

15) PENGURUSAN PANGSAPURI (JMB & MC)

Adun : Y.B. Tuan Danial Al-Rashid Bin Haron Aminar Rashid (N41 Batu Tiga)

Kategori : Bertulis

Sesi : 3 (2024)

Sub soalan :

a) Apakah had bidang kuasa JMB untuk kawalan penyewa warga asing?

Yang Berhormat, Kelulusan MMKN Ke 13/2023 berkenaan Dasar Kawalan Rumah Kos Rendah / Rumah Selangorku / Rumah Mampu Milik Sebagai Penempatan Kepada Warga Asing telah menyediakan Undang-Undang Kecil Tambahan iaitu kawalan penempatan warga asing sebagai rumah sewa yang seragam untuk diguna pakai oleh JMB/MC seluruh Negeri Selangor selaras dengan Akta Pengurusan Strata 2013, Seksyen 32, 70 (2) (a) (Akta 757) dan pihak JMB/MC perlu memperakukan dalam Mesyuarat Agung. Undang-Undang Kecil Tambahan tersebut merangkumi perkara-perkara seperti berikut:

- i. Kewajipan Pemilik:
 - Mematuhi undang-undang kecil
 - Maklumat pendaftaran iaitu mendaftarkan warga asing
 - Memaklumkan secara bertulis kemasukan warga asing dalam tempoh 14 hari sebelum tarikh kemasukan
 - Memastikan penghuni tidak berkelakuan kacau ganggu
 - Mendapat kebenaran bagi kenderaan terlibat
 - Membuat bayaran cagaran satu bulan sewa rumah
- ii. Kuasa JMB/MC:
 - Mengeluarkan arahan tidak dibenarkan masuk atau meninggalkan kawasan kepada penghuni yang tiada rekod
 - Menjalankan pemeriksaan premis pada masa yang munasabah dengan pemberitahuan notis
 - Mengenakan denda sebanyak RM200.00

b) Apakah cadangan Kerajaan untuk pihak JMB boleh menguatkuasa kutipan yuran penyelenggaraan lebih efektif?

Di bawah Seksyen 25 dan 52 Akta 757, Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) adalah jelas menyatakan peranan pembeli dan pemilik petak untuk membayar yuran penyelenggaraan kepada Badan Pengurusan JMB/MC. Manakala, JMB/MC bertanggungjawab menyelenggara dan membaik pulih sesuatu pembangunan

serta mewujudkan peraturan-peraturan (*house rules*) untuk melicinkan pentadbiran sesuatu kawasan. Ini termasuk memungut yuran dari pemilik-pemilik kediaman untuk membiayai kos penyelenggara sesuatu kawasan pembangunan yang dinamakan yuran penyelenggaraan (*maintenance fees*).

Dalam perkara ini, Pesuruhjaya Bangunan (COB) akan memberi khidmat nasihat dan membantu mana-mana JMB untuk mengambil tindakan terhadap pemilik unit yang gagal menjelaskan yuran penyelenggaraan. Sekiranya pemilik unit gagal membuat bayaran di dalam tempoh yang telah ditetapkan, beliau akan dianggap sebagai Pemungkir atau *defaulter* mengikut Jadual Ketiga, maka Akta 757 memperuntukkan bahawa Badan Pengurusan boleh:

- i. Memfailkan saman di Mahkamah atau membuat tuntutan di hadapan Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata; dan
- ii. mengenakan faedah kelewatan pada kadar 10% setahun atau ditetapkan oleh Badan Pengurusan.

Seksyen 25 secara khususnya memberikan hak kepada JMB untuk memfailkan tindakan di Mahkamah sekiranya ia memilih untuk berbuat demikian. Namun demikian, usaha-usaha selain menggunakan saluran perundangan turut dilakukan oleh Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor bersama COB dengan mengadakan program kesedaran kepada pemilik-pemilik unit kediaman berstrata berkenaan kepentingan membayar yuran penyelenggaraan kepada badan pengurusan. Latihan juga diberi kepada JMB yang mempunyai kutipan yuran yang rendah untuk mengurus dan menyelenggara dengan bangunan dengan baik mengikut kemampuan kewangan badan pengurusan.

