



PERSIDANGAN MEMPERTINGKATKAN SISTEM PENYAMPAIAN
PERKHIDMATAN KERAJAAN – PENAMBAHBAIKAN URUSAN-URUSAN
PEMAJUAN SERTA PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN HARTANAH

TAJUK KERTAS KERJA:

**PELAKSANAAN
AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA
(PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN) 2007 BAGI
MENGATASI MASALAH PENYENGGARAAN DAN
PENGURUSAN BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA.**

Oleh:

DATO' AHMAD FUAD BIN ISMAIL

Ketua Setiausaha

Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Aras 5, Blok K, Pusat Bandar Damansara,

50782 Kuala Lumpur

No. Tel: 603-20992374, No. Fax: 603-20925024

14 APRIL 2007

**PELAKSANAAN AKTA BANGUNAN DAN HARTA BERSAMA
(PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN) 2007 Bagi Mengatasi Masalah
Penyenggaraan Dan Pengurusan Bangunan Dan Harta Bersama**

1. PENGENALAN

Pelaksanaan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 663] bertujuan bagi memperkemaskan kaedah mengawal selia penyenggaraan dan pengurusan semua jenis bangunan yang dipecah bahagi dan dikeluarkan hakmilik strata bermula dari peringkat penyerahan milikan kosong (*Vacant Possession-VP*) oleh pemaju sehinggalah ke peringkat selepas Perbadanan Pengurusan (MC) diwujudkan.

Akta 663 ini telah diwartakan di peringkat Persekutuan pada 13 Februari 2007 dan mula berkuatkuasa di seluruh Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan pada 12 April 2007 setelah mendapat persetujuan daripada semua Pihak Berkuasa Negeri (PBN) melalui persetujuan mesyuarat Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) Ke-57 yang telah diadakan pada 23 Mac 2007.

MNKT Ke-57 juga telah bersetuju supaya PBN melantik Yang DiPertua (YDP) bagi Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) sebagai Pesuruhjaya Bangunan (COB) untuk menjalankan peranan dan bidang tugas sebagai Pesuruhjaya Bangunan sepertimana yang diperuntukkan di bawah Akta 663.

2. LATAR BELAKANG

Pembangunan perbandaran yang semakin pesat telah meningkatkan keperluan kepada tempat tinggal dan kemudahan yang berkaitan dengannya. Oleh kerana ruang tapak untuk pembangunan harta tanah telah menjadi semakin terhad, banyak bangunan bertingkat terpaksa didirikan seperti rumah pangsa dan pangsapuri. Pada masa yang sama semakin ramai pembeli yang cenderung untuk memilih tempat tinggal bertingkat yang lebih selesa dan selamat seperti kondominium, pangsapuri dan unit perumahan di bawah pemajuan yang berkonsepkan komuniti berpagar (*gated community*). Di samping itu pembinaan bangunan untuk tujuan komersial

seperti bangunan pejabat dan kompleks membeli belah; pangsapuri perkhidmatan (*service apartment*), pemajuan bercampur (*mixed development*) dan bangunan industri juga semakin bertambah.

Oleh kerana kawasan pemajuan bagi jenis perumahan seperti ini melibatkan perkongsian di kalangan pemilik atau penghuninya, terutama bagi harta bersama, beberapa peruntukan undang-undang dan peraturan telah diadakan bagi menentukan pengurusan dan penyenggaraan bangunan dan harta bersama ini dikendalikan dengan teratur. Sebelum wujudnya Akta 663, peraturan mengenai pengurusan dan penyenggaraan bangunan dan harta bersama ini diperuntukkan di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [*Akta 118*] dan Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989, serta Akta Hakmilik Strata 1985 [*Akta 318*]. Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 di bawah Jadual H, menetapkan pihak yang bertanggungjawab ke atas penyenggaraan dan pengurusan bangunan sebelum penubuhan MC ialah pemaju, sementara mengikut *Akta 318* pula, setelah hakmilik strata didaftarkan, tanggungjawab ini diletakkan di bawah MC.

3. KENAPA AKTA 663 DIGUBAL

Pelaksanaan peruntukan undang-undang dan peraturan sedia ada menghadapi beberapa masalah yang menyebabkan pengurusan dan penyenggaraan bangunan dan harta bersama tidak dapat dikendalikan dengan kemas dan berkesan. Antara masalah tersebut ialah seperti yang berikut:

- (a) Pembahagian tugas dan tanggungjawab antara pemaju dan pembeli petak dalam tempoh permulaan tidak jelas. Begitu juga dengan jenis tindakan yang boleh dikenakan kepada kedua-dua pihak sekiranya terdapat antara mereka yang melanggar perjanjian jual dan beli. Akibatnya sering berlaku pertelingkahan atau salah faham antara pemaju dengan pembeli petak;
- (b) Tempoh yang dipertanggungjawab kepada pemaju untuk menyenggara dan mengurus bangunan tidak ditentukan secara

spesifik walaupun tempohnya dinyatakan iaitu sehingga hakmilik strata didaftarkan. Masa yang diambil untuk pengeluaran hakmilik strata berbeza mengikut negeri dan keadaan. Ia boleh berlanjutan bagi satu tempoh yang panjang dan tiada peruntukan perundangan dan peraturan yang jelas dan terperinci yang mengawal tempoh ini. Dengan itu terdapat pemaju yang terpaksa memikul beban penyenggara dan mengurus bangunan bagi satu tempoh yang panjang dan dalam tempoh ini banyak masalah yang perlu ditangani bukan sahaja oleh pemaju tetapi juga pihak Kerajaan. Terdapat juga keadaan di mana pemaju melengahkan permohonan mendapatkan hak milik dan mengenakan peraturan dan bayaran dengan sewenang-wenang sehingga menimbulkan rasa tidak puas hati pembeli;

- (c) Salah satu tanggungjawab pembeli petak ialah membayar caj penyenggaraan. Masalah yang sering dihadapi ialah keengganan pembeli petak atau penghuni menjelaskan caj ini. Sebelum ini tidak ada peruntukan undang-undang atau peraturan yang menjelaskan dengan terperinci bagaimana caj perlu dikutip dan tindakan yang boleh diambil ke atas pembeli petak atau penghuni yang tidak menjelaskan caj penyenggaraan atau peraturan mengenai pengutipan tunggakan; serta
- (d) Pelaksanaan peruntukan undang-undang dan peraturan tentang penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama diselia oleh dua kementerian, iaitu Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar yang bertanggungjawab menyelia pematuhan peruntukan di bawah *Akta 318* dan Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan pula menyelia *Akta 118* dan Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989. Selain masalah penyelarasan dan pembahagian tanggungjawab dalam menyelia kedua-dua Akta ini menimbulkan masalah dari segi logistik dan kemampuan tenaga kerja, terutama apabila semakin bertambahnya pemajuan perumahan yang berbentuk bangunan bertingkat.

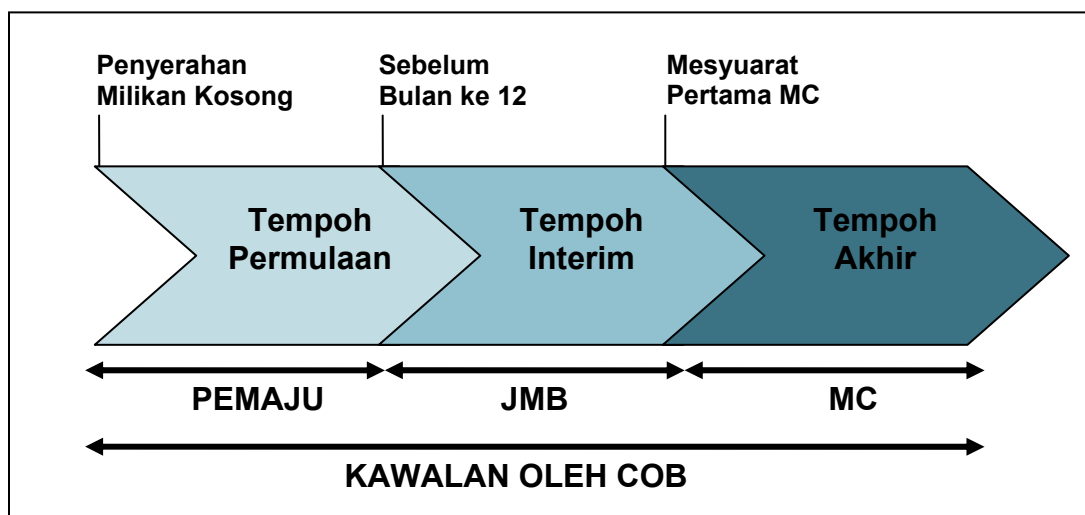
4. PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN BANGUNAN

Penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama di bawah Akta 663 meliputi semua jenis bangunan yang akan dan telah dipecah bahagi serta dikeluarkan hakmilik strata, iaitu bangunan kediaman seperti kondominium, rumah pangsa, pemajuan berkonsepkan komuniti berpagar (*gated community*) dan pangsapuri; bangunan komersial seperti bangunan pejabat, kompleks membeli belah, pangsapuri perkhidmatan (*service apartment*), pemajuan bercampur (*mixed development*), dan bangunan industri. Bagi bangunan yang telah mendapat hakmilik strata, skopnya akan merangkumi semua petak, petak aksesori dan harta bersama.

Sebelum berkuatkuasanya Akta 663, terdapat dua peringkat atau tempoh dalam penyenggaraan dan pengurusan bangunan, iaitu tempoh pra MC dan tempoh di bawah tanggungjawab MC. Akta 663 memperkenalkan satu tempoh peralihan yang dikenali sebagai tempoh interim di mana penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama diletakkan di bawah Badan Pengurusan Bersama (*Joint Management Body-JMB*), sementara menunggu hakmilik strata didaftarkan dan MC diwujudkan. Ketiga-tiga tempoh tersebut ditunjukkan dalam Rajah1.

