

1) PANGSAPURI KOS RENDAH

Adun : Y.B. Tuan Gunarajah a/l R George (Sentosa)

Kategori : Bertulis

Sesi : 1 (2026)

Sub soalan :

- a) Apakah statistik dan jumlah peratus pangsapuri kos rendah di Negeri Selangor yang mempunyai JMB atau MC?

Statistik dan jumlah peratus pangsapuri kos rendah di Negeri Selangor yang mempunyai JMB atau MC mengikut Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) adalah seperti berikut:

BIL.	PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT)	JUMLAH SKIM (KOS RENDAH)	JUMLAH MEMPUNYAI JMB/MC	PERATUSAN ADA JMB/MC %
1.	Majlis Bandaraya Petaling Jaya	191	132	69%
2.	Majlis Bandaraya Subang Jaya	126	100	79%
3.	Majlis Perbandaran Ampang Jaya	177	130	73%
4.	Majlis Perbandaran Sepang	9	7	78%
5.	Majlis Perbandaran Hulu Selangor	33	18	54%
6.	Majlis Perbandaran Selayang	116	72	62%
7.	Majlis Perbandaran Kajang	288	175	61%
8.	Majlis Perbandaran Kuala Langat	6	6	100%
9.	Majlis Perbandaran Kuala Selangor	11	4	36%
10.	Majlis Bandaraya Diraja Klang	149	133	89%
11.	Majlis Bandaraya Shah Alam	130	126	90%
12.	Majlis Daerah Sabak Bernam	3	3	100%

- b) Berapakah jumlah pangsapuri kos rendah yang tidak tertakluk di bawah JMB/MC dan apakah tindakan Kerajaan Negeri bagi membantu pangsapuri kos rendah seperti ini?

Pada prinsipnya, semua pembangunan perumahan berstrata termasuk pangsapuri kos rendah adalah tertakluk kepada peruntukan Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], yang mewajibkan penubuhan badan pengurusan. Badan Pengurusan Bersama (JMB) hendaklah ditubuhkan dalam tempoh tidak lewat daripada dua belas (12) bulan selepas penyerahan milikan kosong (vacant possession) kepada pembeli, selaras dengan Seksyen 17(1), Akta 757. Seterusnya, apabila hak milik strata telah dikeluarkan dan sekurang-kurangnya satu perempat (1/4) atau 25% daripada jumlah unit telah dipindah milik kepada pembeli, maka Perbadanan Pengurusan (MC) hendaklah ditubuhkan bagi mengambil alih pengurusan bangunan tersebut.

Sehubungan itu, secara perundangan, tiada pembangunan strata yang dikecualikan atau tidak tertakluk kepada penubuhan JMB atau MC. Namun begitu, terdapat sebilangan pangsapuri kos rendah yang menghadapi isu seperti kegagalan menubuhkan JMB, JMB tidak aktif, atau MC belum berfungsi dengan berkesan.

Bagi menangani situasi ini, Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) dan Pesuruhjaya Bangunan (COB) di setiap Pihak Berkuasa Tempatan telah melaksanakan langkah-langkah berikut:

i. **Pelantikan ejen pengurusan oleh COB**

Di bawah Seksyen 86, Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757], Pesuruhjaya Bangunan (COB) mempunyai kuasa untuk melantik ejen pengurusan bagi mengurus dan menyelenggara bangunan strata yang tidak mempunyai JMB yang aktif atau menghadapi masalah pengurusan.

Bagi memperkukuh pelaksanaan ini, Kerajaan Negeri telah menetapkan Petunjuk Prestasi Utama (KPI) sama ada di peringkat Negeri atau Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), iaitu setiap PBT disasarkan untuk melaksanakan pelantikan ejen pengurusan sekurang-kurangnya di lima (5) kawasan skim strata yang dikenal pasti bermasalah.

Penetapan KPI ini bertujuan memastikan tindakan intervensi dilaksanakan secara lebih proaktif, tersusun dan berfokus dalam menangani isu pengurusan di pangsapuri kos rendah.

ii. **Pemeriksaan komuniti melalui latihan dan bimbingan**

COB bersama PBT menyediakan khidmat nasihat, latihan dan bimbingan kepada penduduk melalui program seperti Kursus Pemantapan Pengurusan Bangunan dan Kediaman Berstrata (C-SMART), bagi meningkatkan kefahaman serta kesediaan komuniti untuk menubuhkan dan mengurus JMB atau MC.

iii. **Bantuan penyelenggaraan dan baik pulih**

Kerajaan Negeri turut menyediakan bantuan baik pulih kepada skim yang dikenal pasti berpotensi untuk diaktifkan semula pengurusan, termasuk kerja-kerja pembaikan asas seperti bumbung, sistem saliran dan pengecatan, tertakluk kepada peruntukan sedia ada.

Inisiatif ini bukan sahaja bertujuan meningkatkan keadaan fizikal bangunan, malah berperanan sebagai pemangkin dan motivasi kepada penduduk untuk bersama-sama mengambil tanggungjawab dalam pengurusan strata, seterusnya menggalakkan penubuhan serta pengaktifan semula Badan Pengurusan Bersama (JMB) atau Perbadanan Pengurusan (MC) secara lebih mampan.

iv. **Pendekatan jangka panjang**

Kerajaan Negeri juga sedang meneliti pendekatan jangka panjang termasuk model pembiayaan dan intervensi khusus bagi menangani isu bangunan uzur dan tidak berpengurusan, supaya pengurusan dapat distabilkan sebelum diserahkan semula kepada JMB atau MC.