

PENGURUSAN STRATA

Abstrak

Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) adalah undang-undang yang diperuntukan untuk mengawal selia penyenggaraan dan pengurusan bangunan bertingkat atau tanah yang dipecah bahagi dan dikeluarkan hakmilik strata, bermula dari peringkat penyerahan milikan kosong sehingga ke peringkat selepas perbadanan pengurusan diwujudkan. Akta ini telah diluluskan di Parlimen pada 19 Disember 2012 dan dijangka akan berkuatkuasa sebelum akhir tahun 2013. Artikel ini bertujuan memberi ulasan kandungan penting Akta dan hal-hal yang berkaitan.

Disediakan oleh Pegawai Penyelidik Parlimen

Amy Tam

Jun 2013

amytam@parlimen.gov.my

Kandungan

1.0	Pengenalan.....	3
2.0	Kelemahan Akta 663	5
3.0	Kepentingan Akta Pengurusan Strata 2013	7
4.0	Fakta pengurusan strata di Malaysia	8
5.0	Fasal penting Akta Pengurusan Strata 2013	9
6.0	Impak Akta Pengurusan Strata 2013.....	12
7.0	Penutup.....	16

1.0 Pengenalan

Urbanisasi telah membawa perubahan kepada corak pembangunan hartanah di bandar. Pembangunan hartanah bertingkat atau berstrata merupakan satu corak pembangunan mampan yang telah diterima umum sebagai cara kehidupan di bandar. Cara kehidupan berkongsi kemudahan-kemudahan awam memerlukan sikap bertanggungjawab dan bertimbangrasa supaya bangunan, kemudahan-kemudahan awam dan persekitaran sentiasa terurus dan terpelihara. Tren pembangunan masa kini seperti pembangunan komuniti berpagar (gated community), pembangunan bercampur (mixed/integrated development) dan pangsapuri servis (service apartment) juga berpandukan konsep pengkongsian servis dan kemudahan-kemudahan. Peruntukan undang-undang dan peraturan berkaitan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan berstrata perlu jelas, teratur dan berkesan supaya penghuni dapat menikmati kehidupan yang harmoni.

Pada 26 November 2012 dan 19 Disember 2012, Parlimen telah meluluskan Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012 di Dewan Rakyat dan Dewan Negara bagi menggantikan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663). Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012 telah digazetkan dan dikenali sebagai Akta Pengurusan Strata 2013 atau Akta 757.

Sejak April 2007, penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama di Malaysia adalah dilaksanakan di bawah dua akta: Akta 663 dan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Akta Pemajuan Perumahan 1966 (Akta 118) Regulations 1989 - P.U.(A) 58/89 Jadual G, H, I dan J juga memperuntukan klausa spesifik berkaitan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama. Akta 663 merupakan undang-undang untuk mengadakan peruntukan bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama yang bertujuan menjaga kepentingan pembeli pembangunan berstrata sebelum hakmilik strata didaftarkan, manakala, setelah hakmilik strata didaftarkan, Akta 318 akan berkuatkuasa.

Tiga entiti diperkenalkan di bawah Akta 663 iaitu Pesuruhjaya Bangunan (Commissioner of Buildings), badan pengurusan bersama (Joint Management Body) dan badan pengurusan (MC). Akta 663 juga memperkenalkan tempoh interim di mana penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama diletakkan di bawah JMB sebelum hakmilik strata didaftarkan dan badan pengurusan diwujudkan. Dari tarikh penerimaan milikan kosong sehingga selepas hakmilik strata dikeluarkan, bangunan dan harta bersama akan disenggara dan diuruskan oleh tiga badan pengurusan: pemaju (tempoh permulaan), badan pengurusan bersama (JMB) (tempoh interim) dan perbadanan pengurusan (MC) (tempoh akhir). Akta Pengurusan Strata 2013 memperhalusi kuasa, tanggungjawab dan tempoh pengurusan ketiga-tiga badan pengurusan dan Pesuruhjaya Bangunan (COB).

Bahagian Penyelarasan Pesuruhjaya Bangunan Jabatan Perumahan Negara telah diwujudkan untuk memantau dan menyelaras Pesuruhjaya Bangunan (COB). Sehingga tahun 2011, sebanyak 7,656 badan pengurusan bersama (JMB) dan perbadanan pengurusan (MC) telah berdaftar dengan COB.