Rajah 1

Tempoh Penyenggaraan dan Pengurusan Bangunan dan Harta Bersama



Akta 663 memperkenalkan satu elemen yang penting iaitu pengwujudkan satu badan kawal selia yang dinamakan Pesuruhjaya Bangunan (*Commissioner of Building-*

COB) yang akan ditentukan dan dilantik oleh PBN untuk mengawas dan mengawal selia pemaju, JMB, MC dan pembeli petak semasa mereka melaksanakan kewajipan masing-masing dalam memastikan bangunan diurus dengan sempurna.

Akta 663 menetapkan tempoh kepada pemaju untuk mengadakan mesyuarat pertama penubuhan JMB, iaitu tidak lewat daripada dua belas (12) bulan daripada tarikh penyerahan milikan kosong atau dua belas (12) bulan dari permulaan kuat kuasa Akta 663 sekiranya milikan kosong telah diserahkan sebelum tarikh tersebut.

Penubuhan JMB bertujuan menyediakan satu mekanisme bagi pemaju dan pemilik petak bersama-sama bertanggungjawab dalam mengurus dan menyenggara bangunan mereka sebelum diserahkan kepada MC yang seluruhnya dianggotai dan dikendalikan oleh pemilik petak. Mekanisme 'peralihan' ini diharap dapat menyediakan peluang kepada pihak pemaju dan pemilik petak berinteraksi serta menjalin semangat muhibah dan kerjasama. Hubungan baik antara kedua-dua pihak sekurang-kurangnya akan dapat meredakan ketegangan dan mengurangkan perselisihan faham yang sering berlaku antara mereka sebelum ini.

5. TEMPOH PERMULAAN

Dalam sesuatu kawasan pemajuan bagi bangunan yang akan dipecah bahagi, pemaju bertanggungjawab bukan sahaja menentukan bangunan dibina dengan sempurna tetapi juga menyenggarakannya dengan baik, termasuk segala kemudahan seperti infrastruktur yang diperlukan. Sebelum tarikh pembeli mengambil milikan kosong, semua kos menyenggara dan mengurus kawasan pemajuan ini ditanggung oleh pemaju. Pembahagian tanggungjawab ini dinyatakan dalam perjanjian jual dan beli, iaitu di bawah Jadual H, Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989, *Akta 118*.

5.1 Tanggungjawab Pemaju

Tanggungjawab pemaju menyenggara dan menguruskan bangunan dan harta bersama bermula sebaik sahaja mereka menyerah milikan kosong kepada pembeli. Bagi membiayai kos penyenggaraan dan pengurusan ini, pemaju boleh mengutip

bayaran perkhidmatan daripada pembeli. Antara tugas dan tanggungjawab pemaju ialah :-

- (a) Membuka dan menyenggara suatu kumpulan wang penjelas atau *sinking fund* serta Akaun Penyenggaraan Bangunan (APB) sebelum penyerahan pemilikan kosong petak kepada pembeli;
- (b) Mendepositkan dalam bentuk wang tunai atau jaminan bank apa-apa jumlah wang yang ditetapkan oleh PBN dengan COB bagi maksud menjalankan apa-apa kerja untuk membaiki apa-apa kecacatan pada harta bersama di dalam kawasan pemajuan selepas harta bersama itu disediakan;
- (c) Menginsuranskan dan sentiasa menginsuranskan bangunan tersebut terhadap kerugian atau kerosakan oleh kebakaran dan terhadap segala risiko lain sebagaimana difikirkan patut;
- (d) Menyenggara suatu daftar lengkap pemajuan yang mengandungi butir seperti berikut :
 - i. unit syer bagi setiap petak;
 - ii. keluasan lantai petak berkenaan;
 - iii. nama dan alamat tiap-tiap pembeli dan jika pembeli bukan seorang pemastautin Malaysia, alamatnya di Malaysia;
 - iv. nama dan alamat peguam cara yang bertindak bagi pihak pembeli dan penjual dalam penjualan dan pembelian petak itu; dan
 - v. bilangan petak yang tidak terjual.
- (e) Mengadakan mesyuarat pertama melibatkan semua pembeli bagi menubuhkan JMB;
- (f) Menjalankan pembaikan ke atas apa-apa kecacatan, penyusutan atau kerosakan pada petak atau bangunan atau harta bersama dalam tempoh 24 bulan selepas tarikh penyerahan pemilikan kosong (tempoh liabiliti cacat);
- (g) Mengemukakan kepada COB suatu akaun tahunan yang diaudit oleh juruaudit profesional tidak lewat daripada enam (6) bulan daripada permulaan kuat kuasa Akta 663 sekiranya bangunan telah siap sebelum permulaan kuat kuasa Akta tersebut tetapi MC belum ditubuhkan; serta

- (h) Mendepositkan ke dalam APB dalam masa dua (2) hari kerja segala caj yang diterima daripada pembeli dan caj yang perlu dibayar oleh pemaju bagi menyelenggarakan dan mengurus petak yang tidak terjual.

