

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

**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**

1. PENGURUSAN KEDIAMAN BERSTRATA DI WILAYAH PERSEKUTUAN

ABSTRAK

Di bawah Rancangan Malaysia Kedua Belas (RMKe-12), pengurusan kediaman berstrata menumpukan kepada usaha memperkukuh keselamatan, kesejahteraan dan inklusiviti. Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan bertanggungjawab dalam menyelaraskan polisi dan undang-undang berkaitan pengurusan dan penyenggaraan bangunan dan harta bersama bagi skim pemajuan berstrata. Dua aktiviti utama kitaran strata adalah pengeluaran hakmilik strata serta pengurusan dan penyenggaraan skim dan harta bersama.

Pengauditan dijalankan terhadap permohonan dan pengeluaran hakmilik strata dan pengurusan strata oleh Pesuruhjaya Bangunan bagi tahun 2020 hingga 2022. Di samping itu, pengauditan turut menilai sama ada pengurusan kediaman berstrata di Wilayah Persekutuan telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi memastikan pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata serta pindahmilik hakmilik strata disempurnakan.

Secara keseluruhannya, pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata tidak tercapai kerana penyelarasan antara agensi Kerajaan tidak diwujudkan bagi memenuhi pelaksanaan polisi tersebut. Selain itu, terdapat kelemahan yang dibangkitkan adalah proses pengeluaran hakmilik strata diproses melebihi tempoh yang ditetapkan. Terdapat juga kelemahan melibatkan pemantauan dan penguatkuasaan Pejabat Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan dan Pesuruhjaya Bangunan dari aspek permohonan hakmilik strata oleh pemaju serta kawal selia skim strata.

1. LATAR BELAKANG

1.1. Di bawah Rancangan Malaysia Kedua Belas (RMKe-12), pengurusan kediaman berstrata menumpukan kepada usaha memperkukuh keselamatan, kesejahteraan dan inklusiviti. Bahagian Pengurusan Strata, Jabatan Perumahan Negara (JPN) bertanggungjawab dalam menyelaraskan polisi dan undang-undang berkaitan pengurusan dan penyenggaraan bangunan dan harta bersama bagi skim pemajuan berstrata. Peranan ini juga menyokong Teras Strategik 1 Pelan Strategik, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) 2021 - 2025 dalam menyediakan perumahan dan persekitaran yang berkualiti dan selesa. Dua aktiviti utama kitaran strata¹ adalah pengeluaran hakmilik strata serta pengurusan dan penyenggaraan skim dan harta bersama. Komponen skim strata seperti dalam **Rajah 1**.

RAJAH 1
KOMPONEN SKIM STRATA



Ilustrasi: Jabatan Audit Negara

1.2. Pelaksanaan aktiviti adalah berdasarkan kepada akta dan peraturan sedia ada seperti dalam **Jadual 1**.

JADUAL 1
SENARAI AKTA DAN PERATURAN

BIL	AKTA	KETERANGAN AKTA	PERATURAN, PEKELILING DAN GARIS PANDUAN YANG DIRUJUK DI BAWAH AKTA	JABATAN/BAHAGIAN BERTANGGUNGJAWAB
1.	Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 [Akta 118]	Mengadakan peruntukan bagi kawalan dan pelesenan urusan pemajuan perumahan di Semenanjung Malaysia, perlindungan kepentingan pembeli dan bagi perkara yang berkaitan dengannya.	- Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan 2015) - Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 1991	Jabatan Perumahan Negara, KPKT

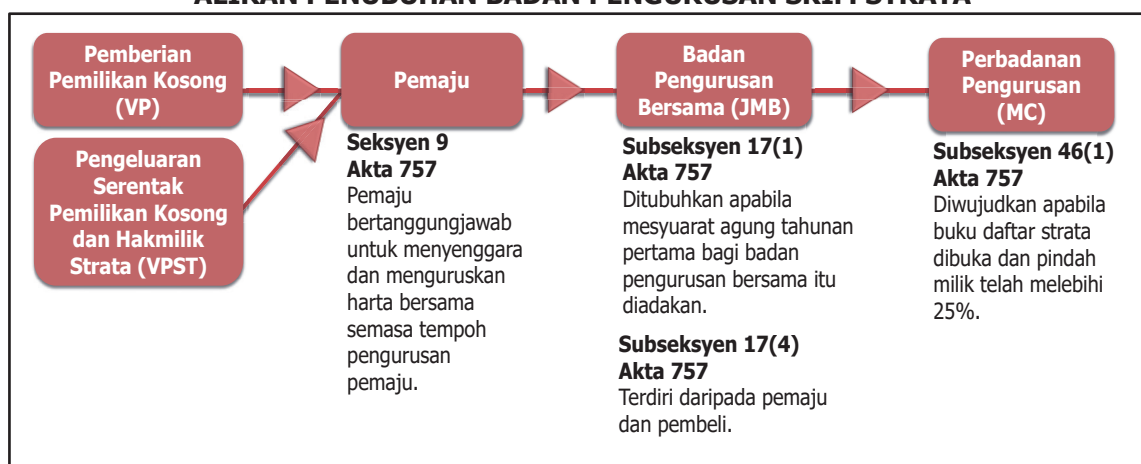
¹ Strata menurut Dewan Bahasa dan Pustaka ialah “lapisan; tingkat kedudukan; dan bersusun lapis”.

BIL	AKTA	KETERANGAN AKTA	PERATURAN, PEKELILING DAN GARIS PANDUAN YANG DIRUJUK DI BAWAH AKTA	JABATAN/BAHAGIAN BERTANGGUNGJAWAB
2.	Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318]	Akta untuk memudahkan pecah bahagi bangunan atau tanah kepada petak-petak , pelupusan hakmilik dan kutipan cukai dan bagi maksud yang berkaitan dengannya.	• Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 5 Tahun 2014	• Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan • Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia • Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan
3.	Akta Pengurusan Strata 2013 [Akta 757]	Undang-undang yang diperuntukkan untuk mengawal selia penyenggaraan dan pengurusan bangunan bertingkat atau tanah yang dipecah bahagi dan dikeluarkan hakmilik strata, bermula dari peringkat penyerahan pemilikan kosong sehingga ke peringkat selepas perbadanan pengurusan diwujudkan.	• Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Tribunal Pengurusan Strata) 2015 • Peraturan Penyenggaraan Pengurusan Strata 2015 • <i>Standard Operating Procedure (SOP)</i> Akta 757	Pesuruhjaya Bangunan • Dewan Bandaraya Kuala Lumpur • Perbadanan Putrajaya • Perbadanan Labuan

Sumber: Akta dan Peraturan

1.3. Di peringkat Persekutuan, Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) berperanan menyelaras dan memantau pemakaian Akta Hakmilik Strata 1985. Jabatan Wilayah Persekutuan (JWP) pula berperanan menyalurkan peruntukan penyenggaraan skim kediaman berstrata kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) di Wilayah Persekutuan. Di peringkat negeri pula, jabatan/agensi yang terlibat adalah Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PPTG), Jabatan Pemetaan dan Ukur Malaysia (JUPEM) serta PBT. Kitaran pengurusan strata bermula sebaik sahaja pemaju menyerahkan kunci atau pemilikan kosong (VP) kepada pembeli. Ringkasan aliran penubuhan pengurusan strata adalah seperti dalam **Rajah 2**.

RAJAH 2
ALIRAN PENUBUHAN BADAN PENGURUSAN SKIM STRATA



Sumber: Ilustrasi Jabatan Audit Negara

1.4. Kerajaan juga telah memperkenalkan polisi VPST sebagai usaha mempercepatkan proses pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata. Konsep ini diperkenalkan sejak tahun 2015 melalui pindaan Akta 318 dan akta lain yang berkaitan. Pemaju/pemilik tanah kediaman berstrata bertanggungjawab untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata.