PESURUHJAYA BANGUNAN atau **COMMISSIONER OF BUILDINGS**

dilantik oleh Pihak Berkuasa Negeri untuk mentadbir dan menjalankan Akta 757. Peranan utama COB ialah mengawal selia kesempurnaan penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama, menyelesaikan pertelingkahan yang timbul dan menguatkuasakan peruntukan undang-undang berpandukan kuasa yang diberikan oleh Akta 757 dan Akta 318. Kategori COB ditentukan berdasarkan bilangan petak bangunan berstrata yang terdapat di sesebuah kawasan PBT atau Majlis Daerah di setiap negeri. COB diketuai oleh Yang DiPertua Majlis Perbandaran atau Datuk Bandar.

BADAN PENGURUSAN BERSAMA atau **JOINT MANAGEMENT BODY**

ditubuhkan oleh pemaju apabila mesyuarat agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama diadakan dalam tempoh tidak lewat daripada 12 bulan dari tarikh penyerahan milikan kosong sesuatu petak kepada pembeli. Sekiranya, pemaju gagal mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama dalam tempoh 12 bulan, COB boleh melantik seseorang untuk mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama. JMB terdiri daripada pemaju dan pembeli.

PERBADANAN PENGURUSAN atau **MANAGEMENT CORPORATION**

ditubuhkan apabila buku daftar strata dibuka. MC ialah pemilik harta bersama dan sebagai penjaga (custodian) dokumen hak milik keluaran bagi tanah di mana bangunan terdiri. Semua pemilik petak ialah ahli kepada MC dan selepas pindah milik petak disempurnakan, mereka mempunyai hak untuk mengundi di Mesyuarat Agung Tahunan atau Mesyuarat Agung Luar Biasa MC. Tanggungjawab MC dijelaskan di dalam Akta 318.

Semasa perbahasan Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012/2013 di Parlimen, Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan (kini dikenali sebagai Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan) (KKBPKT) telah mengemukakan pindaan¹ untuk mengekalkan kuasa kepada JMB dan MC untuk melantik ejen pengurus bangunan yang layak untuk menjalankan kerja penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama dengan efisien. Bagi tujuan melindungi kepentingan penghuni bangunan berstrata supaya ejen pengurus bangunan bebas yang dilantik oleh JMB atau MC bersikap telus and profesional, setiap ejen bebas yang dilantik perlu menandatangani surat perjanjian dan membayar deposit bon jaminan kepada JMB atau MC berkenaan. Bagi pengurus bangunan berdaftar² pula, mereka dikecualikan daripada membayar deposit bon. Menteri juga telah mencadangkan supaya Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Hartanah mencari kata sepakat untuk mendaftarkan pengurus bangunan yang berpengalaman dan berkualiti tetapi belum berdaftar dengan Lembaga untuk tujuan pengiktirafan dan pengawalan.

2.0 Kelemahan Akta 663

a) Jumlah aduan yang diterima berkaitan dengan Akta 663 telah bertambah dari tahun 2009 ke 2011:

TAHUN	JUMLAH ADUAN	% PERUBAHAN
2009	10,640	-
2010	16,810	58.0%
2011	19,075	13.5%

Sumber: KKBPKT

¹ Fasal 59 (2)(f), Fasal 87 (1) dan Jadual Kedua RUU Pengurusan Strata 2012/2013

²Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Hartanah

b) Kurang penjelasan terperinci mengenai tatacara Akta 663 menyebabkan timbulnya kekaburan atau "grey areas" dalam mengintepretasi Akta ini, khususnya kekeliruan tatacara peralihan tugas (tanggungjawab dan pembahagian tugas) daripada pemaju ke JMB dan MC dan tatacara pemilihan ahli JMB dan MC yang tidak seragam, tindakan yang boleh diambil oleh COB terhadap pemaju sekiranya pemaju gagal melaksanakan tanggungjawab, hal-hal berkaitan dengan pengurusan akaun penyenggaraan dan akaun khas setelah berlaku peralihan kuasa dalam keahlian pihak pengurusan, kawasan harta bersama yang tidak ditandakan atau dinyatakan dengan jelas dan juga tidak ada peruntukan khusus untuk mengira unit syer petak dalam sesebuah kawasan pemajuan bagi kes-kes petak yang tidak dinyatakan unit syer.

