

Kertas Bil. 56/2022



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN KHAS
MENGENAI PEMBASMIAN KEMISKINAN (JPK-
PEMBASMIAN KEMISKINAN) BAGI DEWAN NEGERI
SELANGOR BERHUBUNG PENYELENGGARAAN DAN
PENGURUSAN PERUMAHAN STRATA KOS
RENDAH/SEDERHANA RENDAH
DI NEGERI SELANGOR**

KANDUNGAN

BIL	PERKARA	HALAMAN
1	Pendahuluan	1
2	Latar Belakang	1
3	Taklimat Tertutup Bersama Wakil Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) Berkenaan Isu Penyelenggaraan Pangsapuri/Flat Kos Rendah	2
4	Penemuan Jawatankuasa	5
5	Saranan Jawatankuasa	5
6	Perakuan	7
	Ahli-Ahli Jawatankuasa	8
	Urus setia	8
	Lampiran 1 (Wakil Agensi / Individu Yang Terlibat)	

PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN KHAS PEMBASMIAN KEMISKINAN BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR MENGENAI PENYELENGGARAAN DAN PENGURUSAN PERUMAHAN STRATA KOS RENDAH/SEDERHANA RENDAH DI NEGERI SELANGOR

1. PENDAHULUAN

Penyata ini dibentangkan adalah bertujuan untuk mengkaji dan meneliti isu-isu berkaitan usaha menyelenggara/membaik pulih harta bersama perumahan strata kos rendah/sederhana rendah di Negeri Selangor. Jawatankuasa berpendapat kualiti kehidupan golongan B40 di pangsapuri/flat kos rendah/sederhana rendah sangat teruk disebabkan isu penyelenggaraan dan pengurusan yang bermasalah kerana tugas-tugas tersebut dianggap dibawah tanggungjawab Badan Pengurusan (JMB/MC) tetapi hakikatnya terdapat 489 JMB/MC tidak aktif di kawasan pemajuan (Strata) Skim Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah di Selangor. Justeru itu, JPK-Pembasmian Kemiskinan berharap agar kerajaan negeri dapat menyelesaikan kesengsaraan penduduk di kawasan tersebut. Berikut adalah isu-isu yang ingin diketengahkan oleh Jawatankuasa untuk perhatian pihak Kerajaan Negeri:

- a) Kekangan/cabaran pemegang taruh yang berkaitan dalam usaha menyelenggara/membaik pulih harta bersama perumahan strata kos rendah/sederhana rendah.
- b) Dasar-dasar kerajaan negeri bagi membantu/menyokong pelaksanaan usaha menyelenggara/membaik pulih harta bersama perumahan strata kos rendah/sederhana rendah.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 JPK-Pembasmian Kemiskinan telah bersetuju untuk mengkaji dan meneliti isu penyelenggaraan pangsapuri/flat kos rendah pada mesyuarat jawatankuasa Bil 1/2022 bertarikh 21 Januari 2022 dan jawatankuasa telah menerima maklum balas daripada Pesuruhjaya Bangunan (COB) Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) melalui Jawatankuasa Pilihan Pihak Berkuasa Tempatan (JP-PBT) mengenai senarai skim perumahan kos rendah yang bermasalah dan tidak mempunyai badan pengurusan yang aktif pada mesyuarat jawatankuasa Bil. 3/2022 bertarikh 8 Februari 2022.
- 2.2 JPK-Pembasmian Kemiskinan turut menerima maklumbalas berkaitan status pembangunan dan penggunaan Sistem Pengurusan Kewangan Pangsapuri Negeri Selangor (Sistem ECOB) daripada Lembaga Perumahan Hartanah Selangor (LPHS) dan PBT-PBT yang dipohon oleh JP-PBT.
- 2.3 JPK-Pembasmian Kemiskinan telah mengadakan mesyuarat pada 15 September 2022 (Bil.13/2022) bersama agensi/individu berkaitan untuk membincangkan isu tersebut. Berikut adalah agensi/individu yang telah dijemput ke mesyuarat JPK-Pembasmian Kemiskinan (**LAMPIRAN 1**):-

2.3.1 Wakil Pejabat Y.B. Puan Rodziah Binti Ismail, EXCO Perumahan & Kesejahteraan Bandar dan Pembangunan Usahawan

2.3.2 Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS)

3. TAKLIMAT TERTUTUP BERSAMA WAKIL LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR (LPHS) BERKENAAN ISU PENYELENGGARAAN PANGSAPURI/FLAT KOS RENDAH