1.5. Berdasarkan rekod Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Wilayah Persekutuan (PPTGWP), setakat 31 Disember 2022, sebanyak 419 skim (13.7%) daripada 3,049 skim kediaman berstrata di Wilayah Persekutuan masih belum mempunyai hakmilik strata.

1.6. Penguatkuasaan dan kawal selia skim strata terletak di bawah bidang kuasa Pihak Berkuasa Negeri (PBN) berkenaan dan PBT sesuatu kawasan. Seksyen 4, Akta 757 memperuntukkan pelantikan Pesuruhjaya Bangunan oleh PBN untuk melaksanakan kewajipan menurut Akta 757 dan peraturan di bawahnya. Selain itu, Pesuruhjaya Bangunan juga bertanggungjawab dalam melaksanakan penyenggaraan di bawah Tabung Penyelenggaraan Perumahan Malaysia oleh KPKT dan Tabung Penyelenggaraan Wilayah Persekutuan oleh JWP.

2. OBJEKTIF PENGAUDITAN

Pengauditan yang dijalankan adalah untuk menilai sama ada pengurusan kediaman berstrata di Wilayah Persekutuan (WP) telah dilaksanakan dengan cekap dan berkesan bagi memastikan pengeluaran VPST dan pindahmilik hakmilik strata disempurnakan oleh pembeli.

3. SKOP PENGAUDITAN

3.1. Pengauditan meliputi dua bidang utama Audit iaitu prestasi dan pengurusan aktiviti bagi tempoh tahun 2020 hingga 2022. Prestasi aktiviti merangkumi pencapaian penubuhan badan pengurusan dan pengeluaran hakmilik strata; pencapaian polisi VPST; serta penyempurnaan pindahmilik hakmilik strata.

3.2. Manakala pengurusan aktiviti dinilai meliputi peruntukan dan perbelanjaan kewangan; permohonan hakmilik strata bagi bangunan yang dibangunkan atas tanah Datuk Bandar Kuala Lumpur; pemantauan dan penguatkuasaan permohonan hakmilik strata serta pengurusan deposit membaiki kecacatan harta bersama dan aduan.

3.3. Pengauditan telah dijalankan di kementerian, jabatan dan agensi seperti dalam **Rajah 3**.

RAJAH 3
KEMENTERIAN/JABATAN YANG DIAUDIT

KEMENTERIAN/JABATAN	PEJABAT PENGARAH TANAH DAN GALIAN WILAYAH PERSEKUTUAN (PPTGWP)
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) - Jabatan Perumahan Negara (JPN) - Bahagian Pengurusan Strata (BPS)	- PPTGWP Kuala Lumpur - PPTGWP Putrajaya - PPTGWP Labuan
Jabatan Wilayah Persekutuan (JWP) Bahagian Perbandaran dan Khidmat Teknikal (BPKT)	
Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam (NRES) - Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) - Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) - Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum (BHSS)	PIHAK BERKUASA TEMPATAN (PBT) - Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) - Perbadanan Putrajaya (PPj) - Perbadanan Labuan (PL)

Sumber: Ilustrasi oleh Jabatan Audit Negara

3.4. Bagi peringkat permohonan dan pengeluaran hakmilik strata, Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian (PKPTG) Bil. 5 Tahun 2014 menetapkan permohonan dan pengeluaran hakmilik strata hendaklah diproses dalam tempoh 100 hari. Oleh itu, sampel skim yang dipilih secara rawak melibatkan 44 skim (27.5%) daripada 160 skim yang diproses melebihi 100 hari. Bagi peringkat pengurusan strata pula, pemilihan sampel adalah berdasarkan jenis badan pengurusan [pemaju, Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan] yang melibatkan 65 skim (2.1%) daripada 3,049 skim setakat 31 Disember 2022. Bagi lawatan pemeriksaan fizikal Audit, pemilihan skim turut mengambil kira aduan yang dilaporkan, peruntukan baik pulih dan penyenggaraan yang diterima, iaitu sebanyak 43 skim (66.1%) daripada 65 skim. Ringkasan pemilihan sampel adalah seperti dalam **Jadual 2** dan **Jadual 3**.

JADUAL 2
SAMPEL SKIM PERINGKAT PERMOHONAN DAN PENGELUARAN HAKMILIK STRATA

PPTGWP	JUMLAH PERMOHONAN*	POPULASI KES KELEWATAN			SAMPEL SKIM	
		LULUS	DALAM PROSES	JUMLAH	BIL.	%
Kuala Lumpur	216	141	10	151	35	23.1
Putrajaya	9	7	1	8	8	100
Labuan	1	1	-	1	1	100
JUMLAH	226	149	11	160	44	27.5

Sumber: PPTGWP

Nota: (*) - Jumlah Permohonan yang Telah Mendapat Kelulusan dan Sedang Dalam Proses Tahun 2020 hingga 2022

JADUAL 3
SAMPEL SKIM PERINGKAT PENGURUSAN STRATA DAN LAWATAN FIZIKAL

PBT	POPULASI SKIM	SAMPEL		LAWATAN FIZIKAL
		BIL.	%	
DBKL	2,972	35	1.2	24
PPj	68	21	30.9	10
PL	9	9	100	9
JUMLAH	3,049	65	2.1	43

Sumber: PPTGWP, DBKL, PPj, PL

4. METODOLOGI PENGAUDITAN

Pengauditan dijalankan dengan menyemak fail, rekod, dokumen serta menganalisis data yang berkaitan. Lawatan dan pemeriksaan fizikal serta temu bual dengan pegawai dan pihak ketiga yang terlibat juga dijalankan. Selain itu, temu bual dengan penghuni dan borang soal selidik juga diedarkan bagi mendapatkan maklum balas penghuni berhubung proses permohonan hakmilik strata, keadaan persekitaran dan kualiti kehidupan mereka.

5. PENEMUAN TERPERINCI AUDIT

Pengauditan dijalankan antara bulan November 2022 hingga Mac 2023. Perkara yang ditemui serta maklum balas yang diterima telah dibincangkan dalam Mesyuarat Penutup pada 9 Februari 2024. Penjelasan lanjut mengenai penemuan Audit adalah seperti dalam perenggan berikut:

5.1. Prestasi Aktiviti

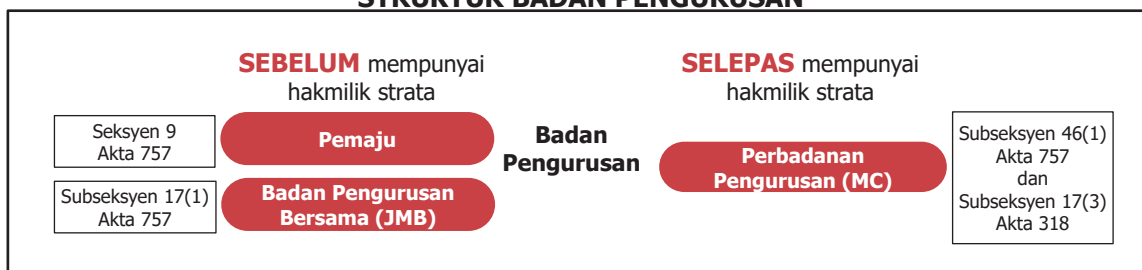
5.1.1. Pencapaian Pemantauan Badan Pengurusan

- Antara peranan dan fungsi KPKT adalah mengawal selia aspek pemajuan perumahan swasta dan pengurusan kediaman berstrata. Bagi pengurusan kediaman berstrata, peranan ini dilaksanakan oleh Bahagian Pengurusan Strata.

Antara fungsi bahagian tersebut adalah memberi khidmat nasihat dan menyelaraskan program pemerkasaan komuniti strata dengan kerjasama Pesuruhjaya Bangunan di PBT, dan membantu Pesuruhjaya Bangunan memantau badan pengurusan terhadap pematuhan Akta 757.