c) Pemaju, JMB atau MC sering menghadapi masalah kewangan akibat kurang keberkesanan di dalam kaedah pungutan caj penyenggaraan daripada pemilik petak. Walaupun Akta memperuntukan kaedah untuk mendapat semula caj yang tertunggak, tetapi kebiasaannya pihak penguatkuasaan tidak mengambil tindakan kerana tidak ada satu panduan yang jelas untuk melaksanakan penguatkuasaan ini. Kerumitan mengambil tindakan ke atas pemilik petak yang ingkar membayar bertambah rumit sekiranya pemilik itu tidak tinggal di petak unit.

AKTA HAKMILIK STRATA 1985 (AKTA 318)

Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) adalah undang-undang yang diperuntukan untuk mengawal selia pecah bahagian bangunan atau tanah kepada petak-petak.

Akta ini berkuatkuasa pada 1985 dan ia mewajibkan pemilik tanah untuk memohon hakmilik strata apabila berlakunya penjualan atau perjanjian jualan petak yang melibatkan perjanjian jual beli, dan syarat-syarat asas bagi permohonan hakmilik strata telah dipenuhi.

Sebahagian besar kes kelewatan mengeluarkan hak milik strata kepada pemilik unit adalah disebabkan oleh kegagalan tuan tanah atau pemaju mengemukakan permohonan hakmilik strata kepada Pengarah Tanah dan Galian Negeri. Sekiranya, permohonan yang dikemukakan teratur dan memenuhi syarat, proses pengeluaran hakmilik strata akan memakan masa 170 hari.

Dalam usaha mempercepatkan proses pengeluaran hak milik strata, Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar melalui pindaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2012 mencadangkan pengeluaran hak milik strata secara serentak bersama pemilikan kosong (vacant possession). Pindaan ini akan memendekkan masa pengeluaran hak milik strata daripada 170 hari bekerja kepada kurang daripada 100 hari bekerja. Melalui pindaan ini, bagi pemilik tanah yang gagal untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata dalam tempoh yang ditetapkan, tindakan penguatkuasaan akan dikenakan dengan hukuman yang lebih berat berbanding hukuman yang diperuntukkan melalui Akta Hakmilik Strata 1985 yang berkuatkuasa pada masa kini.

Menurut statistik daripada KKBPKT, daripada 7,748 kes yang diambil tindakan penguatkuasaan bagi separuh tahun pertama 2011, sejumlah 7,489 atau 97% adalah berkaitan dengan Akta 663 Seksyen 34 iaitu kegagalan membayar caj penyelenggaraan.

d) Kuasa dan tanggungjawab COB adalah pelbagai (multiple roles) tetapi ia tidak mempunyai kuasa menghukum atau "punitive" yang mencukupi supaya mereka boleh membuat penyelesaian yang berkesan.

e) Akta 663 dan Akta 318 mempunyai interpretasi dan definisi yang berbeza bagi sesuatu perkara yang sama seperti definisi harta bersama, akaun penyelenggaraan, proksi dan lain-lain.

f) Akta 663 tidak menyediakan peruntukan yang melibatkan pengurusan dalam sesebuah kawasan pembangunan bercampur atau mixed development, yang mengandungi pelbagai jenis kegunaan seperti komersial, pejabat dan kediaman;

3.0 Kepentingan Akta Pengurusan Strata 2013

a) Merangkumi sejumlah 14,998 kawasan pemajuan berstrata yang didiami hampir 5.9 juta penghuni. Jumlah petak yang terlibat adalah 1,467,721 unit perumahan berstrata.

b) Pertumbuhan jumlah penduduk pada kadar purata 2.7% setahun sejak 1980 – 1991 dan kadar urbanisasi di Semenanjung Malaysia yang dijangka akan meningkat ke 75% pada tahun 2020 menambah keperluan perumahan berstrata untuk menampung penambahan penduduk di bandar. Pada tahun 2000 dan 2010, kadar urbanisasi adalah pada 62% dan 71% masing-masing.

c) Harga tanah yang melambung naik dan ruang tapak untuk pembangunan hartanah yang telah menjadi semakin terhad, menyebabkan lebih banyak pembangunan berkonsepkan bangunan bertingkat terpaksa dibina untuk menampung permintaan perumahan mampu milik.

