

RINGKASAN LAPORAN

6

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN

KEMENTERIAN SUMBER ASLI DAN KELESTARIAN ALAM

Jabatan Wilayah Persekutuan

Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
Persekutuan

Jabatan Perumahan Negara

Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah
Persekutuan

Dewan Bandaraya Kuala Lumpur

Perbadanan Putrajaya

Perbadanan Labuan

- **Pengurusan Kediaman Berstrata
di Wilayah Persekutuan**

PENGURUSAN KEDIAMAN BERSTRATA DI WILAYAH PERSEKUTUAN

KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN
KEMENTERIAN SUMBER ASLI DAN KELESTARIAN ALAM

LATAR BELAKANG

JKPTG

PPTGWP

JPN

JWP

PBT

HAKMILIK STRATA

**Akta Hakmilik
Strata 1985**
[Akta 318]

- Peruntukan undang-undang pecah bahagi bangunan atau tanah kepada petak-petak.
- Pengurusan pelupusan hakmilik dan kutipan cukai.

PENGURUSAN STRATA

**Akta
Pengurusan
Strata 2013**
[Akta 757]

- Mengawal selia penyenggaraan dan pengurusan strata.
- Berkuat kuasa dari peringkat penyerahan pemilikan kosong.
- Panduan badan pengurusan strata.

**Akta
Pemajuan
Perumahan
(Kawalan dan
Pelesenan)
1966**
[Akta 118]

- Kawalan dan pelesenan urusan pemajuan perumahan di Semenanjung Malaysia.
- Melindungi kepentingan pembeli dan perkara yang berkaitan dengannya.

TEMA 2



**Pengurusan
Kediaman
Berstrata
memperkukuh**



Keselamatan



Kesejahteraan



Inklusiviti

APA ITU STRATA?

"STRATA ialah lapisan; tingkat kedudukan; dan bersusun lapis"

-Dewan Bahasa dan Pustaka-

KOMPONEN STRATA

PETAK

Salah satu daripada unit individu (kecuali petak aksesori)

PETAK AKSESORI

Petak lain yang digunakan secara eksklusif oleh tuan punya petak hakmilik strata

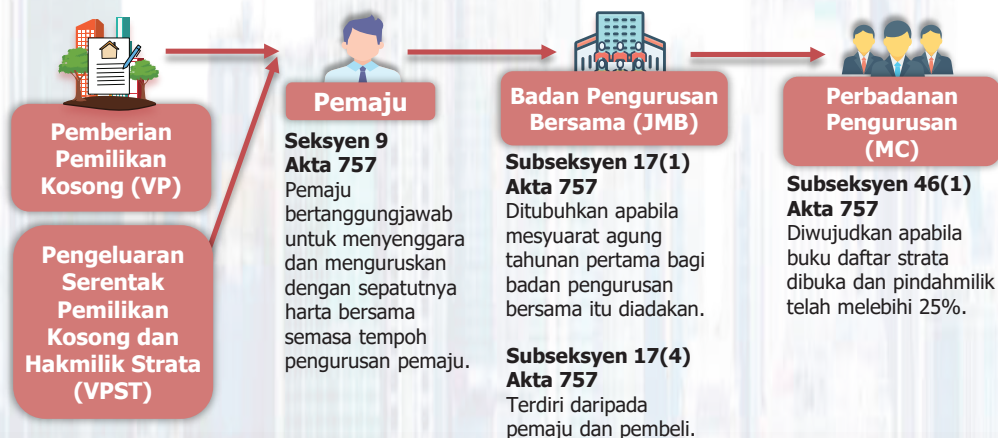
SKIM STRATA

Satu pembangunan hartanah

HARTA BERSAMA

Mana-mana bahagian lot yang tidak terkandung dalam mana-mana petak

ALIRAN PENUBUHAN BADAN PENGURUSAN SKIM STRATA



PENGAUDITAN

Aktiviti Utama

- pengeluaran hakmilik strata serta pengurusan penyenggaraan skim dan harta bersama.

Tempoh

- permohonan dan kelulusan pecah bahagi bangunan dan fail skim bagi tahun 2020 hingga 2022.

Pengauditan

- permohonan dan pengeluaran hakmilik strata dan pengurusan strata oleh Pesuruhjaya Bangunan.

Menilai

- pengurusan strata di WP dilaksanakan dengan cekap dan berkesan agar
 - VP dan hakmilik secara serentak disempurnakan
 - pindahmilik hakmilik strata disempurnakan oleh pembeli.

PENEMUAN AUDIT

RUMUSAN AUDIT

TIDAK TERCAPAI – Pelaksanaan Polisi Pengeluaran Serentak Pemilikan Kosong Dan Hakmilik Strata (VPST) kerana penyelarasan antara agensi Kerajaan tidak diwujudkan bagi memenuhi pelaksanaan polisi tersebut

SELAIN ITU, TERDAPAT KELEMAHAN...

PROSES PENGELUARAN HAKMILIK STRATA DIPROSES MELEBIHI TEMPOH YANG DITETAPKAN

iaitu melebihi 100 hari bagi purata 150 petak.

