



### **3 | Kutipan Hasil Sewa Beli Projek Perumahan Tradisional**

- Lembaga Kemajuan Wilayah Kedah**



## **KUTIPAN HASIL SEWA BELI PROJEK PERUMAHAN TRADISIONAL**

Lembaga Kemajuan Wilayah Kedah  
Kementerian Pembangunan Luar Bandar

---

### **Perkara Utama**

#### **Apa yang diaudit?**

- Kutipan Hasil Sewa Beli Projek Perumahan Tradisional oleh Lembaga Kemajuan Wilayah Kedah (KEDA). Projek ini dibangunkan bertujuan membantu golongan sasaran yang ditetapkan untuk memiliki kediaman sendiri.

#### **Mengapa ia penting untuk diaudit?**

- Menentukan sama ada kutipan hasil sewa beli projek perumahan tradisional dilaksanakan mengikut undang-undang, syarat perjanjian dan peraturan kewangan yang berkuat kuasa.

#### **Apa yang ditemui Audit?**

- Penemuan Audit adalah seperti berikut:
  - sewa tertunggak berjumlah RM1.79 juta sehingga 31 Disember 2020; dan
  - cukai tanah dan insurans sejumlah RM189,871 belum dikutip daripada penyewa.

#### **Apa yang disyorkan Audit?**

- Pihak Audit mengesyorkan perkara seperti berikut:
  - memperkemaskan dan mewujudkan proses kerja berkaitan pembaharuan dan pengendalian perjanjian serta proses pindah milik kediaman kepada penyewa;
  - mengkaji semula mekanisme kutipan cukai tanah dan insurans secara tahunan berbanding pelaksanaan kutipan sedia ada secara keseluruhan, iaitu selepas bayaran penuh kediaman diselesaikan. Perkara ini bertujuan meringankan bebanan kewangan penyewa; dan

- menyediakan cadangan pembiayaan dan bantuan alternatif kepada penyewa tidak berkemampuan seperti bantuan zakat atau baitulmal dan Jabatan Kebajikan Masyarakat.

---

### **3. KUTIPAN HASIL SEWA BELI PROJEK PERUMAHAN TRADISIONAL**

#### **Lembaga Kemajuan Wilayah Kedah Kementerian Pembangunan Luar Bandar**

---

#### **1. LATAR BELAKANG**

1.1. Lembaga Kemajuan Wilayah Kedah (KEDA) ditubuhkan pada 28 Mei 1981 di bawah Akta Lembaga Kemajuan Wilayah Kedah 1981 [*Akta 249*] dengan tujuan membantu mempercepatkan pembangunan sosioekonomi. Operasi KEDA meliputi kawasan seluas 8,297 km persegi, iaitu 89% daripada keseluruhan negeri Kedah. KEDA bertanggungjawab terhadap aspek pembangunan sosioekonomi, pembasmian kemiskinan, meningkatkan penyertaan golongan sasaran dalam kegiatan ekonomi dan menyeimbangkan pembangunan fizikal antara bandar dan luar bandar.

1.2. Bagi memastikan fungsi KEDA dalam menggalak, membantu, memaju dan mengusahakan pembangunan perumahan tercapai, KEDA telah melaksanakan projek perumahan untuk disewa beli kepada golongan sasaran yang ditetapkan. Selaras dengan fungsi tersebut, KEDA telah melaksanakan 12 Projek Perumahan Tradisional melibatkan pembinaan 1,232 unit kediaman untuk disewa beli. Projek Perumahan Tradisional bermula sejak tahun 80-an bertujuan membantu penyewa untuk memiliki kediaman sendiri.

#### **2. OBJEKTIF PENGAUDITAN**

Pengauditan ini dijalankan untuk menentukan sama ada kutipan hasil sewa beli projek perumahan tradisional dilaksanakan mengikut undang-undang, syarat perjanjian dan peraturan kewangan yang berkuat kuasa.