4.0 Fakta pengurusan strata di Malaysia

a) Bilangan JMC dan MC di Semenanjung Malaysia

	2009	2010	2011
Kawasan pemajuan yang masih dalam pengurusan dan penyenggaraan pihak pemaju	-	5,340	5,532
Number of JMB dan MC	5,480	6,818	7,656
Kawasan pemajuan	11,981	13,023	14,946
% JMB dan MC/kawasan pemajuan	45.7	52.4	51.2

Sumber: KKBPKT, Hansard

Peratusan JMB dan MC berbanding dengan kawasan pemajuan yang rendah adalah disebabkan oleh:

- i) saiz kawasan pemajuan yang kecil dan tidak sesuai untuk diadakan mesyuarat agong (AGM), termasuk pembangunan rumah bandar (townhouse), rumah kedai bertingkat kurang daripada 10 pemilik;
- ii) bangunan belum diduduki sepenuhnya oleh pemilik;
- iii) bangunan yang digunakan untuk tujuan lain seperti disewakan kepada pekerja kilang dan pelajar;

b) Program Penyelenggaraan Perumahan (PPP)

Untuk menangani isu penyenggaraan rumah yang lemah, kerajaan telah mewujudkan Program Penyelenggaraan Perumahan di bawah Rancangan Malaysia Kesepuluh dengan dana permulaan sejumlah RM500 juta untuk membantu penghuni perumahan kos rendah awam dan swasta. Dana ini digunakan untuk kerja pembaikan dan penyenggaraan. Di bawah Program Penyelenggaraan Perumahan kos rendah awam, kerajaan negeri atau agensi kerajaan melaksanakan geran sepadan 90:10 di mana 90% daripada kos akan disumbangkan oleh kerajaan persekutuan dan 10% oleh pihak pengurusan perumahan kos rendah awam. Sehingga Mac 2012, KKBPKT telah melaksanakan 37 projek bernilai RM15 juta dan sebanyak 89 projek lagi telah diluluskan untuk dilaksanakan. Kementerian menyalurkan peruntukan berkenaan kepada Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri selepas pihak kerajaan negeri memuktamadkan proses perolehan dan pelantikan kontraktor.

Skop PPP adalah seperti berikut:

- i) Membaiki atau mengganti lif;
- ii) Membaiki atau mengganti tangki air dan sistem ratikulasi;
- iii) Membaiki atau mengganti paip sanitari;
- iv) Membaiki atau mengganti bumbung;
- v) Membaiki atau mengganti tangga dan handrail;
- vi) Mengecat bangunan dan harta bersama (setiap 10 tahun);
- vii) Membaiki kerosakan umum pada kemudahan awam harta bersama yang menjejaskan keselamatan dan keselesaan penghuni;

5.0 Fasal penting Akta Pengurusan Strata 2013

a) Skop Akta

Skop Akta ini merangkumi bangunan dua atau lebih tingkat, yang akan dipecah bahagikan di dalam suatu kawasan pemajuan kepada petak-petak; dan kawasan pemajuan yang mempunyai dua bangunan atau lebih yang akan dipecah bahagikan kepada petak-petak tanah. Pelaksanaan untuk semua jenis pembangunan kediaman, komersial, industrial atau kombinasi pembangunan, termasuk rumah bandar (townhouse), rumah kedai, pangsapuri kos rendah, pangsapuri, pangsapuri servis (service apartment), rumah kedai pejabat, perumahan komuniti berpagar (gated community housing).

b) Struktur pentadbiran COB

Pembentukan jawatan Timbalan Pesuruhjaya Bangunan untuk memperkukuhkan struktur pentadbiran COB.

c) Peruntukan berhubung dengan urusan di dalam bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama sebelum pemilik petak mendapat hak milik strata dan peruntukan selepas pemilik petak mendapat hak milik strata.

Akta ini menjelaskan kuasa dan tanggungjawab pemaju dan JMB untuk menyenggara dan mengurus bangunan atau harta yang akan dipecah bahagi kepada petak dan harta bersama dalam tempoh permulaan dan tempoh interim. Ia menjelaskan tatacara, tempoh peralihan dan prosedur yang perlu diikuti oleh pemaju dan JMB semasa penyenggaraan dan mengurus bangunan. Ini termasuk caj yang boleh dikutipkan untuk akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas.

d) Jadual petak

Akta ini memperkenalkan Jadual petak di mana pemaju perlu memfailkan suatu jadual petak (schedule of parcels) dengan COB sebelum proses jualan boleh dilaksanakan.