- b. Mesyuarat Penyediaan Dashboard dan Pelaporan Bank Data Bangunan Berstrata Negara pada 27 April 2021 memutuskan maklumat badan pengurusan skim perlu dikemas kini ke dalam sistem eCOB oleh Pesuruhjaya Bangunan di PBT. Sistem eCOB merupakan *one stop website* bagi pengumpulan pelbagai maklumat berkaitan skim pemajuan berstrata di KPKT. Sistem ini dibangunkan dan dinilai secara dalaman oleh KPKT berjumlah RM0.75 juta.
- c. Semakan Audit mendapati **walaupun sistem eCOB telah dibangunkan pada 8 Ogos 2019, namun maklumat lengkap badan pengurusan seperti tarikh mesyuarat agung tahunan, tarikh penyata kewangan dan senarai jawatankuasa terkini bagi skim kediaman berstrata di Wilayah Persekutuan tidak dapat diperolehi daripada sistem ini.** Pesuruhjaya Bangunan Putrajaya dan Labuan telah mendaftarkan 14 skim dan sembilan skim ke dalam sistem eCOB masing-masing. Bagaimanapun, maklumat lengkap skim tersebut tidak dikemaskini. Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur pula tidak mengguna pakai sistem eCOB dan merekodkan maklumat skim secara manual.
- d. Berdasarkan Akta 757, semua skim kediaman strata perlu mempunyai atau menubuhkan badan pengurusan. SOP Pengurusan Strata Akta 757 yang dikeluarkan oleh KPKT turut menjelaskan badan pengurusan terbahagi kepada dua keadaan iaitu sebelum dan selepas skim mempunyai hakmilik strata seperti dalam **Rajah 4.**

RAJAH 4
STRUKTUR BADAN PENGURUSAN



Sumber: Ilustrasi oleh Jabatan Audit Negara

- e. Sehubungan itu, untuk menilai pencapaian penubuhan badan pengurusan bagi skim kediaman berstrata di Wilayah Persekutuan, data PPTGWP dijadikan sebagai asas rujukan. Semakan Audit terhadap data skim yang diselenggara Pesuruhjaya

Bangunan setakat 31 Disember 2022 bagi kesemua 3,049 skim berhubung status penubuhan badan pengurusan adalah seperti dalam **Jadual 4**.

JADUAL 4
STATUS PENUBUHAN BADAN PENGURUSAN
BAGI KEDIAMAN BERSTRATA DI WILAYAH PERSEKUTUAN

BIL.	STATUS PENUBUHAN BADAN PENGURUSAN	HAKMILIK STRATA (Bil. Skim)		JUMLAH (Bil. Skim)
		ADA	TIADA	
1.	Mempunyai badan pengurusan	1,567	106	1,673
2.	Tidak mempunyai badan pengurusan	7	2	9
3.	Tidak dapat ditentukan	1,056	311	1,367
JUMLAH		2,630	419	3,049

Sumber: PPTGWP Kuala Lumpur dan Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur, Putrajaya dan Labuan

- f. Berdasarkan **Jadual 4**, analisis Audit mendapati perkara seperti berikut:
- i. sebanyak 1,673 skim (54.9%) mempunyai badan pengurusan, manakala **sembilan skim (0.3%) tidak mempunyai badan pengurusan;**
 - ii. **status penubuhan badan pengurusan bagi 1,367 skim (44.8%) di Kuala Lumpur dan Putrajaya tidak dapat ditentukan** kerana skim tersebut tidak tersenarai dalam data skim yang diselenggara oleh Pesuruhjaya Bangunan. Hal ini berlaku disebabkan penyelarasan maklumat skim tidak dibuat dengan pihak PPTGWP masing-masing; dan
 - iii. daripada 1,567 skim yang mempunyai hakmilik strata dan badan pengurusan, sebanyak 1,111 skim (70.9%) telah ditadbir oleh Perbadanan Pengurusan. Manakala sebanyak **253 skim (16.1%) ditadbir oleh JMB dan 155 skim (9.9%) oleh pemaju.** Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 5**.

JADUAL 5
BADAN PENGURUSAN BAGI SKIM TELAH MILIKI HAKMILIK STRATA

BIL.	BADAN PENGURUSAN BAGI SKIM YANG MEMPUYAI HAKMILIK STRATA	JUMLAH (Bil. Skim)	%
1.	Perbadanan Pengurusan	1,111	70.9
2.	Badan Pengurusan Bersama	253	16.1
3.	Pemaju	155	9.9
4.	Lain-lain (ejen pengurusan, DBKL, pentadbir)	48	3.1
JUMLAH		1,567	100

Sumber: PPTGWP Kuala Lumpur dan Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur, Putrajaya dan Labuan

- iv. Subseksyen 57(1), Akta 757 pemaju hendaklah mengadakan mesyuarat agung tahunan pertama bagi Perbadanan Pengurusan dalam masa satu bulan selepas pindahmilik kepada pembeli telah mencapai sekurang-kurangnya 25%

daripada unit syer agregat. Semakan Audit setakat 31 Januari 2023 terhadap empat skim yang ditadbir oleh JMB seperti dalam **Jadual 6** pula mendapati **skim ini telah mencapai 25% pindahmilik hakmilik strata dan Perbadanan Pengurusan boleh ditubuhkan**. Hal ini berlaku kerana prosedur tidak diwujudkan di peringkat PPTGWP atau tiada penyelarasan dengan pihak PPTGWP yang menghendaki supaya Pesuruhjaya Bangunan dimaklumkan apabila status pindahmilik sesuatu skim telah mencapai 25%. **Ketiadaan pemakluman menyukarkan penubuhan Perbadanan Pengurusan** dipantau dan tindakan penguatkuasaan tidak dapat diambil oleh Pesuruhjaya Bangunan.

JADUAL 6
SKIM TELAH MENCAPAI 25% PINDAHMILIK
NAMUN MASIH DITADBIR OLEH BADAN PENGURUSAN BERSAMA

BIL.	NAMA SKIM	TARIKH PENUBUHAN JMB	TARIKH DAFTAR HAKMILIK STRATA	AGREGAT UNIT SYER	UNIT SYER YANG TELAH DIPINDAHMILIK	
				Unit (a)	Unit (b)	% (b)/(a)
1.	PPAM Metropolitan Kepong, Kepong	23.02.2019	19.02.2019	146,446	78,030	53.3
2.	Residensi PR1MA Alam Damai, Bandar Tun Razak	09.12.2018	20.12.2018	204,558	118,889	58.1
3.	Taman Seri Murni Fasa 2, Batu	20.11.2011	11.12.2019	44,244	11,189	25.3
4.	Pangsapuri Suci, Seputeh	28.06.2009	25.11.2019	19,154	6,954	36.3

Sumber: PPTGWP Kuala Lumpur dan Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur

Maklum balas KPKT yang diterima pada 12 Oktober 2023, 7 Disember 2023 dan 1 April 2024

Sistem eCOB didapati kurang praktikal untuk digunakan kerana:

- data perumahan strata dikemas kini secara manual;
- terdapat Pesuruhjaya Bangunan yang telah menggunakan sistem mereka sendiri dan sistem yang digunakan adalah berlainan; dan
- Pesuruhjaya Bangunan juga berpendapat bahawa tiada keperluan untuk mengisi maklumat dalam dua sistem yang berbeza bagi maklumat/data yang sama.

Bagaimanapun, Bahagian Pengurusan Strata, JPN masih mendapatkan pelaporan secara manual (Microsoft Excel) daripada Pesuruhjaya Bangunan setahun sekali (laporan sepanjang tahun) dan apabila diperlukan.

Pada 18 Disember 2023, perbincangan diadakan bersama Pesuruhjaya Bangunan, PBT yang memiliki sistem pengurusan bangunan berstrata sendiri. Persetujuan

diperoleh untuk melaksanakan proses pengintegrasian data antara sistem pengurusan bangunan berstrata di PBT dengan sistem eCOB KPKT. Surat permohonan persetujuan dikemukakan kepada Pesuruhjaya Bangunan terlibat pada 24 Januari 2024. Setakat 15 Mac 2024, enam Pesuruhjaya Bangunan telah memberikan maklum balas tanpa sebarang halangan, sementara sembilan Pesuruhjaya Bangunan yang lain akan melakukan pengemaskinian data secara manual di dalam Sistem eCOB KPKT.