#### **3. SKOP DAN METODOLOGI AUDIT**

3.1. Pengauditan ini dijalankan di Ibu Pejabat KEDA meliputi kutipan hasil sewa beli projek perumahan tradisional bagi tahun 2019 dan 2020.

3.2. Sampel yang diaudit meliputi 788 penyewa, iaitu 666 penyewa yang masih belum selesai bayaran sewa dan 122 penyewa yang belum mendapat pindah milik geran. Sampel ini dipilih kerana ia merangkumi 64% populasi penyewa perumahan tradisional dengan harga sewa beli berjumlah RM17.79 juta.

3.3. Pengauditan ini dijalankan dengan menyemak fail, rekod dan dokumen serta menganalisis maklumat yang berkaitan dengan kediaman untuk disewa beli. Pemeriksaan fizikal dan temu bual dengan pegawai KEDA turut dilaksanakan. Lawatan fizikal juga dijalankan di lokasi seperti dalam **Jadual 3.1**.

**JADUAL 3.1**  
**LOKASI LAWATAN FIZIKAL**

| BIL.          | LOKASI PERUMAHAN KEDA                  | BILANGAN KEDIAMAN (UNIT) | TARIKH LAWATAN FIZIKAL |
|---------------|----------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| 1.            | Desa KEDA Tanjung Pari, Baling         | 11                       | 22.03.2021             |
| 2.            | Desa KEDA Ulu Legong, Baling           | 34                       |                        |
| 3.            | Desa KEDA Charuk Nau, Baling           | 5                        | 23.03.2021             |
| 4.            | Desa KEDA Sungai Salleh, Bandar Baharu | 135                      | 24.03.2021             |
| <b>JUMLAH</b> |                                        | <b>185</b>               |                        |

Sumber: Lawatan Fizikal

## 4. PENEMUAN AUDIT

Pengauditan telah dilaksanakan mulai 21 Mac hingga 6 Mei 2021. Maklum balas daripada KEDA telah diterima pada 14 Jun, 8 Ogos dan 23 September 2021. Perkara yang ditemui serta maklum balas telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup yang diadakan pada 17 Ogos 2021. Penjelasan lanjut bagi setiap penemuan adalah seperti di perenggan 4.1.

### 4.1. Projek Perumahan Tradisional Secara Sewa Beli

Perjanjian sewa Projek Perumahan Tradisional dimeterai antara KEDA dan penyewa selama tiga tahun dan perjanjian perlu diperbaharui selepas tamat tempoh tersebut. Berdasarkan perjanjian sewa, penyewa diberi pilihan untuk membeli kediaman sama ada sebelum atau selepas tamat tempoh sewaan. Semua bayaran sewa sepanjang tempoh sewaan dikira sebagai sebahagian harga belian kediaman dan penyewa perlu menandatangani perjanjian jual beli bagi tujuan pembelian kediaman tersebut. Pada tahun 2015 dan 2016 terdapat sebahagian perjanjian sewa yang diperbaharui dengan perjanjian sewa beli untuk tempoh 25 tahun. Sehingga 31 Disember 2020, seramai 566 atau 45.9% penyewa telah menyelesaikan bayaran sewa beli kediaman. Seramai 666 atau 54.1% penyewa masih mempunyai baki sewa beli berjumlah RM10.51 juta. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3.2**.

