



TEKS UCAPAN

**YB. TAN SRI NOH BIN HAJI OMAR
MENTERI KESEJAHTERAAN BANDAR, PERUMAHAN,
DAN KERAJAAN TEMPATAN**

SEMPENA

**KONVENSYEN
BADAN PENGURUSAN STRATA (JMB/MC)
PERINGKAT KEBANGSAAN**

**7 OKTOBER 2017
(SABTU)**

**BERTEMPAT DI *PUTRAJAYA INTERNATIONAL
CONVENTION CENTRE (PICC)***

TETAMU KEHORMAT

YBhg. Datuk Haji Mohammad Bin Mentek

Ketua Setiausaha Kementerian Kesejahteraan Bandar,
Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT)

YBhg. Tuan Haji Zamri Bin Salleh

Timbalan Ketua Setiausaha Kesejahteraan Bandar, KPKT

YBhg. Tuan Khairul Dzaimie Bin Daud

Timbalan Ketua Setiausaha Pengurusan, KPKT

Tuan-tuan dan puan-puan yang saya hormati sekalian.

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh, Salam
Sejahtera,

Selamat Petang dan Salam 1Malaysia.

PENDAHULUAN

1. Alhamdulillah, pada hari yang berbahagia ini, saya amat berbesar hati kerana dapat bersama-sama para hadirin sekalian di Putrajaya International Convention Center (PICC), untuk Konvensyen Badan Pengurusan Strata (JMB/MC) Peringkat Kebangsaan 2017.

2. Terlebih dahulu saya ingin mengucapkan setinggi-tinggi penghargaan kepada semua atas kesudian untuk hadir ke Konvensyen yang julung-julung kali diadakan pada hari ini.

TUJUAN

Hadirin yang dihormati sekalian,

3. Jumlah dan peratusan penduduk di bandar-bandar utama dijangka akan terus meningkat dengan pesat berdasarkan kadar urbanisasi serta faktor migrasi. Dengan penawaran tanah yang terhad di kawasan bandar serta revolusi oleh pemaju perumahan dalam merekabentuk perumahan strata yang moden serta canggih akan menarik minat pembeli dan pelabur terhadap pemilikan harta strata.

4. Peredaran masa telah menjadikan kehidupan strata sebagai sebahagian daripada gaya hidup masa kini penduduk Malaysia. KPKT melihat terdapat keperluan untuk memberi pendedahan kepada JMB/MC mengenai kepentingan pengurusan dan penyenggaraan bangunan berstrata terhadap kualiti kehidupan penghuni. Jadi penganjuran konvensyen ini merupakan salah satu

medium kepada JMB/MC terutamanya JMB/MC bagi perumahan strata kos rendah dan sederhana rendah untuk memahami hak dan tanggungjawab serta mempelajari kaedah pengurusan strata yang terbaik.

AKTA PENGURUSAN STRATA 2013 (AKTA 757)

5. Pada tahun 2007, Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) (Akta 663) diwujudkan supaya pembeli dan pemaju boleh menyenggarakan harta bersama sebelum hak milik strata sesebuah bangunan dikeluarkan.

6. Bagaimanapun, banyak kelemahan di dalam Akta 663 sehingga menimbulkan pertelingkahan antara pemaju, pembeli dan Badan Pengurusan Bersama atau JMB. Akta 663 dilihat tidak mampu menangani isu-isu penyenggaraan harta bersama projek perumahan strata yang sangat kompleks. Dengan kadar pembangunan dan urbanisasi yang pesat, terdapat keperluan yang mendesak untuk mengkaji dan menyemak semula Akta 663.

7. Justeru, KPKT mengambil inisiatif untuk mengatasi kekurangan ini. Beberapa siri rundingan dengan pelbagai

pihak telah dilaksanakan. Pandangan dan keperluan masyarakat strata turut diambil kira. Hasilnya, satu Rang Undang-Undang Pengurusan Strata telah disiapkan dan telah diluluskan di Parlimen pada 19 Disember 2012. Akta ini telah mendapat perkenan Yang Dipertuan Agong pada 5 Februari 2013 dan diwartakan pada 8 Februari 2013.

8. Undang-undang baru yang dikenali sebagai Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) diperkenalkan dan dikuatkuasakan pada 1 Jun 2015 bagi memastikan keseragaman undang-undang dan dasar berkenaan kerajaan tempatan berhubung dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama. Akta ini telah memperkenalkan banyak elemen-elemen penambahbaikan ke atas akta sebelumnya iaitu, Akta 663.

KEPERLUAN KEPADA PENGURUSAN PERUMAHAN BERSTRATA BERKUALITI

Hadirin yang dihormati sekalian,

9. Sebagaimana kita semua sedia maklum, kehidupan di bangunan berstrata melibatkan kehidupan bermasyarakat, berkongsi kemudahan dan infrastruktur

serta harta bersama (common property) seperti lif, taman, tangki, bumbung dan lain-lain lagi.

10. Oleh itu, bagi menjamin keselesaan dan kesejahteraan hidup penduduk di bangunan strata, kualiti pengurusan bangunan mestilah mencapai satu tahap yang tinggi. Di samping itu juga, nilai pasaran hartanah strata turut bergantung kepada kualiti badan pengurusan.