5.2 Tanggungjawab Pembeli

Pembeli juga mempunyai beberapa tanggungjawab untuk ditunaikan semasa di bawah pengurusan oleh pemaju mengikut perjanjian jual dan beli yang ditetapkan dalam Jadual H *Akta 118*. Tanggungjawab ini bermula daripada tarikh pembeli menerima milikan kosong sehingga penubuhan MC. Antara tanggungjawab pembeli adalah :-

- (a) Menjelaskan bayaran perkhidmatan bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama dalam tempoh 14 hari dari tarikh menerima notis bertulis daripada penjual atau pemaju;
- (b) Membayar deposit 4 bulan pendahuluan bagi perkhidmatan penyenggaraan ini dan apa-apa bayaran kemudiannya hendaklah dibayar satu bulan terdahulu;
- (c) Membayar sumbangan kepada kumpulan wang penjelas bersamaan sepuluh peratus (10%) daripada bayaran perkhidmatan dan apa-apa bayaran kemudiannya perlu dibayar sebulan terdahulu; serta
- (d) Membayar premium insurans berasaskan unit syer sementara yang diberikan kepada petaknya.

6. TEMPOH INTERIM

Tempoh interim diperkenalkan melalui *Akta 663* bagi membolehkan pembeli bersama-sama pemaju menyenggara dan mengurus bangunan mereka dan harta bersama melalui JMB sementara menunggu MC diwujudkan. JMB ditubuhkan melalui mesyuarat pertama semua pembeli yang perlu diuruskan oleh pemaju mengikut peraturan dan tatacara yang ditetapkan di bawah *Jadual Pertama Akta 663*. JMB hendaklah memilih suatu Jawatankuasa Pengurusan Bersama atau *Joint Management Committee* (JMC) yang akan melaksanakan tugas JMB. JMC terdiri

daripada pemaju dan tidak kurang daripada lima (5) dan tidak lebih daripada dua belas (12) pembeli. Mereka dipilih melalui mesyuarat agung tahunan JMB dan boleh memegang jawatan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau sehingga pembubaran JMB mengikut mana-mana yang terdahulu.

6.1 Tanggungjawab JMB

Dalam tempoh interim ini pihak utama yang bertanggungjawab ialah JMB. Akta 663 menyediakan peruntukan dan huraian yang terperinci tentang tugas dan tanggungjawab JMB. Antara tugas dan tanggungjawab JMB adalah seperti berikut :-

- (a) Memberitahu dan mendaftarkan nama JMB dengan COB dalam masa dua puluh lapan (28) hari daripada tarikh mesyuarat pertama;
- (b) Menyenggara harta bersama dengan sempurna dan menjaga harta bersama itu dalam keadaan yang baik dan pembaikan yang dapat digunakan;
- (c) Menyenggara suatu daftar yang mengandungi unit syer setiap petak, keluasan lantai, nama dan alamat pembeli, nama dan alamat peguam cara dan bilangan petak yang tidak terjual;
- (d) Menyimpan, menyenggara dan menguatkuasakan kaedah-kaedah dalaman (*house rules*) yang berkuatkuasa dari semasa ke semasa;
- (e) Mentadbir dan mengawal Kumpulan Wang Penyenggaraan Bangunan (KWPB) yang terdiri daripada pelbagai sumber termasuk lebih daripada APB yang diserahkan oleh pemaju setelah JMB ditubuhkan;
- (f) Membuka dan menyenggara suatu kumpulan wang penjelas atau *sinking fund* iaitu satu dana yang mengandungi bahagian caruman daripada KWPB bagi memenuhi liabiliti sebenar atau yang dijangkakan;
- (g) Menginsuranskan dan terus menginsuranskan bangunan itu sebanyak nilai gantian bangunan itu terhadap kebakaran dan apa-apa risiko lain sebagaimana yang ditentukan oleh JMB;
- (h) Mengadakan Mesyuarat Agung Tahunan untuk menimbangkan KWPB dan apa-apa urusan lain yang mungkin berbangkit dan Mesyuarat Agung Luar Biasa jika diperlukan; serta

- (i) Melakukan apa-apa perkara lain yang suai manfaat atau perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan itu dengan sempurna.

