

14) APAKAH PERANAN KPKT DALAM MEMBANTU PENGURUSAN RUMAH BERTINGKAT / STRATA BERMASALAH

Adun : Y.B. Datuk Wira Johan Bin Abd Aziz (Dusun Tua)

Kategori : Bertulis

Sesi : 2 (2025)

Sub soalan :

- a) Terdapat banyak rumah bertingkat yang gagal dalam menguruskan JMB mereka. Apakah peranan PBT dan KPKT dalam perkara ini?**

Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) melalui Pejabat Pesuruhjaya Bangunan (COB) memainkan peranan yang amat penting dalam memastikan pengurusan bangunan bertingkat atau berstrata diurus secara teratur dan mengikut peruntukan undang-undang. COB bertindak sebagai pihak berkuasa penyelia bagi semua hal berkaitan pengurusan strata di kawasan pentadbirannya.

Antara tanggungjawab utama COB termasuk memastikan penubuhan Jawatankuasa Pengurusan Bersama (JMB) dan seterusnya Perbadanan Pengurusan (MC) dilakukan tepat pada masanya, sebagaimana ditetapkan dalam Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Selain itu, COB turut menyediakan panduan dan memberi nasihat kepada JMB dan MC, di samping memantau operasi serta penyelenggaraan harta bersama. COB juga mempunyai kuasa untuk mengambil tindakan penguatkuasaan terhadap mana-mana badan pengurusan yang gagal mematuhi undang-undang, termasuk mengeluarkan notis atau kompaun. Dalam kes di mana pemilik gagal menubuhkan JMB dalam tempoh yang ditetapkan, COB boleh menggunakan kuasa di bawah Seksyen 86 Akta 757 untuk melantik ejen pengurusan atau pentadbir bagi mentadbir bangunan tersebut secara interim.

Di peringkat kerajaan persekutuan pula, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) berperanan menggubal undang-undang dan dasar serta menetapkan hala tuju strategik bagi pengurusan strata di seluruh negara. Antara peranan KPKT termasuk menyediakan undang-undang dasar, peraturan dan garis panduan berkaitan pengurusan strata. Selain itu, KPKT turut menyediakan Selain itu, KPKT juga mempunyai Tribunal Pengurusan Strata (TPS) sebagai saluran penyelesaian pertikaian yang melibatkan pemilik, JMB, MC dan pemaju. Tribunal ini memberi ruang kepada pihak yang terlibat untuk menyelesaikan isu-isu seperti tunggakan yuran penyelenggaraan,

kegagalan pentadbiran, dan pelanggaran hak melalui proses yang lebih mudah, cepat dan kos efektif berbanding saluran kehakiman biasa.

Gabungan antara pemantauan di peringkat PBT dan dasar serta penguatkuasaan di peringkat KPKT adalah penting dalam memastikan pengurusan bangunan strata kekal mampan, selamat dan kondusif untuk didiami oleh seluruh komuniti.

b) Apakah langkah yang diambil bagi membantu rumah bertingkat yang bermasalah dalam menyelesaikan isu kerosakan bangunan mereka?

Bagi rumah bertingkat yang menghadapi masalah kerosakan bangunan, pelbagai langkah telah diperkenalkan oleh pihak berkuasa bagi membantu baik pulih dan memastikan keselamatan serta kesejahteraan penghuni terjamin. Antara inisiatif utama ialah Tabung Penyelenggaraan Perumahan Malaysia (TPPM) yang disediakan oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Tabung ini memberi tumpuan khusus kepada pangsapuri kos rendah yang tidak berkemampuan dari segi kewangan untuk menjalankan kerja-kerja penyelenggaraan harta bersama. Bantuan disalurkan bagi membaiki kerosakan serius seperti bumbung bocor, lif rosak, saluran paip air dan kumbahan yang usang, serta sistem pendawaian elektrik yang membahayakan penghuni.

Pelaksanaan projek-projek baik pulih ini dilakukan secara bersepadu dengan kerjasama Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang berperanan menyelaras, memantau serta memastikan projek dijalankan mengikut spesifikasi dan jadual. PBT turut bertanggungjawab dalam proses pelantikan kontraktor, lawatan tapak, dan pengesahan kerja siap sebelum bayaran dibuat kepada pihak yang dilantik. Pemantauan ini penting bagi memastikan mutu kerja pembaikan adalah memuaskan dan memberi manfaat sebenar kepada komuniti strata.

Selain itu, Kerajaan Negeri juga menyediakan skim tambahan seperti Skim CERIA dan Projek Selangor Penyayang (PSP) bagi menyokong kerja baik pulih dan menaik taraf kemudahan awam dan infrastruktur di kawasan perumahan kos rendah. Keseluruhan usaha ini mencerminkan komitmen Kerajaan Persekutuan dan Kerajaan Negeri dalam memperkukuh kualiti hidup rakyat yang menghuni kediaman bertingkat, khususnya golongan berpendapatan rendah.