**JADUAL 3.2**  
**MAKLUMAT PROJEK PERUMAHAN TRADISIONAL SETAKAT 31 DISEMBER 2020**

| BIL.          | LOKASI PERUMAHAN KEDA                  | KEDIAMAN DIBINA (UNIT) | SELESAI BAYARAN (UNIT) | BELUM SELESAI BAYARAN (UNIT) | HARGA SEWA BELI * | BAKI HARGA SEWA BELI |
|---------------|----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------|
|               |                                        | (a)                    | (b)                    | (c) = (a) – (b)              | (RM)              | (RM)                 |
| 1.            | Desa KEDA Charuk Nau, Baling           | 116                    | 111                    | 5                            | 98,440            | 47,060               |
| 2.            | Desa KEDA Wang Tok Rendong, Langkawi   | 170                    | 114                    | 56                           | 1,067,230         | 412,946              |
| 3.            | Desa KEDA Bagan, Padang Terap          | 67                     | 12                     | 55                           | 1,022,175         | 764,888              |
| 4.            | Desa KEDA Pong Selatan, Padang Terap   | 100                    | 33                     | 67                           | 1,083,771         | 610,449              |
| 5.            | Desa KEDA Lahar Tunjung, Pendang       | 104                    | 9                      | 95                           | 3,133,171         | 2,369,199            |
| 6.            | Desa KEDA Gulau, Sik                   | 110                    | 62                     | 48                           | 676,510           | 481,047              |
| 7.            | Desa KEDA Berjaya Jeniang, Kuala Muda  | 164                    | 109                    | 55                           | 983,810           | 488,142              |
| 8.            | Desa KEDA Tepi Sungai, Kuala Muda      | 96                     | 21                     | 75                           | 1,874,108         | 1,311,089            |
| 9.            | Desa KEDA Sungai Salleh, Bandar Baharu | 173                    | 37                     | 136                          | 4,584,685         | 3,327,086            |
| 10.           | Desa KEDA Bendang Man, Sik             | 50                     | 21                     | 29                           | 437,465           | 293,521              |
| 11.           | Desa KEDA Ulu Legong, Baling           | 53                     | 19                     | 34                           | 515,536           | 327,238              |
| 12.           | Desa KEDA Tanjung Pari, Baling         | 29                     | 18                     | 11                           | 165,935           | 74,517               |
| <b>JUMLAH</b> |                                        | <b>1,232</b>           | <b>566</b>             | <b>666</b>                   | <b>15,642,836</b> | <b>10,507,182</b>    |

Sumber: Garis Panduan Projek Perumahan Berbayar Desa KEDA (Tradisional/KESBAN/Asean Development Bank dan Komersial) dan Maklumat Perumahan Tradisional dari Unit Kutipan Hasil dan Penguatkuasaan KEDA

Nota: \* Harga Sewa Beli = Harga kediaman bagi keseluruhan 666 penyewa yang belum selesai bayaran

#### **4.1.1. Sewa Tertunggak Berjumlah RM1.79 Juta Sehingga 31 Disember 2020**

- a. Perenggan 5(d) Perjanjian Sewa menetapkan, sekiranya penyewa gagal untuk menjelaskan bayaran sewaan selama tiga bulan berturut-turut atau tunggakan melebihi 10 kali sewa bulanan tanpa pemberitahuan dan kelulusan bertulis, KEDA akan membatalkan perjanjian sewa. Dalam keadaan tersebut, penyewa perlu menyerahkan pemilikan kosong kediaman berserta dengan bayaran tunggakan sewa.
- b. Perenggan 6 Perjanjian Sewa pula menetapkan, KEDA bersetuju menimbang pelanjutan tempoh sewaan tidak melebihi tiga tahun dari tempoh tamat perjanjian yang pertama dengan mengenakan syarat tambahan/baharu atau memilih untuk menjual bangunan tersebut kepada penyewa. Perenggan 9.4 Garis Panduan Projek Perumahan Berbayar Desa KEDA (Tradisional/KESBAN/Asean Development Bank dan Komersial) menetapkan, penyewa dikehendaki menandatangani perjanjian sewa beli atau jual beli dengan panel peguam KEDA.

- c. Semakan Audit mendapati sehingga 31 Disember 2020 **sejumlah RM1.79 juta sewa telah tertunggak melibatkan seramai 382 penyewa.** Daripada jumlah tersebut, **39 penyewa tidak membayar sewa selama 24 bulan sepanjang tahun 2019 dan 2020 secara berturut-turut yang melibatkan tunggakan sewaan sejumlah RM83,040.** Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3.3.**