Pada 5 Mac 2024, Mesyuarat Jawatankuasa Pemandu ICT JPN meluluskan Cadangan Perolehan Perkhidmatan Penyenggaraan dan Sokongan Operasi Sistem eCOB KPKT sebanyak RM768,960 bagi tempoh 36 bulan dengan menggunakan peruntukan mengurus JPN.

Maklum balas PBT yang diterima antara 14 Julai 2023 hingga 9 Mei 2024

Penggunaan eCOB:

DBKL - Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur juga sedang membangunkan Sistem Pengurusan Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur (e-COB) yang akan berintegrasi dengan sistem e-Tanah PPTGWP Kuala Lumpur yang mana melalui modul ini perkongsian maklumat seperti pendaftaran strata apabila Buku Daftar Strata dibuka, status pindahmilik strata dan proses penamatan strata dapat dibuat. Mesyuarat penyelarasan berkaitan integrasi sistem ini telah diadakan pada 30 Januari 2023.

PPj - Pesuruhjaya Bangunan Putrajaya membangunkan sistem sendiri iaitu ODESI eCOB. Surat niat telah dikeluarkan kepada syarikat penyedia sistem pada 10 April 2023. Sistem ini telah diguna pakai bermula 15 Ogos 2023. Semua skim telah didaftarkan dalam sistem ini.

PL - Pesuruhjaya Bangunan Labuan masih mengemas kini maklumat skim dalam sistem eCOB. Selain itu, penyimpanan dokumen secara digital telah mula dilaksanakan secara dalaman.

Isu skim tidak menubuhkan badan pengurusan walaupun mempunyai hakmilik strata:

DBKL - Setelah teguran Audit, rekod *masterlist* skim dikemas kini serta surat peringatan bertarikh 10 dan 13 Julai 2023 dikeluarkan kepada skim yang terlibat. Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur juga telah melantik ejen pengurusan bagi 29 skim yang tidak mempunyai badan pengurusan. Lima skim berjaya mewujudkan badan pengurusan sendiri.

PPj - Pesuruhjaya Bangunan Putrajaya akan mengikut prosedur daripada pihak PPTGWP Putrajaya.

Isu penyelarasan data:

DBKL dan PPj - Pesuruhjaya Bangunan memohon kerjasama PPTGWP agar dapat mengemukakan senarai Buku Daftar Strata/Salinan Sijil Penubuhan Perbadanan Pengurusan dan senarai skim yang telah mencapai 25% pindahmilik strata secara bulanan supaya kemas kini data daftar strata dapat dilaksanakan dengan lebih berkesan.

Maklum balas PPTGWP yang diterima pada 11 Julai 2023 hingga 21 Februari 2024

PPTGWP Kuala Lumpur - Tidak mempunyai kewajipan untuk memaklumkan status 25% pindahmilik kepada pihak JMB/Pemaju/Pemilik Tanah Asal. Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur biasanya akan mengemukakan permohonan semakan status kepada Bahagian Strata PPTGWP Kuala Lumpur. PPTGWP Kuala Lumpur berpandangan, ianya adalah menjadi tanggungjawab pihak JMB/Pemaju/Pemilik Tanah Asal untuk menyemak status 25% pindahmilik tersebut. Namun, sebagai penambahbaikan, PPTGWP Kuala Lumpur sedang membuat modifikasi sistem e-Tanah untuk mengeluarkan notifikasi melalui emel kepada JMB dan Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur apabila suatu skim mencapai 25% pindahmilik yang dijangka selesai pada Mei 2024.

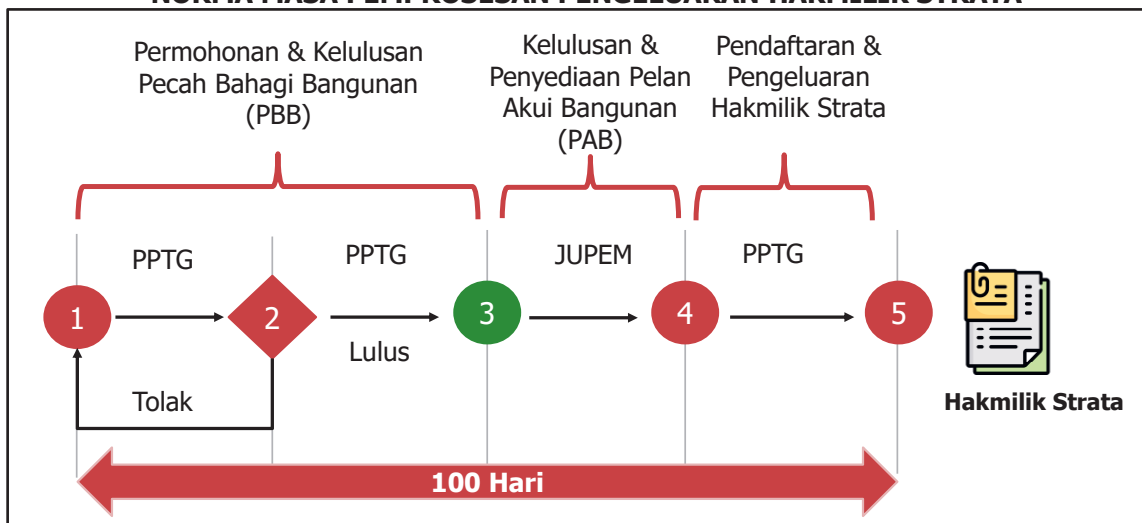
PPTGWP Putrajaya - Sistem e-Tanah menawarkan modul Carian Butir-Butir Dalam Daftar Strata yang boleh diakses secara atas talian di portal awam oleh pemilik asal/Perbadanan Pengurusan. Urusan ini boleh dilaksanakan oleh Pesuruhjaya Bangunan atas kebenaran pemilik asal/Perbadanan Pengurusan.

Pendapat Audit	KPKT tidak dapat menyelaraskan pengurusan kediaman berstrata oleh Pesuruhjaya Bangunan dengan berkesan melalui sistem eCOB kerana sistem tersebut tidak dikemas kini/diguna pakai sepenuhnya. Begitu juga di peringkat Pesuruhjaya Bangunan, kawal selia penubuhan badan pengurusan juga tidak dapat dilaksanakan dengan berkesan kerana rekod manual yang diselenggara adalah tidak lengkap.
-----------------------	--

5.1.2. Pencapaian Pengeluaran Hakmilik Strata

- a. Hakmilik strata merupakan suatu dokumen hakmilik petak yang dikeluarkan oleh Pejabat Tanah dan Galian kepada pemilik sah petak atau unit di dalam suatu skim strata. Tempoh masa yang ditetapkan untuk memproses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata adalah tidak melebihi 100 hari seperti dalam **Rajah 5**.

RAJAH 5
NORMA MASA PEMROSESAN PENGELUARAN HAKMILIK STRATA



Sumber: PKPTG Bil. 5 Tahun 2014

- b. Semakan Audit terhadap rekod sistem e-Tanah mendapati dalam tempoh tahun 2020 hingga 2022, sebanyak 181 permohonan hakmilik strata telah diterima, 202 kelulusan telah diberikan dan 24 permohonan pula sedang diproses. Kelulusan hakmilik turut meliputi permohonan yang dibuat sebelum tahun 2020. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 7**.