Bagi melaksanakan tanggungjawab di atas, *subseksyen 8(2)* Akta 663 menyediakan peruntukan yang memberi beberapa kuasa kepada JMB iaitu seperti yang berikut:

- (a) Mengutip daripada pembeli, caj penyenggaraan dan pengurusan berkadaran dengan unit syer yang diuntukkan bagi petak masing-masing;
- (b) Membenarkan perbelanjaan bagi menjalankan penyenggaraan dan pengurusan harta bersama;
- (c) Mendapatkan kembali daripada mana-mana pembeli jumlah wang yang dibelanjakan oleh JMB berkenaan dengan petak itu dalam mematuhi apa-apa notis atau perintah yang dikeluarkan oleh pihak yang berkuasa;
- (d) Membeli, menyewa atau memperoleh harta alih atau harta tak alih bagi kegunaan oleh pembeli berkaitan dengan penikmatan harta bersama mereka;
- (e) Mengatur dan mendapatkan perkhidmatan mana-mana orang atau ejen untuk mengusahakan penyenggaraan dan pengurusan harta bersama bangunan itu;
- (f) Membuat kaedah-kaedah dalaman bagi penyenggaraan dan pengurusan bangunan dengan sempurna;
- (g) JMB boleh mendapatkan kembali daripada pembeli amaun yang dibelanjakannya untuk melaksanakan apa-apa pembaikan, kerja atau perbuatan yang perlu; serta
- (h) Melakukan segala perkara yang semunasabahnya perlu bagi pelaksanaan tugasnya di bawah Akta 663.

6.2 Hak dan Tanggungjawab Pembeli

Semasa penyenggaraan dan pengurusan bangunan di bawah JMB, pembeli mempunyai beberapa hak sebagai ahli dan pada masa yang sama perlu memenuhi beberapa tanggungjawab sebagai penghuni bersama bagi menentukan bangunan

dapat disenggarakan dan diurus dengan sempurna. Antara hak dan tanggungjawab tersebut ialah :-

- (a) Boleh mendapatkan perakuan daripada JMB tentang perkara yang berkaitan dengan caj, KWPB dan perbelanjaan yang dibuat oleh JMB;
- (b) Membayar caj kepada KWPB bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama seperti yang ditetapkan oleh JMB iaitu berkadaran dengan unit syer petak; serta
- (c) Membayar bunga sebagaimana ditentukan oleh JMB jika caj yang dituntut tidak dibayar oleh pembeli setelah tamat tempoh yang ditetapkan.

7. TEMPOH AKHIR

Tanggungjawab JMB berakhir apabila mesyuarat pertama MC diadakan dan majlis MC dilantik. MC akan mengambil alih pengurusan dalam tempoh akhir ini. Bagaimanapun bagi membolehkan JMB menguruskan penyerahan beberapa dokumen kepada MC, pembubaran rasmi di bawah Akta 663 ialah tiga bulan dari tarikh mesyuarat pertama MC.

MC bertanggungjawab menyenggara dan mengurus bangunan secara keseluruhan dan MC adalah pemilik harta bersama dan penjaga (*custodian*) dokumen hak milik keluaran bagi tanah tapak bangunan. Bagi unit-unit individu pula pemilik petak bertanggungjawab menguruskannya. Setiap pemilik petak mempunyai syer masing-masing iaitu mengikut unit syer yang telah ditetapkan semasa pecah bahagian bangunan yang dilakukan oleh pemilik asal.

Hanya satu MC boleh diwujudkan bagi setiap lot tanpa mengambil kira jumlah bangunan yang terkandung di dalam lot tersebut. MC dikehendaki melantik suatu majlis (*council*) untuk menjalankan tugas dan bertindak bagi pihak MC. Peraturan dan tatacara tentang bagaimana MC dan majlisnya harus menjalankan urusan dijelaskan dengan terperinci dalam Jadual Kedua *Akta 318*.

Majlis MC perlu dianggotai oleh tidak kurang daripada tiga (3) orang dan tidak melebihi 14 orang ahli yang terdiri daripada pemilik petak. Ahli majlis dilantik melalui setiap mesyuarat agung tahunan dan mereka akan terhenti daripada memegang jawatan dalam mesyuarat agung berikutnya. Bagaimanapun dalam keadaan tertentu, beberapa pengecualian diberikan. Dalam keadaan di mana mesyuarat agung tahunan pertama belum diadakan atau terdapat tidak lebih daripada tiga orang pemilik, majlis hendaklah mengandungi semua pemilik. Seorang anggota majlis boleh meletak jawatan pada bila-bila masa secara bertulis kepada MC.

7.1 Tanggungjawab Perbadanan Pengurusan (MC)

Tanggungjawab utama MC ialah mengurus dan menyenggara dengan sempurna harta bersama dan menjaganya dalam keadaan yang baik. Untuk maksud ini MC diberi beberapa kuasa termasuk untuk mendapatkan bayaran caruman daripada pemilik petak dan menguruskannya melalui kumpulan wang pengurusan dan akaun khas yang perlu diwujudkan. Tanggungjawab MC dijelaskan di bawah *seksyen 43 Akta 318* dan antara yang utama ialah :-

- (a) Mengurus dan menyenggara dengan sempurna harta bersama dan menjaganya dalam keadaan yang baik dan pembaikan yang boleh-guna;
- (b) Menginsuranskan dan sentiasa menginsuranskan bangunan (struktur bangunan dan harta bersama) sebanyak nilai gantiannya terhadap kebakaran dan apa-apa risiko lain;
- (c) Mematuhi apa-apa notis atau perintah yang diberi atau dibuat oleh mana-mana pihak berkuasa menghendaki pemberhentian apa-apa kacau ganggu atas harta bersama, atau mengarahkan kerja-kerja pembaikan atau kerja-kerja lain yang hendak dibuat berkenaan dengan harta bersama itu atau mana-mana bangunan atau pembaikan lain atas lot itu; serta
- (d) Menyedia dan menyenggara suatu daftarai strata bagi bangunan yang dipecah bahagi.