Akta ini memperkenalkan kaedah bagi mewujudkan kawasan harta bersama terhad bagi memudah cara pewujudan sub-MC bagi kawasan yang mempunyai pembangunan bercampur serta kediaman, pejabat dan pusat komersial.

Akta ini memperkenalkan formula/jadual pengiraan unit syer bagi menyelesaikan kes-kes perumahan lama yang berlaku sebelum pengenalan peraturan surat perjanjian jual beli di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Akta 118) yang tidak menyediakan jadual unit syer.

Pemaju diwajibkan:

- (i) Mengemukakan jadual petak atau schedule of parcel kepada COB sebelum proses penjualan;
- ii) Mempamerkan Jadual petak;

Kesalahan Jadual petak tidak difailkan dengan COB, proses penjualan dijalankan sebelum memfailkan Jadual dengan Pesuruhjaya dan tidak mempamerkan Jadual Petak boleh dikenakan denda tidak melebihi RM500,000 atau penjara tidak melebihi 5 tahun atau kedua-duanya.

e) Penetapan tempoh penyerahan dan tempoh peralihan

Tempoh pengurusan pemaju ditafsirkan sebagai tempoh bermula dari tarikh penyerahan milikan kosong sesuatu petak kepada seseorang pembeli oleh pemaju sehingga satu bulan selepas penubuhan JMB. Tempoh pengurusan JMB berakhir apabila MC ditubuhkan.

Tempoh peralihan ditafsirkan sebagai proses penyerahan dokumen pada setiap mesyuarat agong tahunan. Peralihan melibatkan proses penyerahan semua dokumen pentadbiran dan kewangan. Akta ini mengambil kira peralihan akaun secara automatik kepada Jawatankuasa baru JMB atau MC yang telah dipilih dalam tempoh tiga bulan bagi mengelakkan sebarang urusan dan transaksi penyenggaraan dan pengurusan terganggu.

f) Penubuhan Tribunal

Akta ini memperkenalkan mekanisma aduan yang lebih seragam dengan penubuhan Tribunal Pengurusan Strata.

g) Penalti

Akta ini menambah peruntukan berkaitan jumlah kesalahan-kesalahan yang boleh dikenakan penalti daripada 10 jenis kesalahan kepada 29 jenis kesalahan. Selain daripada itu, jumlah penalti juga dinaikkan daripada minimum tidak melebihi RM500 hingga tidak melebihi RM100,000 atau tiga bulan penjara atau kedua-duanya dalam Akta 663 kepada yang paling minimum iaitu tidak melebihi RM5,000 hingga tidak melebihi RM500,000 atau tiga tahun penjara atau kedua-duanya dalam Akta baru ini.

- h) Penambahbaikan kaedah kutipan caj penyenggaraan dan kumpulan wang penjelas

Akta ini memberi opsyen menyelesaikan pertikaian kepada pemaju, JMB dan MC untuk mendapatkan perintah daripada Tribunal Pengurusan Strata.

COB diberi kuasa untuk mengeluarkan waran penahanan harta alih penghuni yang masih ada caj tertunggak. Caj tertunggak juga boleh dikutip daripada penyewa unit.

6.0 Impak Akta Pengurusan Strata 2013

Akta ini telah mengambil pendekatan holistik dan inklusif supaya cadangan dan keluhan pihak berkepentingan (stakeholders) telah diambil kira semasa merangka pindaan Akta. Pemaju bukan sahaja perlu bertanggungjawab supaya bangunan dibina dengan sempurna tetapi juga perlu menyenggara dengan baik. Dalam tempoh interim, semasa JMB berfungsi, pemaju dan pemilik petak perlu memupuk semangat bekerjasama dan tanggungjawab bersama supaya bangunan dan harta bersama terurus dengan baik dan kemas.