JADUAL 7
STATISTIK PERMOHONAN DAN KELULUSAN
HAKMILIK STRATA BAGI KEDIAMAN BERSTRATA
DI WILAYAH PERSEKUTUAN UNTUK TEMPOH TAHUN 2020 HINGGA 2022

PPTG WP	TAHUN	MOHON (Bilangan)		LULUS (Bilangan)		DALAM PROSES (Bilangan)	
		SKIM	PETAK	SKIM	PETAK	SKIM	PETAK
Kuala Lumpur	2020	51	35,118	48	26,022	2	1,218
	2021	57	35,384	70	51,042	2	1,594
	2022	64	43,091	75	42,747	19	14,903
	Jumlah	172	113,593	193	119,811	23	17,715
Putrajaya	2020	2	1,174	-	-	-	-
	2021	2	1,900	3	2,054	-	-
	2022	4	1,298	5	2,838	1	360
	Jumlah	8	4,372	8	4,892	1	360
Labuan	2020	-	-	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-	-	-
	2022	1	64	1	64	-	-
	Jumlah	1	64	1	64	-	-
JUMLAH BESAR		181	118,029	202*	124,767	24	18,075

Sumber: PPTGWP

Nota: (*) - Kelulusan Adalah Termasuk Permohonan yang Dibuat Sebelum Tahun 2020

- c. Analisis selanjutnya terhadap 202 skim yang diluluskan, sebanyak 53 skim (26.2%) diproses dalam tempoh masa yang ditetapkan. Manakala **sebanyak 149 skim (73.8%) diproses melebihi 100 hari**, melibatkan 141 skim (94.6%) di PPTGWP Kuala Lumpur, tujuh skim (4.7%) di PPTGWP Putrajaya dan satu skim (0.7%) di PPTGWP Labuan. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 8**.

JADUAL 8
TEMPOH MASA KELULUSAN
PERMOHONAN HAKMILIK STRATA BAGI KEDIAMAN BERSTRATA
DI WILAYAH PERSEKUTUAN UNTUK TEMPOH TAHUN 2020 HINGGA 2022

PPTG WP	TAHUN	PBB (Bilangan)		TEMPOH MASA DIAMBIL UNTUK KELULUSAN					
				< 100 HARI			> 100 HARI		
		SKIM (a)	PETAK	SKIM (b)	PETAK	% (b)/(a)	SKIM (c)	PETAK	% (c)/(a)
Kuala Lumpur	2020	48	26,022	5	2,164	10.4	43	23,858	89.6
	2021	70	51,042	10	5,300	14.3	60	45,742	85.7
	2022	75	42,747	37	21,182	49.3	38	21,565	50.7
	Jumlah	193	119,811	52	28,646	26.9	141	91,165	73.1
Putrajaya	2020	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021	3	2,054	-	-	-	3	2,054	100
	2022	5	2,838	1	517	20	4	2,321	80
	Jumlah	8	4,892	1	517	12.5	7	4,375	87.5
Labuan	2020	-	-	-	-	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-	-	-	-	-
	2022	1	64	-	-	-	1	64	100
	Jumlah	1	64	-	-	-	1	64	100
JUMLAH BESAR		202	124,767	53	29,163	26.2	149	95,604	73.8

Sumber: PPTGWP

- d. PKPTG Bil. 5 Tahun 2014 turut menyatakan tempoh masa pengeluaran hakmilik strata tidak melebihi 100 hari setelah mengambil kira purata norma proses 150 petak serta petak aksesori. Analisis Audit terhadap 181 permohonan mendapati sebanyak 154 permohonan (85.1%) hakmilik strata mempunyai lebih daripada 150 petak dengan julat petak antara 150 hingga 6,020 petak. Manakala hanya 27 permohonan sahaja (14.9%) melibatkan kurang daripada 150 petak.
- e. Analisis Audit selanjutnya mendapati **sebanyak 16 skim diproses melebihi 100 hari (10.7%) melibatkan permohonan kurang daripada 150 petak**. Secara keseluruhan, sebanyak 133 skim (89.3%) yang diproses melebihi 100 hari merupakan permohonan hakmilik strata melebihi daripada 150 petak. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 9**.

JADUAL 9
PERMOHONAN HAKMILIK STRATA YANG DIPROSES MELEBIHI 100 HARI

PPTG	BILANGAN PETAK		JUMLAH SKIM
	< 150	> 150	
Kuala Lumpur	13	128	141
Putrajaya	2	5	7
Labuan	1	-	1
JUMLAH KESELURUHAN	16	133	149

Sumber: Sistem e-Tanah

- f. Selain itu, Audit mendapati tempoh masa yang diambil untuk pengeluaran hakmilik strata bagi 37 skim (24.8%) menjangkau sehingga melebihi 365 hari. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 10**.

JADUAL 10
ANALISIS PENGUMURAN PEMROSESAN
PERMOHONAN HAKMILIK STRATA YANG MELEBIHI 100 HARI

PPTG	BILANGAN PETAK	BILANGAN SKIM				JUMLAH SKIM
		100 - 150 (Hari)	151 – 240 (Hari)	241 – 365 (Hari)	> 365 (Hari)	
Kuala Lumpur	< 150	4	4	3	2	13
	> 150	29	33	33	33	128
	Jumlah	33	37	36	35	141
Putrajaya	< 150	1	-	1	-	2
	> 150	1	1	1	2	5
	Jumlah	2	1	2	2	7
Labuan	< 150	1	-	-	-	1
	> 150	-	-	-	-	-
	Jumlah	1	0	0	0	1
JUMLAH KESELURUHAN		36	38	38	37	149

Sumber: Sistem e-Tanah

- g. Semakan Audit terhadap 24 permohonan yang masih dalam proses mendapati tempoh masa yang diambil bagi memproses **11 permohonan (45.8%) telah melebihi 100 hari**. Namun begitu, kesemua permohonan ini adalah melibatkan skim yang mempunyai lebih 150 petak. Kelewatan kelulusan hakmilik strata boleh memberi risiko peningkatan kos pindahmilik yang perlu ditanggung oleh pembeli.

- h. Semakan Audit terhadap sampel 44 skim yang lewat diproses mendapati tempoh masa yang diambil untuk setiap peringkat proses permohonan adalah seperti dalam **Jadual 11**.

JADUAL 11
TEMPOH MASA DIAMBIL BAGI SETIAP PERINGKAT
PROSES PERMOHONAN HAKMILIK STRATA

WP	BIL. PETAK	BIL. SKIM	PERMOHONAN HAKMILIK STRATA DIPROSES (Hari)		
			PPTGWP	JUEM	PPTGWP
			MOHON & LULUS PBB	LULUS & SEDIA PAB	DAFTAR & KELUAR HAKMILIK STRATA
Kuala Lumpur	< 150	6	23 - 471	54 - 615	4 - 148
	> 150	29	7 - 578	19 - 873	7 - 121
	Jumlah Kecil	35	7 - 578	19 - 873	4 - 148
Putrajaya	< 150	2	52 - 73	35 - 95	38 - 126
	> 150	6	46 - 433	35 - 344	12 - 90
	Jumlah Kecil	8	46 - 433	35 - 344	12 - 126
Labuan	< 150	1	71	48	30
	> 150	-	-	-	-
	Jumlah Kecil	1	71	48	30
JUMLAH KESELURUHAN		44	7 - 578	19 - 873	4 - 148

Sumber: Sistem e-Tanah

- i. Sebab-sebab kelewatan adalah seperti berikut:

i. Permohonan dan Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan oleh PPTGWP

Tempoh masa yang diambil adalah **antara tujuh hingga 578 hari untuk kelulusan PBB oleh PPTGWP**. Tempoh masa yang panjang diambil antaranya adalah disebabkan oleh perkara berikut:

- penyelarasan sekatan kepentingan tanah;
- penyelarasan syarat nyata tanah;
- pindaan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) dan sijil cadangan pelan strata (CPSP) yang memerlukan kelulusan baharu; dan
- permohonan lewat dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Khas Strata.

ii. Kelulusan dan Penyediaan Pelan Akui Bangunan oleh JUEM

Tempoh masa yang diambil adalah antara 19 hingga 873 hari untuk kelulusan dan penyediaan PAB oleh JUEM. Tempoh masa yang panjang diambil adalah disebabkan oleh kuiri berulang kepada pemohon termasuk menanti tempoh kuiri disempurnakan oleh pemohon. Antara perkara

yang dikuiiri adalah keperluan Juruukur Tanah Berlesen (JTB) mematuhi penyediaan PAB mengikut format yang ditetapkan oleh JUPEM.

iii. Pendaftaran dan Pengeluaran Hakmilik Strata

Tempoh masa yang diambil adalah antara empat hingga 148 hari untuk pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata.