3.1 Jawatankuasa mengambil maklum taklimat yang telah disampaikan oleh En. Nor Hanizan Bin Sahib dan berikut adalah perkara-perkara yang telah dibincangkan:-

3.1.1 Peranan Badan Pengurusan

- a. Menyelenggara daftar pemilik.
- b. Mematuhi peraturan bangunan dan notis Pihak Berkuasa Tempatan.
- c. Menyelenggara dan mengurus harta bersama.
- d. Mendapatkan insurans dan perlindungan bagi hartanah.
- e. Menentukan caj, mengeluarkan bil dan melaksanakan kutipan caj pengurusan.
- f. Memastikan perakaunan penyelenggaraan dibuat dengan telus.
- g. Menguatkuasakan peraturan dan undang-undang kecil berkaitan.

3.1.2 Rujukan Perundangan/Punca Kuasa

- a. Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)
- b. Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)
- c. Peraturan-peraturan Pengurusan Strata (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2015 (Undang-undang Kecil)
- d. Pengurusan Strata (Tribunal Pengurusan Strata) 2015
- e. Peraturan-peraturan Pengurusan Strata (Pengkompaunan Kesalahan) 2019

3.1.3 Data Kawasan Pemajuan (Strata)

- a. Data kawasan pemajuan (Strata) keseluruhan Skim
 - i. Jumlah keseluruhan skim adalah 7,968
 - ii. Terdapat 785 JMB yang tidak aktif
 - iii. Terdapat 607 MC yang tidak aktif

- b. Data kawasan pemajuan (Strata) Skim Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah
 - i. Jumlah keseluruhan skim adalah 6,089
 - ii. Bagi Skim Kos Rendah, data adalah seperti berikut:-
 1. Jumlah JMB yang tidak aktif adalah 195
 2. Jumlah MC yang tidak aktif adalah 154.
 3. Jumlah skim yang masih dibawah pengurusan pemaju adalah 275
 4. Jumlah skim yang telah dilantik ejen adalah 127
 - iii. Bagi Skim Kos Sederhana Rendah, data adalah seperti berikut:-
 1. Jumlah JMB yang tidak aktif adalah 62
 2. Jumlah MC yang tidak aktif adalah 78
 3. Jumlah skim yang masih dibawah pengurusan pemaju adalah 465
 4. Jumlah skim yang telah dilantik ejen adalah 60

3.1.4 Kekangan/cabaran penubuhan JMB

- a. Ramai pembeli tidak menyempurnakan pindahmilik setelah buku daftar strata dibuka (belum cukup 25% pindahmilik unit syer).
- b. Keengganan pemaju mengadakan mesyuarat pertama penubuhan JMB kerana projek berfasa yang belum siap.
- c. Keengganan pembeli kerana keadaan fizikal bangunan yang uzur dan tidak memuaskan. Mereka juga beranggapan sekiranya JMB ditubuhkan pihak pemaju akan lepas tangan.
- d. Jawatankuasa yang dilantik tidak aktif (tiada kutipan caj dibuat dan tiada penyelenggaraan dijalankan dalam tempoh yang lama). Secara tidak langsung menyebabkan pemilik 100% adalah pemungkir (*defaulter*).

3.1.5 Puncakuasa Pengurusan Perlantikan Ejen Pengurusan oleh COB

- a. Dibawah peruntukan seksyen 86 Akta 757 pelantikan ejen pengurusan dibuat oleh pesuruhjaya sekiranya berlaku perkara berikut:
 - i. Seksyen 86 (1)(a) - sekiranya pembeli yang berhak mengundi hadir atau semua pembeli yang hadir gagal membentuk jawatankuasa badan pengurusan semasa mesyuarat agung tahunan pertama.
 - ii. Seksyen 86 (1)(b) – sekiranya hasil dapatan dari

siasatan oleh pesuruhjaya keatas aduan mendapati badan pengurusan gagal melaksanakan pengurusan dan penyenggaraan.