- a) Kawalan kualiti kerja penyenggaraan dan pengurusan bangunan

Akta ini membenarkan JMB, MC dan COB melantik ejen pengurusan bangunan (termasuk yang belum berdaftar dengan Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Hartanah) menyenggara dan mengurus pembangunan berstrata sebagai ejen pengurusan. Pengecualian di beri kepada pemilik bangunan (JMB, MCs) dan Real Estate Investment Trust (REITs) atau bangunan yang dimiliki tidak melebihi tiga pemilik. Walaupun begitu, masalah kepakaran dan profesionalisme menjadi satu isu penting di dalam penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama. Pelantikan pengurus bangunan yang berdaftar dan bertauliah dapat mengurangkan masalah pengurusan yang kurang kepakaran dan yang tidak memahami undang-undang.³

³ Better to hire professionals:

<http://thestar.com.my/services/printerfriendly.asp?file=/2012/9/19/focus/12047911.asp>

Pengawasan pengurus bangunan melalui pendaftaran badan yang bertauliah adalah satu-satunya cara untuk mengurangkan kepincangan dan membawa urusan menyenggara dan mengurus ke tahap professional. Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Hartanah (The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents Malaysia) telah melaksanakan the Malaysian Property Management Standards (MPMS) sejak 1 Jun 2010. Ia merangkumi beberapa aspek termasuk duti, kelayakan dan "*code of conduct property manager, appointment, handing and takeover of property, building management, maintenance management, financial management, administrative management, insurance management; health, safety and emergency management and tenancy and lease management.*"

Kementerian telah bersetuju supaya Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Hartanah mencari kata sepakat dengan pengurus bangunan yang belum berdaftar supaya satu kawalan kualiti kerja pengurus bangunan dapat dicapai untuk memastikan perkhidmatan pengurusan yang baik dan terurus. Pengurusan bangunan yang baik boleh memastikan industri pembangunan dan pembinaan berkembang maju dan menambah nilai ke atas hartanah.

b) Kutipan caj penyelenggaraan

DBKL menghadapi masalah mengutip RM57Juta hutang daripada penyewa pangsapuri PPR dan tambahan sejumlah RM19Juta untuk caj penyelenggaraan. Beribu-ribu penghuni telah "lari" atau "absconded" tanpa membuat bayaran dan RM25Juta telah "write off as bad debts". Ini menyebabkan keadaan bangunan di pangsapuri PPR tidak terurus dan tambahan berjuta ringgit perlu disediakan untuk membuat pembaikan ke atas kerosakan dan kemunduran bangunan. Ramai antara penghuni/pemilik petak enggan membayar caj penyelenggaraan kerana membantah perkhidmatan penyelenggaraan dan pengurusan tidak setimpal dengan caj yang dikenakan. Ada juga yang tidak membayar caj kerana tidak prihatin dan leka. Di Pulau Pinang, sejumlah RM11.4 Juta⁴ masih belum dibayar kepada kerajaan tempatan untuk penyelenggaraan dan pengurusan perumahan kos rendah.

⁴ http://www.nst.com.my/nst/articles/16dbt/Article/art_print

Tren aduan Akta 663 yang diterima oleh KKBPKT menunjukkan peningkatan sebanyak 58% daripada jumlah aduan yang diterima daripada tahun 2009 ke 2010, 14% daripada jumlah aduan yang diterima daripada tahun 2010 ke 2011.

Beberapa kaedah penambahbaikan diperuntukan di dalam Akta baru ini untuk menyelesaikan masalah kutipan caj penyelenggaraan dan kumpulan wang penjelas (sinking fund):

- i) memberi kuasa kepada pemaju atau JMB atau MC untuk mendapatkan perintah daripada tribunal pengurusan strata;
- ii) memberi peruntukan berkaitan dengan kuasa COB untuk mengeluarkan waran penahanan harta alih penghuni yang terlibat dan JMB juga boleh meminta bantuan COB dan pihak polis bagi membantu melaksanakan waran penahanan harta alih;
- iii) memasukkan peruntukan yang lebih komprehensif berkaitan tanggungjawab dan panduan kepada sesiapa sahaja yang akan melaksanakan waran penahanan;
- iv) memasukkan peruntukan yang merangkumi penyewa atau penghuni dikehendaki membayar caj penyelenggaraan dan akuan kumpulan wang penjelas (sinking fund) dengan cara menolak kadar sewa yang dikenakan oleh pembeli atau pemilik petak tersebut bagi mengelakkan daripada dikenakan penahanan atau penjualan harta alih;
- v) mengemas kini peruntukan bahawa penyewa atau penghuni berhak memegang milikan harta itu sehingga jumlah yang telah dibayar oleh mereka dijelaskan sepenuhnya oleh pembeli atau pemilik petak sama ada dengan cara penolakan dari kadar sewa atau selainnya;
- vi) memperketatkan lagi kadar penalti kepada pemilik unit yang gagal menjelaskan caj penyelenggaraan apabila disabitkan boleh didenda tidak melebihi RM5,000 ataupun dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi 3 tahun atau kedua-duanya.