**JADUAL 3.3**  
**PENYEWA DENGAN TUNGGAKAN SELAMA 24 BULAN**

| BIL.          | LOKASI PERUMAHAN KEDA                  | BILANGAN PENYEWA | KADAR SEWA SEBULAN (RM) | HARGA SEWA BELI KESELURUHAN (RM) | BAKI HARGA SEWA BELI SETAKAT 31.12.2020 (RM) | JUMLAH TUNGGAKAN TAHUN 2019 DAN 2020 (RM) |
|---------------|----------------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|
|               |                                        | (a)              | (b)                     | (RM)                             | (RM)                                         | (c) = (a) x (b) x 24 bulan                |
| 1.            | Desa KEDA Wang Tok Rendong, Langkawi   | 2                | 50                      | 40,700                           | 32,854                                       | 2,400                                     |
| 2.            | Desa KEDA Pong Selatan, Padang Terap   | 4                | 50                      | 64,316                           | 53,386                                       | 4,800                                     |
| 3.            | Desa KEDA Lahar Tunjung, Pendang       | 9                | 100                     | 267,480                          | 246,320                                      | 21,600                                    |
| 4.            | Desa KEDA Gulau, Sik                   | 3                | 50                      | 43,120                           | 37,594                                       | 3,600                                     |
| 5.            | Desa KEDA Tepi Sungai, Kuala Muda      | 2                | 50 - 100                | 59,842                           | 44,332                                       | 3,600                                     |
| 6.            | Desa KEDA Sungai Salleh, Bandar Baharu | 15               | 50, 120, 160            | 587,097                          | 545,282                                      | 42,240                                    |
| 7.            | Desa KEDA Ulu Legong, Baling           | 3                | 50                      | 46,080                           | 34,101                                       | 3,600                                     |
| 8.            | Desa KEDA Tanjung Pari, Baling         | 1                | 50                      | 15,085                           | 7,603                                        | 1,200                                     |
| <b>JUMLAH</b> |                                        | <b>39</b>        |                         | <b>1,123,720</b>                 | <b>1,001,472</b>                             | <b>83,040</b>                             |

Sumber: Maklumat Perumahan Tradisional dari Unit Kutipan Hasil dan Penguatkuasaan KEDA

- d. Semakan Audit selanjutnya terhadap 382 perjanjian sewaan mendapati **hanya 132 (34.6%) perjanjian yang masih berkuat kuasa, 185 (48.4%) perjanjian telah tamat tempoh dan 65 (17%) perjanjian tiada dalam simpanan KEDA.** Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3.4.**

**JADUAL 3.4**  
**STATUS PERJANJIAN DAN TUNGGAKAN SEWA SEHINGGA 31 DISEMBER 2020**

| BIL.          | STATUS PERJANJIAN                                                                                                         | BILANGAN PERJANJIAN | JUMLAH TUNGGAKAN (RM) |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 1.            | Perjanjian masih berkuat kuasa<br>(Perjanjian sewa beli untuk tempoh 25 tahun yang diperbaharui pada tahun 2015 dan 2016) | 132                 | 796,060               |
| 2.            | Perjanjian tamat tempoh<br>(Perjanjian sewa untuk tempoh tiga tahun sahaja)                                               | 185                 | 587,911               |
| 3.            | Tiada perjanjian dalam simpanan KEDA                                                                                      | 65                  | 407,673               |
| <b>JUMLAH</b> |                                                                                                                           | <b>382</b>          | <b>1,791,644</b>      |

Sumber: Maklumat Perumahan Tradisional dari Unit Kutipan Hasil dan Penguatkuasaan KEDA



- e. Walaupun KEDA berusaha membuat kutipan, namun tindakan penguatkuasaan tidak diambil terhadap penyewa yang enggan membuat bayaran. Selain itu, perjanjian yang telah tamat tempoh dan tiada dalam simpanan menyebabkan KEDA sukar untuk menguatkuasakan terma perjanjian.