- b. Jenis-jenis aduan yang diterima adalah seperti berikut:-
 - i. Aduan daripada penduduk
 - ii. AJK meletak jawatan dan tiada pemilik yang ingin menjadi AJK baru
 - iii. Arahan daripada Tribunal Pengurusan Strata

- c. Skop lantikan ejen pengurusan
 - i. Perlantikan ejen pengurusan adalah tertakluk kepada Prosedur Perolehan Kerajaan
 - ii. Ejen Pengurusan disaran berdaftar dengan Lembaga Penilai Pentadbir Ejen Hartanah (BOVEA). Ejen tertakluk kepada Akta 757 seperti berikut:
 - 1. Seksyen 87 (1) & (2) Akta 757 - Kebebasan Ejen Pengurusan tidak mempunyai kepentingan profesional atau kewangan dengan skim pembangunan kediaman berstrata.
 - 2. Seksyen 88 Akta 757 - Ejen Pengurusan hendaklah menyerah simpanan Bon
 - 3. Seksyen 89 Akta 757 - Kuasa dan Kewajipan Ejen Pengurusan
 - iii. Ejen boleh ditamatkan dibawah Seksyen 91 Akta 757.

3.1.6 Pelan tindakan Standco Kesejahteraan Bandar dan LPHS

- a. Jawatankuasa mengambil maklum sepuluh (10) Pelan tindakan Standco Kesejahteraan Bandar dan LPHS seperti berikut yang masih dalam perancangan untuk ditambahbaik melalui pemantauan data-data daripada COB.
 - i. Pemantapan data bilangan pembangunan kediaman berstrata di setiap Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Negeri Selangor.
 - ii. Penyelarasan kaedah perkongsian maklumat mengenai Buku Daftar Strata secara sentralisasi kepada COB melalui LPHS bersama PTGS
 - iii. Penguatkuasaan alternatif tiada tunggakan caj penyenggaraan semasa urusan urusan tanah
 - iv. Peningkatan *subscription* dan penaiktaraf Sistem ODESI ECOB

- v. Penubuhan jawatankuasa kecil. teknikal di peringkat COB dan negeri (LPHS)
- vi. Penguatkuasaan dibawah Akta dan peraturan yang sedang berkuatkuasa
- vii. Program-program pembangunan komuniti
- viii. Bantuan infrastruktur
- ix. Program pengiktirafan
- x. Cadangan Jangka panjang dari aspek bantuan pembiayaan kewangan kerajaan negeri dalam bentuk subsidi/insentif dan mekanisme pinjaman pembiayaan rumah termasuk kos pindah milik.

4. PENEMUAN JAWATANKUASA

- 4.1 Jawatankuasa mendapati Lembaga Perumahan Hartanah Selangor (LPHS) tidak mempunyai perancangan dan strategi untuk mengambil alih/melantik ejen pengurusan bagi 489 kawasan pemajuan (Strata) Skim Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah di Selangor yang mempunyai Badan Pengurusan Bersama (JMB/MC) yang tidak aktif di Selangor.
- 4.2 Jawatankuasa mengambil maklum bahawa di negeri Selangor, Pesuruhjaya Bangunan (COB) dilantik dalam kalangan YDP/Dato' Bandar yang mempunyai tugas-tugas sedia ada yang sangat luas dan berat. Jawatankuasa mendapati Kerajaan Negeri memilih untuk tidak melantik Pesuruhjaya Bangunan dari kalangan profesional yang boleh memberi perhatian khusus dan penuh kepada tugas-tugas Pesuruhjaya Bangunan seperti pelantikan ejen pengurusan bagi kawasan pemajuan (Strata) Skim Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah yang mempunyai JMB/MC yang tidak aktif di Selangor.
- 4.3 Kerajaan Negeri/LPHS tidak mempunyai sebarang KPI kepada COB untuk melengkapkan ejen pelantikan di kawasan pemajuan (Strata) Skim Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah yang mempunyai JMB/MC yang tidak aktif di Selangor.
- 4.4 Kerajaan Negeri/LPHS tidak mempunyai rancangan untuk memperluas tugas Perumahan dan Hartanah Selangor Sdn Bhd (PHSSB) (iaitu anak syarikat LPHS sedia ada yang menjaga penyelenggaraan PPR) untuk menjaga kawasan pemajuan (Strata) Skim Kos Rendah dan Kos Sederhana Rendah yang mempunyai JMB/MC yang tidak aktif di Selangor.

