



KEMENTERIAN WILAYAH PERSEKUTUAN

**TEKS UCAPAN
YB. DATUK SERI UTAMA TENGGU ADNAN TENGGU MANSOR
MENTERI WILAYAH PERSEKUTUAN**

**SEMPENA MAJLIS PERASMIAN
KONVENSYEN STRATA YANG MAMPAN
WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR**

16 NOVEMBER 2017

SALUTATIONS (akan diselaraskan kemudian)

Bismillahirrahmannirrahim.

Rakan-rakan media,

**Dif - Dif Jemputan, Datuk-Datuk, Tuan -Tuan dan Puan-Puan
yang saya hormati sekalian.**

**Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh, Salam
Sejahtera dan Salam 1Malaysia.**

1. Alhamdulillah, syukur ke Hadrat Allah Subhanahu Wata'ala kerana dengan izin-Nya kita dapat berhimpun pada hari ini untuk menjayakan Konvensyen Strata Yang Mampan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 2017.
2. Terlebih dahulu saya ingin merakamkan ucapan setinggi-tinggi penghargaan dan terima kasih kepada panel penceramah kita pada hari ini yang terdiri daripada organisasi

kerajaan yang terlibat secara langsung dengan komuniti strata dan wakil pihak pengurusan JMB/MC yang akan berkongsi *success story* dalam mengurus dan menyenggara bangunan berstrata di skimnya.

3. Tidak lupa juga ucapan terima kasih atas kehadiran dan komitmen peserta yang hadir pada konvensyen hari ini iaitu daripada wakil-wakil Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan (MC), serta wakil-wakil penduduk komuniti strata dari seluruh Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

Tuan-tuan dan Puan-puan yang dihormati sekalian,

4. Konvensyen ini merupakan usaha berterusan pihak Kementerian Wilayah Persekutuan bersama-sama dengan Sektor Pesuruhjaya Bangunan (COB) Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) bagi memberi pemahaman dan mendapatkan maklumbalas daripada semua golongan sasaran berhubung pemakaian Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) semenjak 1 Jun 2015 di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.
5. Objektif utama konvensyen ini diadakan adalah untuk memberikan penerangan berhubung kelestarian pemakaian Akta 757 dalam mewujudkan komuniti strata yang mampan dari perspektif penggubal dasar di peringkat kerajaan. Di

samping itu, penerangan mengenai impak dan keberkesanan Akta 757 dari perspektif pelaksana selain memperkenalkan konsep mediasi dalam menyelesaikan pertikaian sesama komuniti strata.

6. Sepertimana kita sedia maklum, Akta 757 berkaitan dengan peruntukan penyelenggaraan, pengurusan bangunan dan harta bersama telah menggantikan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) yang digubal pada tahun 2007 memandangkan akta tersebut telah menyebabkan banyak kekeliruan dan ketidakseragaman dalam pengurusan bangunan berstrata.
7. Saya difahamkan penambahbaikan yang dibuat dan dimasukkan di dalam Akta 757 ini antaranya adalah dalam **memperkasakan COB** dalam melaksana, memantau dan mengambil tindakan penguatkuasaan. Akta baru ini juga mengenakan **kadar penalti yang lebih sesuai** dengan jenis kesalahan serta memperkenalkan **mekanisma rayuan yang seragam** dan mesra pengguna melalui Tribunal Perumahan dan Pengurusan Strata. Ia juga memperincikan agihan tanggungjawab dan tempoh penguatkuasaan peralihan kuasa daripada pemaju, JMB, MC dan jawatankuasa, serta tindakan-tindakan yang boleh dikenakan ke atas pemilik petak atau penghuni yang tidak membuat bayaran caj dan tidak menghormati undang-undang.

8. Untuk makluman semua, Yang Berbahagia Datuk Bandar Kuala Lumpur adalah Pesuruhjaya Bangunan bagi Kuala Lumpur. Dengan komitmen yang diberikan oleh JMB dan MC, Datuk Bandar Kuala Lumpur selaku Pesuruhjaya Bangunan juga dapat bertindak dalam mengawal selia bangunan berstrata dengan berkesan dan mengatasi masalah sikap dan salah faham sesetengah pihak berkaitan tanggungjawab pengurusan dan penyelenggaraan bangunan berstrata. Sehingga September 2017, Pesuruhjaya Bangunan telah mengawal selia hampir 5,730 kawasan pemajuan yang meliputi 415,054 petak atau unit kediaman dan komersial serta industri.