#### **Maklum balas KEDA yang diterima pada 14 Jun 2021**

- a. Perjanjian awal telah diadakan sewaktu kemasukan pembeli sekitar tahun 90-an yang kini tidak dapat dikesan. Perjanjian semula yang diadakan pada tahun 2010 tidak mendapat kerjasama daripada sebahagian penyewa. Penyewa enggan menandatangani perjanjian, tidak hadir dan tidak mahu menanggung kos penyediaan dokumen. Terdapat perjanjian hilang dalam simpanan ketika perpindahan pejabat serta perjanjian rosak dan tidak dapat diselamatkan. Walaupun perjanjian tidak diperbaharui, terma dan syarat penyewaan telah dipersetujui oleh semua penyewa melalui taklimat dan aku janji yang sentiasa dibuat di kampung-kampung dan ini membentuk kepada persetujuan secara *tenancy at will*. Berdasarkan prinsip *tenancy at will*, persetujuan antara KEDA dan penyewa terbentuk, iaitu penyewa menduduki rumah dan KEDA membenarkan penyewa menduduki rumah serta ia kekal selagi mana penyewa mendiami rumah tersebut.
- b. Tunggakan sewa disebabkan penyewa kurang berkemampuan untuk membayar sewaan, penyewa memohon pengurangan bayaran kerana desakan hidup dan terdapat penyewa yang tidak dapat dihubungi atau mengelak apabila kutipan dibuat secara terus dari kampung ke kampung. Usaha mengutip tunggakan sentiasa dijalankan oleh KEDA mengikut prosedur namun realiti taraf kehidupan dan kemampuan kewangan untuk membayar di kalangan penyewa merupakan penyebab utama isu ini timbul.

#### **Maklum balas KEDA yang diterima pada 8 Ogos 2021**

KEDA dalam tindakan untuk mempergiatkan usaha menyediakan perjanjian semula pada tahun 2021 dengan kos dalaman tanpa pelantikan peguam luar. Usul ini telah dibawa ke Mesyuarat Lembaga Pengarah KEDA Bil.2/2021 yang bersidang pada 18 Julai 2021 dan telah meluluskan cadangan KEDA ke atas 649 Unit Perumahan Tradisional Desa KEDA. Mesyuarat meluluskan tempoh baharu pembayaran baki harga rumah diperbaharui selama 10 tahun, menjadualkan semula bayaran bulanan sewa beli rumah dalam tempoh diperbaharui dan mewujudkan perjanjian sewa beli yang terkini dan sah dalam sepanjang tempoh diperbaharui tersebut.

**Pernyataan Audit** | **Ketiadaan perjanjian yang berkuat kuasa menyebabkan KEDA tidak dapat mengenakan apa-apa tindakan kepada penyewa terutamanya berkaitan kutipan hasil. Kesannya, setakat 31 Disember 2020 berlaku tunggakan hasil sewa RM1.79 juta.**

#### **4.1.2. Cukai Tanah dan Insurans Sejumlah RM189,871 Belum Dikutip Daripada Penyewa**

- a. Perenggan 5(a) Perjanjian Sewa menetapkan, KEDA akan membuat pendahuluan bagi bayaran berkaitan cukai pintu, insurans rumah, hasil tanah dan lain-lain bayaran yang bersangkutan dengan bangunan tersebut kepada Kerajaan atau Pihak Berkuasa Tempatan. Penyewa dikehendaki menjelaskan kos yang didahulukan pembayarannya oleh KEDA dalam tempoh 14 hari dari tarikh notis tuntutan dikemukakan. Perenggan 10 Perjanjian Sewa pula menetapkan, segala notis dalam perjanjian hendaklah secara bertulis dan apa-apa notis kepada penyewa akan dianggap sebagai penyerahan sempurna apabila ia dihantar ke alamat yang dinyatakan dalam perjanjian atau alamat terakhir diketahui.
- b. KEDA telah mendahulukan bayaran cukai tanah dan insurans secara tahunan kepada Pejabat Tanah dan syarikat insurans bagi pihak penyewa perumahan tradisional. Cukai tanah dan insurans yang dibayar akan dituntut semula selepas penyewa selesai membuat bayaran penuh harga kediaman. Amaun tuntutan dikira daripada tempoh penyewa mula menyewa kediaman tersebut sehingga proses pindah milik selesai. Proses pindah milik kediaman hanya akan dilaksanakan selepas penyewa membayar cukai tanah dan insurans yang dituntut oleh KEDA.
- c. Sehingga 31 Disember 2020, **seramai 122 atau 21.6% daripada 566 penyewa yang membuat bayaran penuh harga kediaman pada 2012 sehingga 2020 belum mendapat pindah milik geran.** Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3.5**.