Kerajaan Negeri juga telah mewajibkan JMB/MC di negeri Selangor menggunakan sistem E-COB supaya pemantauan kutipan yuran penyelenggaraan dapat dilakukan sama ada di peringkat COB dan LPHS. Melalui sistem ini, JMB/MC perlu mengemukakan laporan kewangan dan pencapaian kutipan kepada COB dalam memastikan kediaman berstrata diuruskan dengan baik dan mengikut Akta 757. Di peringkat COB PBT pula di bawah penilaian penarafan bintang (*star rating*) turut memberi penghargaan kepada badan pengurusan JMB/MC yang menunjukkan prestasi cemerlang dalam menguruskan kutipan yuran penyelenggaraan. Ini dapat memberi motivasi kepada JMB/MC untuk mengutip yuran penyelenggaraan dengan lebih efisien dan mengurus dengan baik pangsapuri mereka.

c) Adakah pihak Kerajaan boleh mengubah caj komersial kepada caj kediaman kepada perumahan komersial?

Hartanah komersial dibangunkan untuk tujuan aktiviti perniagaan atau aktiviti berkaitan perniagaan. Oleh itu, kadar dan tarif (cukai dan utiliti) komersial yang dikenakan ke atas hartanah ini adalah lebih tinggi berbanding kadar cukai dan utiliti untuk hartanah kediaman. Selain itu, hartanah ini bukan di bawah bidang kuasa Akta Pemajuan Perumahan (HDA) dan pemiliknya tidak akan dikenakan Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) atau RPGT. Pangsapuri Perkhidmatan (*service apartment*), SoHo, SoVo, SoFo, dan SoLo adalah contoh hartanah komersial. Pangsapuri Perkhidmatan dan SoHo kebiasaannya dipasarkan sebagai hartanah untuk kediaman manakala SoVo, SoFo, dan SoLo tidak boleh digunakan sebagai tempat tinggal. Oleh kerana Pangsapuri Perkhidmatan dan SoHo banyak digunakan untuk tujuan kediaman, mereka dilindungi oleh HDA dan pembeli unit-unit ini akan menandatangani Perjanjian Jual Beli (SPA) yang standard. Sebaliknya, SoVo dan SoFo pada dasarnya adalah pejabat dan tidak dikawal selia oleh Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (HDA). Oleh itu, hartanah ini tidak mempunyai SPA yang standard.

Hartanah kediaman merangkumi rumah *landed*, kondominium, dan rumah pangsa (*flat*). Pemilik hartanah ini boleh mendiami unit tersebut, membelinya sebagai pelaburan atau menyewakannya untuk mendapat pendapatan tambahan. Hartanah kediaman terbahagi kepada Pegangan Pajak (*Leasehold*) atau Pegangan Bebas (*Freehold*). Terdapat juga status hartanah lain seperti Hakmilik Induk, Hakmilik Individu, Hakmilik Strata, Tanah Rizab Melayu, dan Lot Bumi.

Di bawah Seksyen 52 Kanun Tanah Negara (KTN) 1965, semua tanah yang diberi milik terbahagi kepada tiga (3) kategori kegunaan tanah iaitu Pertanian, Bangunan dan Industri. Penilaian untuk permohonan tukar syarat nyata tanah biasanya dilakukan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Tanah (JPPH). Sekiranya pemilik tanah ingin menggunakannya tanahnya untuk kategori selain daripada yang tercatat dalam hakmilik perlu memohon untuk mengubah kategori kegunaan tersebut. Seksyen 124 dan 124A KTN dan juga Kaedah-Kaedah Tanah Negeri membolehkan pemilik tanah untuk membuat pengubahan tersebut. Pihak Berkuasa Negeri akan mengenakan bayaran premium tambahan ke atas setiap permohonan tukar syarat yang diluluskan.