Bagi melaksanakan tanggungjawab ini, MC diberi beberapa kuasa yang antaranya ialah seperti yang berikut:

- (a) Mendapatkan kembali daripada mana-mana pemilik petak apa-apa jumlah wang yang dibelanjakan oleh MC berkenaan dengan pemilik petak dalam mematuhi apa-apa notis atau perintah daripada pihak berkuasa;
- (b) Membeli, menyewa atau memperoleh harta alih untuk kegunaan bersama pemilik;
- (c) Meminjam wang yang diperlukan dalam menjalankan kuasa dan melaksanakan tugas-tugasnya;
- (d) Menjamin pembayaran balik wang yang dipinjamnya dan pembayaran faedah ke atasnya melalui beberapa kaedah yang dibenarkan;
- (e) Memungut caruman daripada pemilik berkadaran dengan syer bagi petak mereka masing-masing dalam tempoh permulaan; serta
- (f) Membuat segala perkara yang semunasabahnya perlu bagi pelaksanaan tugas-tugasnya di bawah Bahagian VII *Akta 318* dan bagi penguatkuasaan undang-undang kecil yang dinyatakan dalam Jadual Ketiga *Akta 318*.

Akta 318 juga menyediakan undang-undang kecil di bawah Jadual Ketiga untuk membolehkan MC mengawal selia bangunan yang dipecah bahagi dengan lebih berkesan. Ia berkuatkuasa sebaik sahaja buku daftar strata dibuka dan tidak boleh dipinda oleh MC. Bagaimanapun MC, melalui ketetapan khas, boleh membuat undang-undang kecil tambahan atau membuat pindaan kepada undang-undang kecil tambahan tersebut. Undang-undang kecil ini mengandungi peraturan dan kaedah-kaedah dalaman yang menetapkan tugas pemilik, fungsi MC dan penjagaan harta bersama. Ia juga menyenaraikan perkara-perkara yang dilarang dilakukan oleh pemilik.

8. PELANTIKAN EJEN PENGURUSAN (EP)

Seksyen 25 Akta 663 menyediakan peruntukan yang membolehkan COB melantik EP bagi menyenggara dan mengurus bangunan atau menguruskan mesyuarat

pertama sekiranya pemaju gagal melaksanakannya. Bagaimanapun EP yang boleh dilantik perlu memenuhi beberapa syarat dan kelayakan serta melaksanakan segala tugas dan tanggungjawab yang ditetapkan oleh COB.

Dari segi kelayakan, seseorang yang dilantik sebagai EP tidak boleh mempunyai kepentingan profesional atau kewangan dalam mana-mana bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk pecah bahagi. Seseorang dianggap sebagai mempunyai kepentingan profesional atau kewangan sekiranya:

- (a) dia bertanggungjawab bagi reka bentuk atau pembinaan bangunan itu; atau
- (b) dia atau mana-mana penama, pegawai atau pekerjanya mempunyai apa-apa kepentingan material mengenai bangunan atau tanah atau mana-mana bahagian bangunan atau tanah itu; atau
- (c) dia ialah pekongsi atau bekerja dengan seseorang yang mempunyai apa-apa kepentingan material mengenai bangunan atau tanah atau mana-mana bahagian bangunan atau tanah itu; atau
- (d) dia atau keluarganya memegang apa-apa kepentingan mengenai bangunan atau tanah itu atau sebahagian daripada bangunan atau tanah itu sama ada secara langsung, sebagai pemegang amanah atau selainnya.

Pada asasnya peranan EP ialah untuk mengurus dan menyenggara bangunan dan harta bersama bagi pihak pemaju, JMB atau MC.

9. TANGGUNGJAWAB PESURUHJAYA BANGUNAN (COB)

Dengan berkuatkuasanya Akta 663, tanggungjawab mengawal selia kesempurnaan penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama yang dijalankan oleh pemaju, JMB dan MC akan dilaksanakan oleh COB. Peranan utama COB ialah menguatkuasakan peruntukan undang-undang berpandukan kuasa yang diberikan oleh kedua-dua Akta 663 serta Bahagian VI dan VII *Akta 318*. Antara kuasa dan tanggungjawab COB adalah seperti berikut :-

