

25) PENUBUHAN JMB

Adun : Y.B. Datuk Seri Jamil Bin Salleh (Dengkil)

Kategori : Bertulis

Sesi : 2 (2025)

Sub soalan :

- a) Apakah tindakan COB PBT apabila masih ada kawasan perumahan strata yang masih belum menubuhkan JMB melebihi satu tahun selepas pembeli memiliki kunci rumah?**

Merujuk Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), adalah menjadi kewajipan pemaju untuk menubuhkan Jawatankuasa Pengurusan Bersama (JMB) dalam tempoh satu (1) tahun selepas penyerahan milikan kosong kepada pembeli. Sekiranya penubuhan JMB masih belum dilaksanakan selepas tempoh yang ditetapkan, Pesuruhjaya Bangunan (COB) di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) akan mengambil tindakan penguatkuasaan, termasuk:

1. Membuka kertas siasatan di bawah Subseksyen 57(1) Akta 757, iaitu kesalahan gagal mengadakan Mesyuarat Agung Pertama (First AGM) untuk penubuhan JMB.
2. Melaksanakan tindakan pengkompaunan berdasarkan peruntukan di bawah Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Pengkompaunan Kesalahan) 2019, terhadap pihak yang gagal mematuhi kewajipan penubuhan JMB.

Namun begitu, terdapat keadaan tertentu di mana penubuhan JMB tidak dapat dilaksanakan disebabkan faktor perundangan. Sebagai contoh, apabila buku daftar strata telah dibuka oleh Pejabat Pengarah Tanah dan Galian, maka menurut Seksyen 17(3) Akta 318, penubuhan JMB tidak lagi terpakai, dan pengurusan bangunan perlu terus beralih kepada penubuhan Perbadanan Pengurusan (MC) sebaik sahaja 25% daripada pemilikan strata telah dipindah milik kepada pembeli. Dalam keadaan ini, sebarang usaha untuk menubuhkan JMB akan menjadi tidak sah dari segi undang-undang kerana tanggungjawab beralih kepada proses penubuhan MC sebagaimana yang diperuntukkan dalam Seksyen 46 Akta 757.

Sekiranya ambang pemilikan 25% tersebut masih belum dicapai, maka penubuhan MC juga tidak dapat dilaksanakan, dan bangunan berkenaan kekal tanpa badan pengurusan yang sah, sekaligus menyukarkan pelaksanaan penyelenggaraan dan pentadbiran harta bersama.

Sehubungan itu, COB bersama-sama agensi berkaitan seperti Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS) dan Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) akan terus menjalankan pemantauan serta melaksanakan sesi libat urus secara berterusan dengan pihak pemaju dan pemilik, agar proses penubuhan badan pengurusan dapat disegerakan. Pendekatan bersepadu ini amat penting bagi memastikan pengurusan bangunan serta penyelenggaraan harta bersama dapat dilaksanakan secara cekap, tersusun dan selaras dengan kehendak undang-undang yang sedang berkuat kuasa.