

23) PERLANTIKAN EJEN PENGURUSAN RUMAH STRATA

Adun : Y.B. Tuan Rajiv A/L Rishyakaran (Bukit Gasing)

Kategori : Lisan

Sesi : 3 (2025)

Sub soalan :

- a) Berapakah skim strata di Selangor yang masih belum mempunyai JMB, MC atau Ejen Pengurusan yang berfungsi?**

Berdasarkan rekod terkini yang dikemaskini melalui Pejabat Pesuruhjaya Bangunan (COB) di seluruh Selangor, terdapat sebanyak 1,377 skim strata yang masih belum mempunyai Badan Pengurusan Bersama (JMB), Perbadanan Pengurusan (MC), atau Ejen Pengurusan yang berfungsi. Keadaan ini disebabkan oleh beberapa faktor termasuk kelemahan tadbir urus komuniti, kekangan kewangan akibat kadar kutipan yuran penyelenggaraan yang rendah, serta ketiadaan kesedaran penduduk mengenai tanggungjawab mengurus harta bersama.

Pecahan bilangan skim strata yang masih belum mempunyai badan pengurusan mengikut Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Selangor adalah seperti berikut:

Bil	Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	Bilangan Skim
1.	Majlis Bandaraya Shah Alam (MBSA)	68
2.	Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ)	201
3.	Majlis Perbandaran Kajang (MPKj)	337
4.	Majlis Bandaraya Subang Jaya (MBSJ)	273
5.	Majlis Bandaraya Diraja Klang (MPK)	44
6.	Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ)	58
7.	Majlis Perbandaran Sepang (MPSp)	16
8.	Majlis Perbandaran Selayang (MPS)	364
9.	Majlis Perbandaran Hulu Selangor (MPHS)	0
10.	Majlis Perbandaran Kuala Langat (MPKL)	15
11.	Majlis Perbandaran Kuala Selangor (MPKS)	1
12.	Majlis Daerah Sabak Bernam (MDSB)	0
Jumlah Keseluruhan		1,377

b) Bagi semua skim ini, mengapakan COB masing-masing belum melantik Ejen Pengurusan?

Secara prinsipnya, Pesuruhjaya Bangunan (COB) mempunyai kuasa di bawah Seksyen 86 Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757] untuk melantik ejen pengurusan bagi menyelenggara skim strata yang tidak mempunyai badan pengurusan. Namun, pelaksanaan langkah ini masih menghadapi pelbagai cabaran di peringkat tempatan.

Beberapa Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) telah membuka tawaran kepada ejen pengurusan berlesen, namun kebanyakan ejen menolak lantikan disebabkan oleh faktor-faktor berikut:

1. Keadaan fizikal bangunan yang terlalu daif dan memerlukan kos baik pulih awal yang tinggi.
2. Sikap penerimaan penduduk yang kurang positif terhadap pelantikan ejen pengurusan kerana bimbang dengan penguatkuasaan peraturan yang lebih tegas.
3. Bilangan unit yang terlalu kecil dalam sesebuah skim, menjadikan pengurusan tidak berdaya maju (not financially viable) untuk menampung kos operasi dan penyelenggaraan asas.

Selain itu, bagi pangsapuri kos rendah yang tidak mempunyai JMB atau MC, COB berperanan menyediakan khidmat nasihat, bimbingan, dan pemantauan berkala bagi membantu komuniti memahami peranan serta tanggungjawab mereka sebelum proses penubuhan badan pengurusan atau pelantikan ejen dapat dijalankan secara berkesan.

c) Apakah KPI kerajaan untuk siap perlantikan ini?

Kerajaan Negeri melalui semua Pejabat Pesuruhjaya Bangunan (COB) telah menetapkan Petunjuk Prestasi Utama (KPI) tahunan, iaitu untuk memastikan sekurang-kurangnya lima (5) kawasan tanpa badan pengurusan berjaya menubuhkan JMB/MC atau melantik Ejen Pengurusan di bawah Seksyen 86 Akta 757 setiap tahun.

Bagi menyokong pelaksanaan sasaran ini, Kerajaan Negeri turut melaksanakan program Kursus Pemantapan Pengurusan Bangunan dan Kediaman Berstrata (C-SMART) dan lain-lain kursus lagi yang dilaksanakan di

peringkat COB bagi memberi pendedahan kepada penduduk tentang tanggungjawab pengurusan yang baik. Di samping itu, skim bantuan seperti Skim CERIA dan Projek Iltizam Selangor Penyayang (PSP) turut digunakan untuk membaik pulih kemudahan asas bangunan yang berpotensi menubuhkan badan pengurusan, sekali gus meningkatkan keberdayaan komuniti strata di Selangor.