c) Memperkasakan kuasa dan struktur COB

Peranan COB dijangka akan bertambah proaktif dalam menyelesaikan masalah pertikaian dengan penambahan kakitangan. Kementerian telah mengumumkan penambahan bilangan pegawai dan kakitangan di pejabat COB dari lima orang kepada 16 orang. Ia akan dilantik di semua PBT yang mempunyai pembangunan berstrata tetapi tidak melebihi 85⁵ PBT sahaja, terutamanya di Selangor, Johor Bahru, Pulau Pinang dan Negeri Sembilan.

d) Memperkasakan konsep kehidupan komuniti antara pemilik petak di mana keputusan JMB dan MC adalah tertakluk kepada keputusan secara kolektif dan penyertaan majoriti dan pensempadan harta bersama yang jelas;

e) Memberi penerangan tindakan yang boleh diambil oleh pengurus bangunan sebelum dan selepas kuatkuasa Akta - pemantuan yang lebih jelas oleh JMB dan MC;

f) Satu jalan penyelesaian atau "avenue" untuk pihak berkepentingan menyuarakan ketidakpuasan - mekanisma penyelesaian konflik yang mudah dan mudah - Tribunal;

g) Agihan tanggungjawab dan tempoh penguatkuasaan peralihan kuasa daripada pemaju, JMB, MC dan jawatankuasa MC yang terperinci – tindakan ke atas pemilik petak/penghuni "free rider" yang tidak membuat bayaran caj dan tidak menghormati undang-undang. Pemilik/penghuni di pangsapuri perlu mendapat didikan formal cara hidup berkomuniti dan bertolak ansur dan mereka perlu memahami kepentingan membayar caj penyelenggaraan.

⁵ Hansard Dewan Rakyat 26 November 2012

Sebagai perbandingan, Singapura dan Hong Kong mempunyai undang-undang yang lebih singkat yang menggariskan proses dan prosedur untuk menyelenggara dan mengurus bangunan dan harta bersama. Di Hong Kong, prosedur dan panduan digariskan secara terperinci di dalam *Building Management Guidebook* dan buku panduan pencegahan rasuah untuk MC. Di Singapura, semua prosedur berkaitan dengan bangunan berstrata terdapat di dalam *Building Maintenance and Strata Management Act and the Building Construction Authority (BCA)* untuk memberi panduan berkaitan dengan strata living di Singapura.

7.0 Penutup

Akta Pengurusan Strata 2013 adalah satu usaha penambahbaikan ke atas mekanisma penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama. Akta baru ini memperhalusi tatacara, tempoh, tanggungjawab, pembahagian kuasa pemaju, JMB, MC dan COB agar pengurusan bangunan dapat berjalan dengan teratur dan kemas.

Isu dan pemasalahan penyenggaraan dan pengurusan bangunan berstrata adalah berkait rapat dengan aspek kewangan, urusan kerja penyenggaraan dan pentadbiran. Masalah kewangan adalah isu yang kritikal di kebanyakan pangsapuri kos rendah jika dibandingkan dengan pangsapuri kos sederhana dan pangsapuri kos tinggi. Urusan kerja penyenggaraan dan pentadbiran lebih dikaitkan dengan kekurangan kemahiran, pengalaman dan profesionalism pengurus bangunan dan JMB dan MC.

Keberkesanan Akta Pengurusan Strata 2013 untuk mengatasi isu dan pemasalahan penyenggaraan dan pengurusan bangunan berstrata bergantung kepada sejauh manakah keberkesanan COB, JMB dan MC mendapat kerjasama dan mengamalkan tanggungjawab bersama dengan penghuni/pemilik/penyewa.