. Kutipan Hasil Sewa Sejumlah RM223,665 Tanpa Dokumen Perjanjian

4.2.1. Berdasarkan Akta Kontrak Kerajaan 1949, perjanjian merupakan satu kontrak perjanjian yang perlu disediakan dan dimeterai antara pihak MDJ dengan penyewa premis bagi mengikat penyewa dengan syarat-syarat penyewaan. Kontrak perjanjian tersebut perlu disediakan bagi menjaga kepentingan MDJ keseluruhannya.

4.2.2. Garis Panduan Penyewaan Gerai PBT Negeri Sembilan, Perenggan 3.2(vi) menyatakan pemohon yang bersetuju menerima tawaran dikehendaki untuk hadir ke PBT dalam tempoh 14 hari daripada tarikh surat tawaran dikeluarkan bagi menandatangani perjanjian sewaan dan menjelaskan bayaran deposit tiga bulan.

4.2.3. Perjanjian Sewa MDJ tahun 2021, Perkara 5.2 dan 6.1 menyatakan penyewa perlu memohon kepada MDJ untuk melanjutkan tempoh sewaan dengan membuat permohonan secara bertulis dalam tempoh tiga bulan daripada tarikh tamat tempoh sewaan.

4.2.4. Semakan Audit terhadap fail sewaan bagi 22 penyewa aktif yang mempunyai tempoh sewaan antara empat hingga 236 bulan mendapati sejumlah RM223,665 daripada jumlah hasil sewa RM354,092 dikutip tanpa dokumen perjanjian antara pihak MDJ dan penyewa. Semakan Audit selanjutnya mendapati pihak MDJ hanya menggunakan surat tawaran yang telah ditandatangani oleh penyewa dan yang telah membayar tiga bulan deposit sebagai syarat lulus menjalankan aktiviti perniagaan di gerai, premis dan tanah milik MDJ dalam tahun 2022. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3**.

JADUAL 3
SENARAI PENYEWATA TANPA DOKUMEN PERJANJIAN SEWAAN

BIL.	NO. AKAUN	TARIKH MULA MENYEWATA	TEMPOH TIADA PERJANJIAN (BULAN)	SEWA BULANAN (RM)	JUMLAH SEWAAN DIKUTIP (RM)
1.	S0000361-09	04.01.2009	168	30	5,040
2.	S0000854-07	01.03.2021	22	70	1,540
3.	S0000888-08	01.12.2021	13	100	1,300
4.	S0000778-08	01.08.2019	41	100	4,100
5.	S0000880-00	01.12.2021	13	100	1,300
6.	S0001054-09	01.08.2022	5	75	375
7.	S0000234-03	01.07.2005	210	100	21,000
8.	S0000632-05	01.07.2016	78	75	5,850
9.	S0000372-09	11.02.2009	167	75	12,525
10.	S0000879-01	01.12.2021	13	75	975
11.	S0000756-08	01.04.2019	45	60	2,700
12.	S0000230-01	15.04.2003	236	100	23,600
13.	S0000613-08	01.12.2015	85	100	8,500
14.	S0000360-08	23.12.2008	168	100	16,800

BIL.	NO. AKAUN	TARIKH MULA MENYEWAWA	TEMPOH TIADA PERJANJIAN (BULAN)	SEWA BULANAN (RM)	JUMLAH SEWAAN DIKUTIP (RM)
15.	S0001055-01	01.07.2022	6	75	450
16.	S0000837-01	02.11.2020	26	450	11,700
17.	S0000779-09	01.12.2019	37	60	2,220
18.	S0000800-08	01.12.2019	37	250	9,250
19.	S0000776-06	01.06.2019	43	250	10,750
20.	S0000842-06	01.01.2021	24	3,000	72,000
21.	S0000748-00	01.05.2019	4	40	160
22.	S0000065-01	12.01.2007	192	60	11,520
JUMLAH					223,655

Sumber: Fail Penyewa Majlis Daerah Jelebu

4.2.5. Perkara ini berlaku disebabkan oleh kelemahan pihak MDJ dalam memastikan perjanjian ditandatangani dan diserahkan dalam tempoh yang ditetapkan. Ketiadaan dokumen perjanjian akan menyebabkan potensi kehilangan hasil MDJ kerana terma perjanjian tidak dapat dikuatkuasakan.

Maklum Balas MDJ pada 10 Mac 2023

Sebelum ini MDJ membuat urusan Perjanjian hanya meminta penyewa membayar RM10.00 tetapi LHDN tidak membenarkan urusan diteruskan kerana harga duti setem berbeza mengikut harga sewaan bangunan (Sebelum PKP).

Surat Perjanjian untuk di tandatangi dan membuat proses duti setem di LHDN telah diserahkan kepada penyewa dua salinan tapi malangnya mereka tidak menyelesaikan bayaran tersebut kerana bayaran mahal yang dikenakan kepada penyewa sekiranya kelewatan tarikh permohonan (denda akan dikenakan).

Tindakan sekarang surat perjanjian bersama surat tempoh 14 hari. Jika gagal tindakan akan diambil batal sewaan dan arah kosongkan premis (dengan klausa baru). Pihak MDJ akan sediakan dokumen perjanjian antara MDJ dan pihak menyewa.

Majlis Daerah Jelebu telah mengeluarkan surat tawaran kepada penyewa pada 8 Disember 2020. Di dalam surat tawaran tersebut, terdapat klausa yang menyatakan surat tawaran tersebut mengikat kedua-dua pihak sehingga perjanjian sewa ditandatangani. MDJ telah menyerahkan perjanjian sewa kepada penyewa sebanyak dua kali iaitu pada 20 Januari 2021 dan 20 September 2021 untuk ditandatangani. Pada 8 Februari 2023 satu perbincangan antara MDJ dan Penyewa bersama peguam mereka telah diadakan dan mereka telah memberikan maklum balas berkaitan perjanjian terbabit. Penyewa memaklumkan bahawa penangguhan atau kelewatan memberikan maklum balas berkaitan perkara ini adalah disebabkan oleh pertukaran peguam mereka sebanyak dua kali. Perjanjian ini akan ditandatangani oleh kedua-dua pihak dalam masa terdekat.

Penyataan Audit | **Ketiadaan perjanjian menyebabkan MDJ tidak dapat memastikan kepentingannya dipelihara dan potensi kehilangan hasil sewaan berjumlah RM223,655.**

5. RUMUSAN AUDIT

Secara keseluruhannya, berdasarkan skop dan sampel audit, kutipan sewa Majlis Daerah Jelebu adalah memuaskan kerana mencapai hasil kutipan sebanyak 78.9% daripada keseluruhan sewaan yang sepatutnya diterima bagi tahun 2022. Bagaimanapun, masih terdapat kelemahan kutipan sewaan yang menjadikan tunggakan sewa terkumpul meningkat kepada RM1.02 juta bagi tahun 2022 disebabkan oleh pengurusan rekod yang tidak teratur.

6. SYOR AUDIT

Bagi memastikan tindakan pematuhan kepada peraturan dan penguatkuasaan klausa perjanjian penyewaan, MDJ perlu mengambil tindakan berikut:

- 6.1. mengambil tindakan proaktif dalam memastikan hasil sewa tahun semasa dan tunggakan sewa dapat dikutip dengan efisien dan memastikan tunggakan sewa dapat diminimumkan setiap tahun; dan
- 6.2. melaksanakan penggunaan Garis Panduan Penyewaan Gerai PBT Negeri Sembilan dan mengeluarkan dokumen perjanjian sewaan kepada penyewa bagi memastikan kepentingan MDJ terjamin.