5. SARANAN JAWATANKUASA

- 5.1 Jawatankuasa menyarankan agar kerajaan negeri harus memastikan semua kawasan perumahan di Selangor terutama di kawasan pemajuan (strata) kos rendah dan kos sederhana rendah diselenggara agar semua penduduk Selangor, terutama golongan B40/termiskin dapat hidup dengan bermaruah (*live with dignity*).
- 5.2 Jawatankuasa menyarankan agar kerajaan negeri memastikan Pesuruhjaya-pesuruhjaya Bangunan (COB) di negeri Selangor mempunyai Petunjuk Prestasi Utama (KPI) dalam melaksanakan proses pelantikan ejen pengurusan bagi kesemua kawasan pemajuan (strata) kos rendah dan kos sederhana rendah yang mempunyai isu Badan Pengurusan (JMB/MC) tidak aktif.
- 5.3 Jawatankuasa menyarankan bagi kawasan pemajuan (strata) kos rendah dan kos sederhana rendah yang mempunyai masalah ketiadaan ejen pengurusan yang berminat untuk menguruskan kawasan pemajuan tersebut, Kerajaan Negeri perlu:-
 - i. Melantik anak syarikat Lembaga Perumahan Hartanah Selangor (LPHS); atau
 - ii. Melantik anak syarikat negeri yang lain; atau
 - iii. Memberi subsidi kepada ejen pengurusan swasta

supaya setiap kawasan pemajuan (strata) kos rendah dan kos sederhana rendah yang mempunyai isu Badan Pengurusan (JMB/MC) tidak aktif mempunyai pengurusan yang kompeten agar kerja-kerja asas seperti kutipan sampah, penyelenggaraan tangki air, lif dan lain-lain dapat diurus dengan sempurna.

6. PERAKUAN

Jawatankuasa ini ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua wakil agensi/individu yang telah mengemukakan keterangan serta semua pihak yang terlibat secara langsung mahupun tidak langsung dalam menjayakan penyediaan penyata ini. Jawatankuasa berharap hubungan baik dapat dikekalkan di samping meningkatkan prestasi kecemerlangan dalam menjalankan fungsi dan peranan masing-masing.

Penyata ini dibincangkan dan diluluskan oleh JPK-Pembasmian Kemiskinan dalam mesyuarat Jawatankuasa Bil. 14/2022 bertarikh 27 September 2022.

Disahkan oleh:



.....
Y.B. TUAN RAJIV A/L RISHYAKARAN
Pengerusi Jawatankuasa Pilihan Khas
Pembasmian Kemiskinan

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Ahli-ahli Yang Berhormat berikut telah dilantik menganggotai Jawatankuasa Pilihan Khas Pembasmian Kemiskinan (JPK-Pembasmian Kemiskinan):

- | | | |
|----|----------------------------------------------------------|-----------|
| 1) | Y.B. Tuan Rajiv a/l Rishyakaran
(ADN Bukit Gasing) | Pengerusi |
| 2) | Y.B. Puan Rozana binti Zainal Abidin
(ADN Permatang) | Ahli |
| 3) | Y.B Tuan Chua Wei Kiat
(ADN Rawang) | Ahli |
| 4) | Y.B. Tuan Edry Faizal Bin Eddy Yusof
(ADN Dusun Tua) | Ahli |
| 5) | Y.B. Tuan Lai Wai Chong
(ADN Teratai) | Ahli |
| 6) | Y.B. Dato' Mohd Imran bin Tamrin
(ADN Sungai Panjang) | Ahli |
| 7) | Y.B. Tuan Ahmad Mustain bin Othman
(ADN Sabak) | Ahli |

URUS SETIA

- 1) Puan Gayathri Prasena a/p Jaya Kumar
Setiausaha Bahagian (Dewan)
- 2) Encik Muhajirih bin Ahmad
Penolong Setiausaha (Dewan)
- 3) Encik Mohamad Izad Syafiq Bin Ahmad Mashudi
Pembantu Setiausaha Pejabat (Dewan)
- 4) Cik Siti Khadijah Binti Maarof
Penyelidik

SENARAI WAKIL AGENSI/INDIVIDU YANG TERLIBAT

WAKIL LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR (LPHS)

1. En. Nor Hanizan Bin Sahib
Penolong Pengarah Kanan
2. En. Mohd Azuan Bin Sharani
Penolong Pengarah Kanan
3. En. Mohd Hafees Bin Mohammad
Penolong Pegawai Tadbir
4. En. Raimi Bin Zulkifli
Penolong Pegawai Teknologi Maklumat

WAKIL Y.B. PENERUSI JAWATANKUASA TETAP PERUMAHAN & KESEJAHTERAAN BANDAR DAN PEMBANGUNAN USAHAWAN

1. En. Azrul Azwar bin Ahmad Tajudin
Pegawai Penasihat Dasar