- (a) Menyelesaikan pertikaian yang berbangkit berkenaan dengan APB;
- (b) Menetapkan tarikh baru bagi mesyuarat pertama JMB setelah dimaklumkan oleh pemaju bahawa mesyuarat pertama JMB gagal diadakan;
- (c) Melantik seseorang untuk mengadakan mesyuarat pertama JMB jika pemaju gagal mengadakannya dan menentukan tarikhnya;
- (d) Melantik ejen pengurusan (EP) untuk menguruskan mesyuarat pertama JMB atau menyenggarakan dan menguruskan bangunan jika COB berpuas hati tindakan tersebut perlu dilaksanakan;
- (e) Menggunakan deposit yang disediakan oleh pemaju bagi maksud menjalankan apa-apa kerja yang perlu untuk memperbaiki apa-apa kecacatan pada harta bersama dalam tempoh liabiliti;
- (f) Mengeluarkan waran yang membenarkan penahanan apa-apa harta alih kepunyaan pembeli sekiranya terdapat permohonan daripada pemaju atau JMB untuk mengenakan tindakan tersebut ke atas pembeli yang mempunyai amaun caj tertunggak selama enam bulan;
- (g) Menentukan majlis MC memfailkan dengannya salinan akaun perbadanan yang telah diaudit yang telah dikemukakan kepada mesyuarat agung, ketetapan yang diluluskan dalam mesyuarat agung itu dan minit mesyuarat agung;
- (h) Melantik seorang juruaudit syarikat yang diluluskan (jika perlu) untuk menyiasat buku, akaun dan urus niaga sesuatu APB dan pemaju hendaklah membayar segala perbelanjaan yang dilakukan bagi maksud itu;
- (i) Mendapatkan kembali jumlah wang sebagai hutang daripada pemilik dan memfailkan saman dalam mahkamah untuk mendapatkan kembali jumlah wang yang terhutang atau mendapatkan kembali jumlah wang tersebut dengan menahan harta alih; serta
- (j) Mengenakan kompaun apa-apa kesalahan terhadap Akta 663 ini atau mana-mana peraturan yang dibuat di bawah Akta ini dengan memungut daripada orang yang melakukan kesalahan itu sejumlah kompaun yang tidak boleh melebihi denda maksimum yang ditetapkan bagi kesalahan itu.

Bagi menentukan COB dapat menjalankan tanggungjawab penguatkuasaan dengan berkesan, Akta 663 memperuntukan beberapa kuasa seperti kuasa memasuki bangunan, tanah atau premis; membuat penyiasatan dan mengenakan kompaun ke atas apa-apa kesalahan yang dilakukan. Antara peruntukan berkenaan ialah di bawah seksyen 38, 39 dan 40 Akta 663 yang diringkaskan seperti di bawah:

- (a) Memasuki mana-mana bangunan, tanah atau premis bagi menjalankan pemeriksaan atau penyiasatan untuk menentukan sama ada apa-apa kesalahan telah dilakukan; atau menjalankan apa-apa kerja yang dikehendaki dijalankan oleh pihak berkuasa tempatan; atau apa-apa pembaikan atau kerja segera;
- (b) Dalam menjalankan kuasa penyiasatan, boleh secara lisan memeriksa mana-mana orang yang dijangka tahu tentang fakta dan hal keadaan kes berkenaan; serta
- (c) Mengenakan kompaun ke atas apa-apa kesalahan terhadap Akta ini atau mana-mana peraturan yang dibuat di bawah Akta ini.

Dalam melaksanakan tindakan penguatkuasaan ini juga, COB dijamin bahawa mana-mana orang yang mengamang (*assaults*), menghalang (*obstructs*), menggalang (*hinders*) atau melengahkannya atau mana-mana orang yang diberi kuasa olehnya adalah melakukan suatu kesalahan dan apabila disabitkan boleh didenda tidak melebihi lima ratus ringgit dan boleh dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi satu bulan atau kedua-duanya.

9.1 Kategori Pesuruhjaya Bangunan (COB)

Kategori COB telah ditentukan berdasarkan bilangan petak bangunan yang berstrata yang terdapat di sesebuah kawasan PBT atau Majlis Daerah di setiap negeri. Daripada maklumat yang diperolehi daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, COB dapat dikategorikan kepada 5 jenis seperti berikut :

- (a) **Kategori A** (Amat Padat)
Mempunyai bilangan bangunan berstrata lebih daripada 100,000 petak di dalam kawasan pentadbiran PBT;

- (b) **Kategori B (Padat)**
Mempunyai bilangan bangunan berstrata lebih daripada 50,000 petak tetapi kurang daripada 100,000 petak di dalam kawasan pentadbiran PBT;
- (c) **Kategori C (Sederhana)**
Mempunyai bilangan bangunan berstrata lebih daripada 10,000 petak tetapi kurang daripada 50,000 petak di dalam kawasan pentadbiran PBT;
- (d) **Kategori D (Rendah)**
Mempunyai bilangan bangunan berstrata lebih daripada 1,000 petak tetapi kurang daripada 10,000 petak di dalam kawasan pentadbiran PBT; dan
- (e) **Kategori E (Amat Rendah)**
Mempunyai bilangan bangunan berstrata kurang daripada 1,000 petak di dalam kawasan pentadbiran PBT.