Antara sebab tempoh masa yang panjang diambil adalah disebabkan oleh pembetulan pada PAB yang memerlukan tindakan semula oleh JUPEM.

Maklum balas JKPTG yang diterima pada 20 Mac 2024

JKPTG sedang melaksanakan kajian tempoh masa permohonan hakmilik strata yang melibatkan proses di peringkat kelulusan CPSP dan kelulusan pecah bahagi bangunan serta pendaftaran hakmilik strata. Kajian ini melibatkan pengumpulan data-data daripada JUPEM dan PPTG bagi Negeri-negeri di Semenanjung Malaysia. Kajian ini dijadualkan selesai pada hujung tahun 2024.

Maklum balas PPTGWP yang diterima pada 21 Februari 2024

PPTGWP Kuala Lumpur - Kelewatan dalam pengeluaran hakmilik strata disebabkan oleh jumlah permohonan yang melibatkan 500 petak/aksesori dan ke atas setiap tahun. Proses semakan dan lampiran pelan masih dilakukan secara manual, serta masalah ketidakselarasan pelan bangunan dengan pelan CPSP yang diluluskan juga menyumbang kepada kelewatan. Sebagai usaha penambahbaikan, PPTGWP dan JUPEM Kuala Lumpur telah mengintegrasikan sistem antara JUPEM2U dan e-Tanah sejak 7 September 2023. Pekeliling JKPTG Bil. 5/2014 juga dicadangkan untuk dikaji semula mengikut kesesuaian dengan permohonan semasa.

Kelewatan melebihi 365 hari terjadi pada permohonan lama yang melibatkan masalah perubahan dan pindaan pelan bangunan, unit syer, dan komponen pembangunan selepas kelulusan SiFUS atau CPSP, termasuk pengambilan atau pindaan semula syarat nyata tanah. Sebagai langkah penambahbaikan, mulai tahun 2022, PPTGWP Kuala Lumpur akan menolak permohonan yang bermasalah secara terus dan tidak lagi memberikan kelulusan bersyarat, serta memastikan setiap permohonan lengkap dan teratur. Selain itu, kertas pertimbangan permohonan PBB juga diedarkan secara digital untuk mendapatkan ulasan dan memendekkan tempoh kelulusan permohonan dari 30 hari kepada 14 hari.

PPTGWP Putrajaya - Tempoh 100 hari ditetapkan tidak relevan mengambil kira perubahan *trend* pembangunan strata yang melibatkan peningkatan jumlah petak dalam satu skim.

Maklum balas JUPEM yang diterima pada 17 Julai 2023

Semakan Pelan Akui Bangunan dilakukan dalam tempoh Perintah Kawalan Pergerakan yang bermula dari 18 Mac 2020 dan mengikut arahan Dasar Bekerja Dari Rumah. Bagaimanapun *file* telah diselesaikan.

Pendapat Audit | Tempoh 100 hari yang ditetapkan untuk memproses permohonan hakmilik strata di Wilayah Persekutuan tidak relevan pada masa kini kerana majoriti permohonan yang diterima adalah melibatkan permohonan bagi skim yang mempunyai lebih daripada 150 petak.

5.1.3. Pengeluaran Serentak Pemilikan Kosong dan Hakmilik Strata

- a. Mesyuarat Jemaah Menteri pada 18 Jun 2010 meluluskan konsep pengeluaran VPST. Kelulusan tersebut turut menghendaki perkara berikut:
 - i. Kementerian Sumber Asli dan Kelestarian Alam (NRES) dan KPKT segerakan pindaan kepada beberapa perundangan sedia ada bagi membolehkan konsep aliran kerja pengeluaran VPST dapat dilaksanakan; dan
 - ii. Membuat konsep aliran kerja baharu tertakluk kepada pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] dan undang-undang lain yang berkaitan.
- b. Setakat 31 Disember 2022, sebanyak 419 skim (13.7%) melibatkan 58,119 petak masih belum mempunyai hakmilik strata walaupun pemilikan kosong telah dikeluarkan. Semakan Audit mendapati pindaan terhadap akta/pekeliling sedia ada telah dibuat oleh KPKT dan JKPTG bagi membolehkan pemilikan kosong dan hakmilik strata dikeluarkan secara serentak. Bagaimanapun, **koordinasi tidak diwujudkan antara kementerian dan agensi yang terlibat dalam proses pengeluaran hakmilik strata (KPKT, PPTG dan PBT) dengan pihak pemaaju yang mengeluarkan pemilikan kosong**. Sehubungan itu, keberkesanan pelaksanaan polisi ini **tidak dapat dinilai**.
- c. Semakan lanjut pihak Audit terhadap sampel 35 skim yang mempunyai rekod tarikh pemberian milikan kosong sepanjang tahun 2020 hingga 2022 di Kuala Lumpur dan Putrajaya pula mendapati perkara seperti berikut:
 - i. hanya lapan skim (22.8%) mempunyai hakmilik strata semasa milikan kosong diserahkan kepada pembeli; dan
 - ii. baki sebanyak **27 skim (77.2%) tidak mempunyai hakmilik strata semasa milikan kosong diserahkan kepada pembeli**. Sebanyak

20 daripadanya (74%) diluluskan pengeluaran milikan kosong tanpa hakmilik strata oleh KPKT. Status baki tujuh skim (26%) tidak dapat disahkan kerana KPKT tidak menyelenggara rekod kelulusan yang diberikan kepada pemaju.

- d. Kelulusan pengeluaran milikan kosong tanpa hakmilik strata oleh KPKT berisiko mengakibatkan pemaju lewat atau gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata. Ia juga menjejaskan urusan niaga pindahmilik, gadaian dan pusaka serta pembeli berisiko menanggung peningkatan kos pindahmilik selaras dengan kenaikan harga rumah. Selain itu, kegagalan pemaju mengemukakan permohonan hakmilik strata juga berisiko mengakibatkan Kerajaan menanggung fi berkaitan penyediaan, pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata untuk membantu pemilik skim. Setakat 31 Disember 2022, sebanyak enam skim telah diluluskan dana Kumpulan Wang Amanah Tabung Khas Hakmilik Strata berjumlah RM1.29 juta. Dua daripadanya melibatkan kelulusan dana kepada skim di Kuala Lumpur iaitu Permai Ria Blok 24 dan 26 berjumlah RM86,440 serta Pangsapuri Bukit Keramat berjumlah RM131,584.87.

Maklum balas KPKT yang diterima pada 28 Julai 2023, 5 Disember 2023 dan 1 April 2024

KPKT memaklumkan perkara berikut:

- i. Tiada mekanisme untuk memantau data secara menyeluruh. Integrasi antara sistem yang digunakan oleh pelbagai agensi perlu dibuat dan memerlukan kerjasama semua agensi.
- ii. Perkara ini sedang diteliti dan akan dimasukkan dalam skop kajian perunding bagi cadangan penggubalan semula Akta 757 termasuk kajian untuk menaik taraf Bahagian Pengurusan Strata.

KPKT akan mengadakan perbincangan berkaitan aliran/proses kerja pemilikan hakmilik strata di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] bersama NRES dan pihak berkaitan dalam memastikan penyampaian perkhidmatan awam dapat disegerakan kepada golongan sasaran.

Maklum balas JKPTG yang diterima pada 27 Julai 2023, 12 Oktober 2023 dan 20 Mac 2024

Pelaksanaan polisi VPST memerlukan koordinasi sempurna daripada semua pihak berkaitan iaitu pemaju, JUPEM, PPTG dan JPN bermula dari tempoh permohonan CPSP dikemukakan sehingga hakmilik strata didaftarkan.