Tuan-tuan dan Puan-puan yang dihormati sekalian,

9. Pembangunan berstrata merupakan satu konsep pembangunan perumahan yang berkembang pesat untuk menyediakan kemudahan kediaman bagi semua peringkat rakyat. Pihak Kerajaan menjangkakan pada tahun 2020, 70% daripada populasi Malaysia akan menetap di kawasan bandar. Pada masa kini, di bawah Zon Metropolitan Lembah Klang (*Greater Kuala Lumpur*), terdapat kira-kira 7.2 juta penduduk menghuni di sekitar Kuala Lumpur dan dianggarkan ianya akan meningkat kepada 10 juta penduduk menjelang tahun 2020.

10. Berdasarkan statistik, terdapat kira-kira 1.8 juta penduduk menetap di Kuala Lumpur. Satu pertiga daripadanya adalah pemilik hartanah seperti rumah teres dan banglo manakala dua pertiga daripadanya adalah pemilik strata iaitu kira-kira 1.2 juta penduduk yang melibatkan 40 skim pemajuan projek perumahan rakyat (PPR), projek perumahan awam (PPA) dan lebih daripada 5,000 skim pemajuan strata di Kuala Lumpur.
11. Kehidupan di bangunan berstrata melibatkan perkongsian ramai penghuni dalam jumlah dan jurang profil yang luas berbeza seperti agama, bangsa, budaya, jantina, umur, pekerjaan, pendapatan dan sebagainya. Semua penghuni juga perlu berkongsi semua harta bersama (*common property*) seperti lif, tangga, koridor, padang permainan, kolam renang, tangki air, bumbung, paip kumbahan, bilik serbaguna dan lain-lain lagi. Hubungan sesama penghuni adalah bersifat simbiotik di mana pelaburan pembeli terikat dengan petak tersebut dan ianya tetap akan bergantung kepada penyelesaian secara kolektif sesama pemilik-pemilik petak yang lain.
12. Faktor yang paling penting dalam menjamin kualiti kehidupan di bangunan berstrata adalah tahap kesedaran dan keprihatinan setiap penghuni kepada kebersihan, keselesaan dan keselamatan serta aspek pengurusan yang cekap. Setiap penghuni perlu faham tentang kewajipan mereka bagi membayar caj penyenggaraan dalam tempoh yang ditentukan

bagi memastikan urusan pentadbiran dan pengurusan dapat dijalankan dengan baik oleh pihak pengurusan.

13. Pihak JMB dan MC juga perlu lebih proaktif dan komited dalam mewujudkan persekitaran komuniti strata yang ceria dan harmoni. Sebagai perantara antara pihak Kerajaan dengan komuniti strata, maka seharusnya pihak JMB dan MC bersiap siaga pada setiap masa dengan kemahiran dan pengetahuan yang sentiasa dipertingkatkan bagi memastikan kehidupan komuniti berstrata ini mencapai tahap kesejahteraan yang tinggi selaras dengan tema Wilayah Ceria Rakyat Sejahtera dan ke arah menjadikan Kuala Lumpur sebuah bandaraya bertaraf dunia menjelang tahun 2020.

Tuan-tuan dan puan-puan yang dihormati sekalian,

14. Masyarakat atau komuniti yang dibentuk daripada unit kekeluargaan adalah merupakan aset yang penting kepada pembangunan negara. Gabungan asas kepada unit kekeluargaan ini akan membentuk sebuah komuniti yang produktif yang dapat membantu dalam merealisasi pembangunan sesebuah negara yang mampan.
15. Oleh itu, komuniti strata lestari boleh ditakrifkan sebagai komuniti yang mendiami suatu persekitaran yang sama, yang mana persekitaran tersebut mampu menyediakan keperluan komuniti di samping menjamin keselamatan, kesihatan dan

kesejahteraan komuniti. Dalam usaha untuk membentuk komuniti strata lestari, kejayaan pembentukan tersebut bergantung kepada komitmen serta usaha komuniti itu sendiri untuk bergerak aktif, tersusun serta ambil maklum. Komuniti juga perlu dapat memberi inspirasi dan menjadi aspirasi kepada komuniti lain melalui kepimpinan dan tauladan.