**JADUAL 3.5**  
**PENYEWAWA YANG SELESAI BAYARAN PENUH**  
**BELUM MENDAPAT PINDAH MILIK GERAN**

| BIL. | TAHUN SELESAI BAYARAN PENUH HARGA RUMAH | BILANGAN PENYEWAWA | HARGA SEWA BELI KESELURUHAN (RM) |
|------|-----------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| 1.   | 2012                                    | 10                 | 157,686                          |
| 2.   | 2013                                    | 27                 | 465,669                          |
| 3.   | 2014                                    | 28                 | 545,520                          |
| 4.   | 2015                                    | 8                  | 139,496                          |
| 5.   | 2016                                    | 7                  | 126,521                          |
| 6.   | 2017                                    | 5                  | 86,100                           |

| BIL.   | TAHUN SELESAI<br>BAYARAN PENUH<br>HARGA RUMAH | BILANGAN<br>PENYEWA | HARGA SEWA BELI<br>KESELURUHAN<br>(RM) |
|--------|-----------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|
| 7.     | 2018                                          | 7                   | 122,022                                |
| 8.     | 2019                                          | 13                  | 215,527                                |
| 9.     | 2020                                          | 17                  | 291,999                                |
| JUMLAH |                                               | 122                 | 2,150,540                              |

Sumber: Maklumat Senarai Peserta Selesai Bayaran Baki Rumah Perumahan Tradisional

- d. Semakan Audit selanjutnya mendapati **cukai tanah dan insurans berjumlah RM189,871** yang dibayar oleh KEDA kepada Pejabat Tanah dan syarikat insurans **belum dapat dikutip semula daripada penyewa yang selesai membuat bayaran penuh harga kediaman**. Semakan Audit juga mendapati tiada perjanjian dalam simpanan KEDA bagi 83 daripada 122 penyewa tersebut. Butiran lanjut seperti dalam **Jadual 3.6**.

**JADUAL 3.6**  
**BAYARAN CUKAI TANAH DAN INSURANS**  
**BELUM DAPAT DIKUTIP DARIPADA PENYEWA**

| BIL.   | LOKASI PERUMAHAN KEDA                  | AMAUN<br>TUNGGAKAN<br>CUKAI<br>(RM) | AMAUN<br>TUNGGAKAN<br>INSURANS<br>(RM) | JUMLAH<br>(RM) |
|--------|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------|
| 1.     | Desa KEDA Charuk Nau, Baling           | 44,852                              | 33,000                                 | 77,852         |
| 2.     | Desa KEDA Wang Tok Rendong, Langkawi   | 11,352                              | 6,426                                  | 17,778         |
| 3.     | Desa KEDA Gulau, Sik                   | 10,170                              | 5,824                                  | 15,994         |
| 4.     | Desa KEDA Berjaya Jeniang, Kuala Muda  | 8,064                               | 23,358                                 | 31,422         |
| 5.     | Desa KEDA Tepi Sungai, Kuala Muda      | 3,868                               | 3,740                                  | 7,608          |
| 6.     | Desa KEDA Sungai Salleh, Bandar Baharu | 8,877                               | 8,694                                  | 17,571         |
| 7.     | Desa KEDA Bendang Man, Sik             | 5,550                               | 4,902                                  | 10,452         |
| 8.     | Desa KEDA Ulu Legong, Baling           | 2,112                               | 3,148                                  | 5,260          |
| 9.     | Desa KEDA Tanjung Pari, Baling         | 3,534                               | 2,400                                  | 5,934          |
| JUMLAH |                                        | 98,379                              | 91,492                                 | 189,871        |

Sumber: Maklumat Senarai Peserta Selesai Bayaran Baki Rumah Perumahan Tradisional

- e. Perkara ini disebabkan KEDA tidak menghantar notis tuntutan bayaran kepada penyewa. Selain itu, tiada manual prosedur kerja disediakan oleh KEDA berkaitan penetapan tempoh menyelesaikan bayaran penyelesaian dan urusan pindah milik.