Satu pangkalan data bersepadu merangkumi data pendaftaran hakmilik strata daripada PPTG dan penyerahan pemilikan kosong daripada JPN perlu diwujudkan.

Penggunaan sistem dalam memproses permohonan hakmilik strata juga akan membantu dalam pencapaian pelaksanaan polisi VPST.

Dalam perkara ini, JKPTG di bawah inisiatif pembangunan Sistem MyLAND telah memulakan usaha integrasi MyLAND dengan *Housing Integrated Management System* (HIMS) di JPN dan Sistem Pengurusan Bangunan Berstrata (e-COB) di KPKT sejak tahun 2022. Ketika ini, tindakan teknikal sedang giat dijalankan bagi tujuan integrasi sistem tersebut.

JKPTG berpandangan terdapat keperluan menubuhkan Jawatankuasa Koordinasi antara JPN/KPKT dan JKPTG/NRES bagi menyemak semula proses kerja pengeluaran pemilikan kosong dan pendaftaran hakmilik strata melibatkan kedua-dua agensi.

Pendapat Audit	Tiada agensi yang mengawal selia secara keseluruhan pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata menyebabkan objektif VPST tidak tercapai. Perkara ini menjejaskan urusan pindahmilik serta meningkatkan risiko pertambahan kos yang ditanggung oleh Kerajaan.
---------------------------	--

5.1.4. Penyempurnaan Pindahmilik Hakmilik Strata

- a. Penyempurnaan pindahmilik adalah suatu proses bagi menyempurnakan pendaftaran pindahmilik dalam hakmilik hartanah daripada nama pemaju kepada nama pembeli. Klausula 28(2)(b) Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan 2015) menyatakan tanggungjawab pemaju untuk menyempurnakan surat cara pindahmilik yang sah dan boleh didaftarkan agar hakmilik strata tersebut didaftarkan atas nama pembeli.
- b. Selain itu, subseksyen 16(3) Akta 318 turut menyatakan tiap-tiap dokumen hakmilik strata hendaklah disediakan atas nama orang yang terakhir sekali didaftarkan sebagai pemilik lot yang berkenaan, atau sekiranya ia berhubungan dengan suatu petak yang wujud seperti yang disebut dalam proviso kepada subseksyen (2) atas nama orang yang terakhir sekali didaftarkan sebagai pemilik petak atau petak-petak yang sedia ada.
- c. Semakan Audit terhadap sampel 60 skim kediaman berstrata yang telah mempunyai hakmilik strata mendapati perkara seperti berikut:
 - i. hanya lapan skim (13.3%) berjaya menyempurnakan pindahmilik sepenuhnya kepada pembeli;

- ii. **sebanyak 52 skim (86.7%) belum disempurnakan pindahmilik oleh pembeli, walaupun 12 daripadanya (23.1%) memperoleh hakmilik strata melebihi 20 tahun;** dan
- iii. sebanyak 13 (25%) daripada 52 skim yang belum menyempurnakan pindahmilik kepada pembeli mempunyai peratusan pindahmilik kurang daripada 25%, dengan 11 daripadanya (84.6%) memperoleh hakmilik strata untuk tempoh kurang daripada tiga tahun. Berdasarkan subseksyen 46(1) Akta 757, peratusan pindahmilik perlu mencapai sekurang-kurangnya 25% bagi menubuhkan Perbadanan Pengurusan. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 12**.

JADUAL 12
PINDAHMILIK BAGI 52 SKIM BELUM DISEMPURNAKAN

BIL.	TEMPOH HAKMILIK STRATA TELAH DIPEROLEH	PERATUS PINDAH SYER (Bil. Skim)		JULAT SYER PINDAHMILIK (%)	JUMLAH SKIM
		< 25%	> 25%		
1.	Kurang 3 tahun	11	0	0 – 9	11
2.	3 - 8 tahun	2	15	19 – 84	17
3.	9 - 14 tahun	0	10	31 – 55	10
4.	15 - 20 tahun	0	2	80 – 98	2
5.	20 - 25 tahun	0	8	77 – 99	8
6.	Melebihi 25 tahun	0	4	79 - 91	4
		13	39		52

Sumber: PPTGWP Kuala Lumpur dan PPTGWP Putrajaya

Maklum balas KPKT dan JKPTG yang diterima pada 27 Julai 2023

KPKT - Sebagai penambahbaikan, satu kajian dan tindakan akan dilaksanakan berhubung fi pindahmilik dan pindaan Akta 118.

JKPTG - Penguatkuasaan Jadual H di bawah Akta 118 yang seharusnya menjadi pokok utama perundangan yang mengikat pembeli dan pemaju kediaman berstrata.

Pendapat Audit | **Kelewatan penyempurnaan pindahmilik hakmilik strata menyebabkan kos yang perlu ditanggung oleh pembeli semakin tinggi disebabkan oleh kenaikan harga (nilai hartanah) rumah dari semasa ke semasa.**

5.2. Pengurusan Aktiviti

5.2.1. Peruntukan dan Perbelanjaan Kewangan

- a. Surat kelulusan Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri (JPM) bertarikh 16 Mac 2020 mengenai kelulusan Pakej Rangsangan Ekonomi 2020 (PRE 2020) kepada JWP menyatakan skop kelulusan projek adalah untuk penyenggaraan harta bersama atau kemudahan awam di perumahan kos rendah dan sederhana rendah.
- b. Semakan Audit mendapati JWP meluluskan peruntukan PRE 2020 sebanyak RM38.50 juta kepada DBKL. Bagaimanapun, lebih peruntukan berjumlah RM2.20 juta **telah digunakan oleh DBKL untuk kerja penyenggaraan serta baik pulih pasar dan pusat penjaja di sekitar Kuala Lumpur.** Perbelanjaan di luar skop ini mengakibatkan golongan sasar sebenar tidak mendapat manfaat yang diperuntukkan oleh Kerajaan.

Maklum balas JWP yang diterima pada 2 September 2023 dan DBKL pada 18 Oktober 2023

DBKL telah memulangkan RM2.20 juta pada 9 Ogos 2023 kepada Kementerian Kewangan.

Pendapat Audit | **Penggunaan peruntukan di luar skop kelulusan JWP menyebabkan peruntukan tidak dapat dimanfaatkan oleh penghuni strata iaitu golongan sasar sebenar.**

5.2.2. Permohonan Hakmilik Strata bagi Bangunan Khas/Bangunan Lama yang Dibangunkan Atas Tanah Milik Datuk Bandar Kuala Lumpur

- a. Subseksyen 8(1) Akta 318 menghendaki pemilik mana-mana tanah beri hakmilik yang di atasnya terdapat suatu bangunan yang telah siap yang boleh dipecahbagagikan di bawah seksyen 6 hendaklah, dalam tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen (2), memohon mengikut seksyen 10 untuk memecah bahagi bangunan itu jika pada bila-bila masa dia telah menjual atau bersetuju untuk menjual mana-mana petak dalam bangunan itu kepada mana-mana orang.
- b. Semakan Audit mendapati **sebanyak sembilan skim kediaman berstrata yang dibangunkan di atas tanah milik Datuk Bandar Kuala Lumpur dan dikategorikan sebagai Bangunan Khas dan Bangunan Lama, masih belum mempunyai hakmilik strata setakat tarikh pengauditan.** Ketiadaan hakmilik strata ini menyukarkan urusan pindahmilik, gadaian dan pusaka. Senarai skim adalah seperti dalam **Jadual 13.**