11. Antara cabaran utama dalam pengurusan bangunan berstrata ialah menyemai corak budaya hidup berkualiti di kalangan penghuni selaras dengan visi Kementerian untuk mewujudkan persekitaran hidup yang berkualiti dan mampan. Justeru, badan pengurusan samada JMB/MC memainkan peranan penting untuk memastikan pengurusan dan penyenggaraan bangunan strata berada pada tahap terbaik bagi menjamin kesejahteraan rakyat.

12. Oleh itu, saya ingin menyarankan supaya JMB/MC dapat melaksanakan tanggungjawab sebaik mungkin dalam soal penyenggaraan dan pengurusan perumahan strata masing-masing tanpa terlalu mengharapkan bantuan daripada kerajaan.

INTERVENSI KERAJAAN

Hadirin yang dihormati sekalian,

13. Kerajaan sedar bahawa kualiti pengurusan bangunan strata berkait rapat dengan kualiti kehidupan penghuni di rumah strata. Bagi memastikan pengurusan bangunan strata diuruskan mengikut peruntukan undang-undang yang sedia ada, kerajaan telah memperkenalkan Pesuruhjaya Bangunan (COB) pada tahun 2007. Peranan COB sangat penting memandangkan mereka adalah *front liner* yang memberi perkhidmatan berkaitan Akta 757 dan membantu masyarakat strata. Dalam hubungan ini, saya berharap pegawai-pegawai COB dapat memainkan peranan yang berkesan dalam memastikan bangunan berstrata diurus dengan sempurna agar penghuninya dapat menikmati kualiti hidup yang tinggi. Pegawai-pegawai COB juga diharap sentiasa meningkatkan kemahiran dan pengetahuan bagi memastikan penyampaian perkhidmatan khususnya kepada JMB/MC dan penghuni strata dapat ditambah baik.

14. Dari segi perundangan, banyak elemen penambahbaikan telah dimasukkan di dalam Akta 757. Untuk memperkukuhkan lagi pematuhan Akta 757, Tribunal Pengurusan Strata (TPS) telah diperkenalkan

untuk menyelesaikan isu-isu pertikaian pengurusan bangunan strata bagi jumlah tuntutan yang tidak melebihi RM250,000. Langkah kerajaan memperkenalkan TPS bertujuan untuk menyelesaikan pertikaian dan mengadili tuntutan pembeli rumah dan pengurusan strata dengan telus dan berintegriti (secara kos efektif) dalam tempoh yang singkat.

15. Sebagaimana tuan puan sedia maklum, tanggungjawab untuk menyenggara dan membaiki harta bersama adalah terletak sepenuhnya kepada pengurusan (JMB/MC) sesebuah bangunan tersebut. Kos bagi pembaikan dan penyenggaraan *one-off* bagi kebanyakan harta bersama seperti lif, tangki air, pendawaian elektrik adalah sangat tinggi, dan kebanyakan pihak pengurusan terutamanya perumahan berstrata kos rendah dan sederhana rendah tidak berkemampuan untuk membiayai kos pembaikan dan penyenggaraan tersebut. Prihatin dengan ketidakupayaan JMB/MC perumahan kos rendah dan sederhana rendah untuk menyenggara harta bersama, Kerajaan melalui KPKT telah melaksanakan 2 program penyenggaraan perumahan, iaitu Tabung Penyelenggaraan 1Malaysia (TP1M) dan Program Penyenggaraan Perumahan (PPP).

16. Infrastruktur dan kemudahan harta bersama yang dibaiki di bawah program TP1M dan PPP akan rosak jika tidak dipelihara dan dijaga dengan baik oleh penghuni. Jadi program-program kesedaran berkenaan tanggungjawab dan peranan penghuni serta program kemasyarakatan perlu dipertingkatkan terutamanya di rumah-rumah kos rendah dan sederhana rendah berstrata. Bagi merancakkan lagi program-program ini, Kerajaan turut membantu memberi sumbangan dalam bentuk geran bantuan kewangan kepada JMB/MC untuk pelaksanaan program-program kemasyarakatan.

Hadirin yang dihormati sekalian,

17. Pelbagai usaha dan bantuan telah dilaksanakan oleh kerajaan samada melalui penguatkuasaan undang-undang, bantuan kewangan dan khidmat nasihat untuk memastikan penghuni strata memperoleh kualiti kehidupan yang terbaik. Kehidupan berstrata adalah kehidupan bermasyarakat seperti perkampungan padat di bandar besar yang perlu dikongsi dan dinikmati bersama-sama. Oleh itu, semua pihak perlu memainkan peranan masing-masing dalam memastikan hasrat ini dapat dicapai.

PENUTUP

Akhir kata, saya ingin mengucapkan terima kasih kepada semua hadirin yang hadir ke Konvensyen JMB/MC ini dan saya menyeru agar hadirin dan hadirat mengambil peluang yang singkat ini untuk memahami hak dan tanggungjawab serta bertukar-tukar pandangan dan maklumat.

Sekian,

Wabillahi Taufiq Walhidayah

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.