### **Maklum balas KEDA yang diterima pada 14 Jun 2021**

Pindah milik tidak dapat dibuat kerana penyewa gagal menyelesaikan bayaran cukai tanah, cukai pintu dan insurans yang didahulukan oleh KEDA. Terdapat juga geran hak milik individu masih belum diperoleh. Amalan mengeluarkan notis telah dilaksanakan, namun ia menjadi kurang praktikal kerana penyewa tidak membuat bayaran penuh pada tahun yang sama dan menyebabkan cukai dan insurans bertambah setiap tahun.

Bagaimanapun, amalan pengeluaran notis akan tetap diteruskan. Dalam situasi terkini, notis akan dikeluarkan sejurus tamat Perintah Kawalan Pergerakan. Sekiranya penyewa bersedia membuat bayaran penuh, notis akhir akan dikeluarkan bagi mengelakkan notis mempunyai nilai yang berbeza.

### **Maklum balas KEDA yang diterima pada 23 September 2021**

Daripada 122 penyewa yang pindah milik geran belum dilaksanakan, sebanyak 38 penyewa dari Desa KEDA Bagan dan Desa KEDA Pong Selatan telah terkeluar dari urusan pindah milik. Mesyuarat Lembaga Pengarah KEDA Bil.2/2021 yang bersidang pada 18 Julai 2021 memutuskan penetapan harga sebenar jualan setelah geran hak milik individu diperoleh pada penghujung 2020 menjadikan berlaku kenaikan harga jualan di antara 9% ke 16%. KEDA sedang melengkapkan dokumen bagi perjanjian baharu atas kadar baharu tersebut. Selanjutnya, seramai 20 penyewa telah dibuat pindah milik pada April 2021, manakala 64 penyewa telah dikeluarkan notis.

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pernyataan Audit</b> | <b>Kegagalan KEDA mengeluarkan notis tuntutan menyebabkan cukai tanah dan insurans berjumlah RM189,871 belum dapat dikutip daripada penyewa. Bayaran ini akan meningkat dan terus dibayar oleh KEDA selagi urusan pindah milik belum selesai dilaksanakan.</b> |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **5. RUMUSAN AUDIT**

Secara keseluruhannya, berdasarkan skop dan sampel Audit, terdapat ketirisan hasil berjumlah RM1.98 juta bagi kutipan hasil sewa beli projek perumahan tradisional, termasuk tunggakan cukai tanah dan insurans yang dilaksanakan oleh KEDA. Perkara ini berlaku disebabkan kelemahan dalam pengendalian, pembaharuan dan penguatkuasaan perjanjian serta proses pindah milik kediaman.

## **6. SYOR AUDIT**

Bagi memastikan tindakan pematuhan kepada peraturan kewangan dipatuhi sepenuhnya, penambahbaikan dan tindakan perlu dilaksanakan terhadap perkara berikut:

- 6.1. memperkemaskan dan mewujudkan proses kerja berkaitan pembaharuan dan pengendalian perjanjian serta proses pindah milik kediaman kepada penyewa;
- 6.2. mengkaji semula mekanisme kutipan cukai tanah dan insurans secara tahunan berbanding pelaksanaan kutipan sedia ada secara keseluruhan, iaitu selepas bayaran

penuh kediaman diselesaikan. Perkara ini bertujuan meringankan bebanan kewangan penyewa; dan

6.3. menyediakan cadangan pembiayaan dan bantuan alternatif kepada penyewa tidak berkemampuan seperti bantuan zakat atau baitulmal dan Jabatan Kebajikan Masyarakat.