KELEMAHAN PEMANTAUAN DAN PENGUATKUASAAN

PPTGWP dan Pesuruhjaya Bangunan aspek permohonan hakmilik strata oleh pemaju serta kawal selia skim strata.

HAKMILIK STRATA & PENGURUSAN STRATA



419 SKIM
TIADA HAKMILIK
STRATA SELEPAS
PELAKSANAAN
POLISI VPST

- 419 skim (13.7%) melibatkan 58,119 petak masih belum mempunyai hakmilik strata walaupun pemilikan kosong telah dikeluarkan.
- **Tiada integrasi** pelaksanaan polisi VPST antara semua pihak iaitu KPKT, PPTG dan PBT serta pihak pemaju.

Kesan:

- Urus niaga pindahmilik, gadaian dan pusaka terjejas.
- Pembeli berisiko menanggung peningkatan kos pindahmilik.
- Kerajaan menanggung fi membantu pemilik skim.

HAKMILIK STRATA



HAKMILIK STRATA DIPROSES
• **MELEBIHI TEMPOH 100 HARI**
• **KURANG 150 PETAK**

- Tempoh memproses hakmilik strata tidak melebihi 100 hari bagi purata 150 petak.
- 149 (73.8%) skim diproses melebihi 100 hari.
- **16 skim (10.7%) adalah melibatkan permohonan kurang daripada 150 petak.**



9 BANGUNAN DI ATAS TANAH DBKL TIADA HAKMILIK STRATA

- 9 skim Bangunan Khas dan Bangunan Lama di atas tanah milik DBKL.
- Tiada pemantauan dalaman oleh DBKL.



PPTGWP TIDAK LAKSANA PENGUATKUASAAN HAKMILIK STRATA

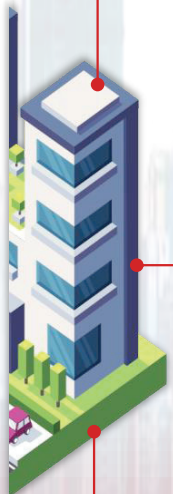
- Subseksyen 8(8) – denda atau penjara dan perintah mahkamah.
- PPTGWP hanya memantau permohonan dan status hakmilik melalui mesyuarat pemantauan, mengeluarkan surat peringatan kepada pemilik asal atau pemaju.
- Tiada pelaksanaan penguatkuasaan Subseksyen 8(8) dibuat oleh PPTGWP.



PINDAH HAKMILIK STRATA TIDAK DISEMPURNAKAN

- Pindahmilik adalah sempurna apabila 100% syer agregat dipindahmilik kepada pembeli.
- 12 skim masih belum dipindahmilik dengan sempurna walaupun lebih 20 tahun telah memperoleh hakmilik strata.

PENGURUSAN STRATA



SISTEM eCOB Tidak Digunakan Sepenuhnya

- Tiada data lengkap skim.
- KPKT tidak dapat melaksanakan pemantauan melalui Sistem eCOB.
- JPN merancang sistem baharu bagi pengurusan Pesuruhjaya Bangunan dengan kos RM0.77 juta.



KELEMAHAN PROSES KUTIPAN Deposit Membaiki Kecacatan Harta Bersama

- Pemaju perlu serah deposit selepas serah VP: 0.5% daripada anggaran kos pembinaan.
- Pemaju di WP Kuala Lumpur, WP Putrajaya dan WP Labuan tidak menyerahkan deposit membaiki kecacatan harta bersama.
- Tiada penguatkuasaan pengenaan denda oleh Pesuruhjaya Bangunan.



PESURUHJAYA BANGUNAN Tidak Merekod Aduan

- PPj tidak merekodkan dan mengklasifikasikan aduan.
- 333 (3.3%) dan 908 (18.3%) aduan bagi tahun 2022 dan 2021 tidak dikategorikan oleh Pesuruhjaya Bangunan KL.
- 24 aduan tiada maklum balas daripada badan pengurusan.



RM2.20 JUTA perbelanjaan peruntukan penyenggaraan di luar skop

- JWP telah menyalurkan peruntukan PRE 2020 sebanyak RM38.50 juta kepada DBKL untuk penyenggaraan harta bersama dan kemudahan awam di perumahan kos rendah dan sederhana rendah.
- Telah digunakan oleh DBKL untuk kerja penyenggaraan serta baik pulih pasar dan pusat penjaja di sekitar Kuala Lumpur.
- Telah dipulangkan kepada MoF pada 9 Ogos 2023.

Mengkaji semula dan menambah baik proses kerja permohonan hakmilik dan pengurusan strata serta prosedur pemantauan dan penguatkuasaan yang berkesan.

PROSEDUR & PROSES KERJA



PENYELARASAN

Susul semula polisi VPST supaya pelaksanaannya dapat direalisasikan dengan penyelarasan di bawah satu kementerian induk.

PERKONGSIAN DATA

Perkongsian dan pengintegrasian sistem maklumat antara semua pihak diwujudkan bagi memastikan pengumpulan data secara lengkap, sistematik dan bersepadu.