9.2 Struktur Organisasi Pesuruhjaya Bangunan di PBT

Struktur organisasi COB di peringkat PBT adalah berdasarkan kategori COB yang mewakili bilangan bangunan berstrata yang menentukan beban kerja dan tanggungjawab seseorang COB. PBT di dalam kategori A, B, dan C perlu menubuhkan satu jabatan/bahagian khas manakala bagi kategori D dan E perlu mewujudkan satu sekretariat COB di PBT masing-masing yang menggunakan kakitangan sedia ada bagi memastikan fungsi dan tanggungjawab COB dapat dilaksanakan dengan licin dan berkesan. Struktur organisasi COB adalah sepertimana di **Lampiran A1** dan **Lampiran A2**.

10. BIDANG KUASA PIHAK BERKUASA NEGERI (PBN)

Kuasa utama PBN ialah kuasa melantik COB dan pegawai lain yang perlu bagi mentadbir dan menjalankan peruntukan Akta ini. PBN boleh menentukan siapa yang layak dan sesuai memegang jawatan tersebut dan bilangan pegawai untuk membantu entiti ini mengikut kesesuaian dan keperluan masing-masing.

Satu lagi kuasa penting yang diberi kepada PBN ialah untuk menimbang rayuan mana-mana orang atau badan yang terkilan dengan apa-apa perbuatan atau keputusan COB dan keputusan PBN adalah muktamad dan tidak boleh dipersoalkan dalam mana-mana mahkamah. Kuasa ini perlu bagi melicinkan pelaksanaan Akta dan sudah tentunya keputusan tersebut tidak akan dibuat dengan sewenang-wenangnya.

11. BIDANG KUASA MENTERI

Akta 663 memperuntukkan kuasa kepada Menteri, iaitu Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan untuk membuat apa-apa peraturan yang suai manfaat dan perlu bagi perjalanan peruntukan Akta dengan lebih baik berkenaan dengan perkara yang berikut :

- (a) Mengadakan peruntukan bagi standard penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama;
- (b) Mengadakan peruntukan bagi pembayaran deposit oleh mana-mana orang yang mendirikan atau membina sesuatu bangunan untuk memastikan penyenggaraan dan pengurusan bangunannya yang sempurna;
- (c) Mengadakan peruntukan bagi caj pungutan oleh COB;
- (d) Menetapkan kesalahan-kesalahan yang boleh dikenakan kompaun dan borang-borang yang hendaklah digunakan serta kaedah dan tatacara bagi mengenakan kompaun tersebut; serta
- (e) mengadakan peruntukan am bagi pelaksanaan fungsi, perjalanan kuasa dan penunaian kewajipan JMB di bawah peruntukan Akta 663.

12. PERUNTUKAN AM

Akta 663 juga menyediakan beberapa peruntukan yang menyentuh pelbagai perkara perundangan seperti peruntukan bagi perwakilan dalam prosiding sivil; liabiliti pengarah, pengurus, setiausaha atau pegawai seumpama lain pertubuhan perbadanan; penyampaian notis atau perintah yang dikehendaki disampaikan di bawah Akta; pendakwaan ke atas kesalahan di bawah Akta; ketidakpakaian undang-

undang bertulis lain, kontrak dan surat ikatan; larangan berkontrak keluar dan perlindungan yang diberikan dalam Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948 kepada apa-apa tindakan, guaman, prosiding atau pendakwaan terhadap COB, pegawai dan ejen COB.

13. PENUTUP

Penggubalan Akta 663 merupakan satu usaha untuk menyediakan kaedah yang lebih berkesan bagi menyelesaikan beberapa masalah berkaitan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan bertingkat. Pewujudan satu entiti baru, iaitu COB yang bertanggungjawab bukan sahaja mengawal selia semua pihak yang terlibat tetapi juga menyelesaikan apa-apa masalah yang dibangkitkan dan mengambil tindakan ke atas mereka yang tidak mematuhi peruntukan Akta ini merupakan langkah penting dalam menentukan tujuan di atas dicapai. Penubuhan JMB pula diharap berupaya menyediakan satu mekanisme bagi pemaju dan pemilik petak bersama bertanggungjawab dalam menguruskan penyenggaraan bangunan mereka sebelum diserahkan kepada MC yang seluruhnya dianggotai dan dikendalikan oleh pemilik petak. Mekanisme 'peralihan' ini diharap dapat menyediakan peluang kepada pihak pemaju dan pemilik petak untuk menjalin kerjasama.

Akta ini juga menyediakan peraturan dan tatacara yang jelas bagi memandu pengurusan JMB dan MC agar mereka dapat berfungsi dengan lebih tersusun dan mengikut peruntukan undang-undang. Selain itu Akta ini memperkenalkan beberapa peruntukan bagi menentukan penyeliaan dan penguatkuasaan dapat dijalankan dengan lebih berkesan.