16. Komuniti di sesebuah kawasan berstrata perlu memastikan kawasan kediaman adalah bersih dan selamat untuk didiami bukan sahaja untuk kegunaan pada masa kini tetapi juga untuk masa hadapan. Kelestarian juga membawa maksud penyediaan persekitaran yang baik untuk kesejahteraan penduduk yang mana ianya berkait rapat dengan aspek pembangunan lestari ke arah kehidupan yang berkualiti.
17. Impak kelestarian komuniti strata yang mampan di Wilayah Kuala Lumpur dapat dilihat setelah 2 tahun Akta 757 mula dikuatkuasakan pemakaiannya sekaligus membantu perancangan pembangunan sosio-ekonomi Kerajaan selaras dengan aspirasi Pelan Transformasi Nasional 2050 (TN50).
18. Diantara impak yang dapat dilihat adalah dari aspek kewajipan pemfailan jadual petak sepertimana diperuntukkan di bawah Akta 757 oleh pemaju kepada pihak COB yang mana dapat memberi hak kepada bakal pembeli untuk mengetahui unit syer dan harta bersama dalam skim strata tersebut. Setakat

ini sehingga Oktober 2017, COB DBKL telah menerima sebanyak 222 pemfailan jadual petak bagi skim berstrata.

19. Melalui pemfailan jadual petak ini sekaligus menyumbang kepada unjuran statistik pertambahan jumlah skim berstrata dan petak/unit serta bilangan isi rumah pada masa hadapan di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Oleh hal demikian, perancangan pembangunan yang mampan perlu dilaksanakan oleh pihak Kementerian Wilayah Persekutuan bersama-sama dengan DBKL kearah menjamin kesejahteraan kependudukan yang lestari.
20. Selain daripada itu, dapat dilihat juga peningkatan kesedaran dikalangan komuniti strata berhubung pengurusan dan penyenggaraan sendiri (*'self-governance'*). Berdasarkan maklumat daripada Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (PTGWPKL) sebanyak 751 skim berstrata di bawah pihak Jabatan Insolvensi Malaysia (JIM) mahupun pelikuidasi (*'liquidator'*) di mana pemaju perumahan telah digulungkan). Di bawah Akta 757, tafsiran bagi pemaju adalah termasuk mana-mana orang atau badan yang dilantik oleh mahkamah yang mempunyai bidang kuasa berwibawa untuk menjadi pelikuidasi sementara atau pelikuidasi. Sehingga tahun 2017, melalui bantuan pihak COB sejumlah 27 skim di bawah pelikuidasi telah berjaya mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama (AGM) bagi JMB/MC.

21. Rentetan daripada itu, para pembeli terutamanya di bawah pengurusan pelikuidasi pada masa kini turut peka akan kepentingan pemilikan hakmilik strata (*'strata title'*) dengan mengambil langkah proaktif dalam melaksanakan pindah milik dengan kadar segera daripada pihak pemaju bagi melindungi kuasa pemilik petak (pembeli) sebagaimana diperuntukkan di bawah Akta 757.

22. Seperkara lagi, komuniti strata turut menyedari akan kewujudan COB dalam membantu dan menjadi sumber rujukan berhubung penyenggaraan dan pengurusan di skim masing-masing melalui garis panduan dan pekeliling yang dikeluarkan. Selepas tarikh penguatkuasaan Akta 757, jumlah aduan secara purata yang diterima oleh pihak COB adalah sebanyak **7,000 aduan setahun**. Namun demikian, sejumlah **60% atau 4,200 aduan** yang diterima adalah diluar bidang kuasa/parameter peruntukan Akta 757. Hal ini disebabkan mekanisme penyelesaian aduan sedia ada tidak efektif iaitu pihak COB hanya boleh memberi nasihat atau pandangan selagimana perkara yang diadukan selaras dengan peruntukan perundangan sedia ada.

23. Oleh yang demikian, berdasarkan senario yang berlaku pada hari ini adalah wajar pihak COB menubuhkan sebuah pusat mediasi khusus untuk komuniti strata di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur sepertimana model yang telah sedia ada di Putrajaya iaitu Pusat Mediasi Komuniti Putrajaya sebagai

salah satu pusat yang fokus menangani aduan atau konflik dalam komuniti strata di luar parameter peruntukan Akta 757. Melalui kaedah penyelesaian yang dicadangkan secara mediasi adalah diharapkan komuniti strata lestari dapat diwujudkan secara mampan.

Tuan-tuan dan Puan-puan yang dihormati sekalian,

24. Pelbagai program yang bersifat *education and awareness* telah dirancang dan dilaksanakan oleh pihak Kementerian Wilayah Persekutuan dengan kerjasama Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) antaranya dengan menganjurkan kursus dan taklimat intensif kepada JMB/MC dari aspek pengurusan dan penyenggaraan, perundangan, teknikal serta kewangan. Program tersebut adalah bertujuan untuk meningkatkan pemahaman dan memantapkan lagi ilmu berhubung pengurusan dan penyenggaraan skim strata kepada seluruh masyarakat Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Walau bagaimanapun, kesemua program yang direncanakan ini tidak akan berjaya sekiranya ianya tidak mendapat sokongan dari pihak JMB/MC dan semua pemilik serta penghuni.

25. Satu lagi inisiatif oleh pihak COBKL dengan memperkenalkan Sistem Maklumat & Pengurusan Bangunan / *Building Management Information System (BMIS)* akan turut dirasmikan pada petang ini. Sistem ini akan memaparkan

spesifikasi struktur bangunan dalam bentuk 3D dan setiap pemilik unit / petak akan mempunyai 'kad pintar' untuk berurusan dengan pihak COBKL. Kelebihan dan spesifikasi kad pintar ini adalah seperti mempunyai pautan dengan maklumat aduan, capaian pantas untuk mendapatkan maklumat pemilik unit, pelan bangunan 3D, peta lantai, pelan mekanikal dan sivil sebagai rujukan serta beberapa ciri-ciri lain yang memberi manfaat kepada pemilik petak dan memudahkan pihak COB mengenalpasti masalah dengan lebih cepat.

26. Justeru, konvensyen yang diadakan pada hari ini adalah diharapkan dapat memberi peluang dan ruang kepada para peserta dalam mengemukakan maklumbalas dan pandangan berhubung pelaksanaan Akta 757 agar penambahbaikan dapat dilaksanakan oleh pihak-pihak berkepentingan.
27. Selain daripada itu, tuan-tuan dan puan-puan juga perlu menjadikan contoh *success story* pihak pengurusan terbaik sebagai penanda aras ('benchmarking') atau *role model* sekaligus cuba mengaplikasikannya di skim masing-masing.
28. Saya juga ingin menyeru kepada jawatankuasa pengurusan JMB/MC untuk melaksanakan kuasa dan kewajipan yang diberi secara amanah dan saksama demi menjamin kelestarian dan kepentingan pihak JMB/MC serta pemilik secara berterusan. Para pemilik juga adalah disarankan untuk

memberikan kerjasama yang jitu kepada pihak pengurusan JMB/MC ke arah komuniti strata yang mampan. Tanpa kesepakatan dan kerjasama dari semua pihak, maka adalah agak sukar untuk mencapai serta menjamin kelestarian yang diharapkan dan seterusnya memberi keselesaan kepada semua pihak.

29. Akhir kata, saya sekali lagi mengucapkan ribuan terima kasih kepada semua individu yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam menyumbang idea, tenaga dan komitmen yang tinggi dalam menjayakan konvensyen ini.
30. **Dengan lafaz Bismillahirrahmanirrahim, saya dengan sukacitanya merasmikan Konvensyen Komuniti Strata Yang Mampan Wilayah Persekutuan 2017.**
31. Sekian. Wabillahitaufik Walhidayah Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh. Terima kasih.