JADUAL 13
SKIM DIBANGUNKAN ATAS TANAH MILIK DATUK BANDAR KUALA LUMPUR

BIL.	NAMA	TARIKH CFO	BIL. PETAK
1.	Perumahan Awam Wangsa Sari	05.09.2007	272
2.	Jasmin Apartment, Titiwangsa	06.07.2006	288
3.	Perumahan Awam Seri Sabah 3B, Bandar Tun Razak	11.06.2010	1,020
4.	Perumahan Desa Tasik Sungai Besi, Seputeh	25.02.2010	600
5.	Fadason Business Centre, Kepong	04.09.2003	286
6.	PPR Mulia, Bandar Tun Razak	11.06.2010	912
7.	PPR Pekan Batu, Batu	17.07.2003	632
8.	Kampung Haji Abdullah Hukum, Lembah Pantai	05.05.2008	600
9.	PPR Salak Selatan, Bandar Tun Razak	09.09.2006	632

Sumber: Minit Mesyuarat JKTS Bil. 3 Tahun 2022

Nota: CFO: *Certificate of Fitness for Occupation*

- c. Selain itu, pengesahan Audit dengan pihak DBKL juga mendapati **mesyuarat khusus di peringkat DBKL tidak diadakan untuk memantau dan membincangkan isu yang dihadapi berkaitan permohonan hakmilik strata bagi Bangunan Khas atau Bangunan Lama** yang dibangunkan di atas tanah milik Datuk Bandar Kuala Lumpur. Sebaliknya, wakil DBKL hanya hadir dalam Mesyuarat Jawatankuasa Teknikal Strata (JKTS) yang diadakan oleh PPTGWP Kuala Lumpur untuk mengetahui dan membincangkan status terkini hakmilik strata bagi skim yang dibina di atas tanah DBKL.

Maklum balas DBKL yang diterima pada 19 Julai 2023

Bagi enam skim di bawah seliaan Jabatan Penilaian dan Pengurusan Harta (JPPH) DBKL, tiada mesyuarat khusus di peringkat DBKL diadakan dengan pihak JTB. Namun, JPPH telah memantau status kemajuan kerja JTB melalui perbincangan dan pertemuan mengikut skim pemajuan. Sebagai penambahbaikan, JPPH akan mengadakan Mesyuarat Pemantauan Permohonan Hakmilik Strata bersama JTB sebanyak empat kali setahun.

Bagi baki tiga skim, pemantauan permohonan hakmilik strata bagi projek penswastan DBKL adalah di bawah seliaan Jabatan Perancangan Ekonomi dan Pembangunan dan dilaksanakan melalui kaedah berikut:

- i. semakan melalui Mesyuarat Jawatankuasa Penswastan. Sekiranya isu tersebut perlu mendapatkan hala tuju atau keputusan pengurusan tertinggi, maka akan dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Pengurusan Projek Penswastan atau Jawatankuasa Pandu Projek-Projek Penswastan;

- ii. perbincangan dengan syarikat untuk memudah cara penyelesaian apa-apa isu berbangkit;
- iii. semakan status permohonan melalui surat-menyurat rasmi kepada syarikat pemaju; dan
- iv. lawatan tapak (sekiranya ada keperluan).

Pendapat Audit | **Kelemahan DBKL memantau pemaju dan JTB dengan berkesan mengakibatkan sebahagian kediaman berstrata yang dibangunkan atas tanah Datuk Bandar Kuala Lumpur tidak mempunyai hakmilik strata.**

5.2.3. Pemantauan dan Penguatkuasaan Permohonan Hakmilik Strata

- a. Subseksyen 8(2) dan (4) Akta 318 menyatakan pemaju bertanggungjawab membuat permohonan CPSP dalam tempoh tiga bulan daripada tarikh siap peringkat struktur utama; atau tiga bulan daripada tarikh pengeluaran Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC); atau tiga bulan daripada tarikh kuat kuasa Akta mengikut mana-mana yang berkenaan dan boleh dilanjutkan sekali tidak melebihi satu bulan oleh Pengarah Ukur.
- b. Subseksyen 8(3) dan (5) menyatakan pemaju bertanggungjawab memohon pecah bahagi bangunan dalam tempoh satu bulan dari tarikh pengeluaran CPSP dan boleh dilanjutkan sekali tidak melebihi satu bulan oleh Pengarah.
- c. Subseksyen 8(7) menyatakan jika permohonan tidak dibuat dalam tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen (2) dan (3), dan, dalam tempoh pelanjutan yang diberikan di bawah subseksyen (4) atau (5) berkenaan dengan sesuatu bangunan atau tanah, pemilik asal adalah melakukan suatu kesalahan.
- d. Subseksyen 8(8) Akta 318 menyatakan pemilik asal yang gagal mematuhi tatacara permohonan hakmilik strata boleh disabitkan kesalahan:
 - i. denda tidak kurang RM10,000 tetapi tidak lebih RM100,000 atau penjara tidak lebih 3 tahun atau kedua-duanya; dan
 - ii. mahkamah boleh perintah pemilik asal mohon pecah bahagi.
- e. Semakan Audit mendapati **tiada kes penguatkuasaan subseksyen 8(8) Akta 318** dilakukan oleh kesemua PPTG bagi tempoh yang diaudit. Bagaimanapun, surat peringatan ada dikeluarkan kepada pemilik asal atau pemaju bagi skim tertentu supaya permohonan PBB bagi tujuan pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata dikemukakan. Pemantauan turut dilakukan melalui

mesyuarat pemantauan bangunan berstrata yang diadakan di peringkat PPTG masing-masing.

- f. Semakan lanjut Audit terhadap sampel 24 skim yang mencapai tarikh siap peringkat struktur utama atau CCC selepas pindaan Akta 318 berkuat kuasa pada tahun 2015 mendapati perkara seperti berikut:
 - i. pemaju bagi 17 skim (70.1%) membuat permohonan CPSP selepas empat bulan tarikh CCC atau mencapai tarikh siap peringkat struktur utama; dan
 - ii. pemaju bagi lapan skim (33.3%) mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan dua bulan selepas kelulusan CPSP. Butiran lanjut adalah seperti dalam **Jadual 14**.

JADUAL 14
TEMPOH MENGEMUKAKAN PERMOHONAN CPSP
DAN PECAH BAHAGI BANGUNAN

TEMPOH	WP	BILANGAN SKIM MOHON CPSP	BILANGAN SKIM MOHON PECAH BAHAGI BANGUNAN
		4 BULAN	2 BULAN
< Tempoh ditetapkan	Kuala Lumpur	5	12
	Putrajaya	2	4
	Jumlah (a)	7	16
> Tempoh ditetapkan	Kuala Lumpur	12	5
	Putrajaya	5	3
	Jumlah (b)	17	8
JUMLAH KESELURUHAN (a) + (b)		24	24

Sumber: PPTGWP Kuala Lumpur dan PPTGWP Putrajaya

- g. Selain itu, di Kuala Lumpur pula, setakat tarikh pengauditan terdapat sebanyak 21 skim kategori Bangunan Baharu yang diluluskan CPSP **masih belum mengemukakan Permohonan PBB**. Lima daripadanya telah diluluskan CPSP antara tahun 2018 hingga 2021.

Maklum balas PPTGWP yang diterima pada 11 Julai 2023 hingga 21 Februari 2024

PPTGWP Kuala Lumpur – PPTGWP Kuala Lumpur menggalakkan pendekatan rundingan dan fasilitasi dengan pemaju atau pemilik asal tanah bagi permohonan PBB. Sesi rundingan diadakan untuk mengenal pasti isu dan langkah penyelesaian. Beberapa skim telah berjaya membuat permohonan melalui pendekatan ini.

Jika pemaju atau pemilik tanah enggan bekerjasama, kertas siasatan akan dibuka mengikut subseksyen 8(7) Akta 318. Namun, tindakan penguatkuasaan hanya boleh

dilakukan ke atas yang belum digulungkan, tidak terhadap pelikuidasi atau pemaju yang telah digulungkan.

Semakan mendapati tiga daripada lima skim tersebut mempunyai isu gadaian yang wajib diselesaikan sebelum mengemukakan permohonan PBB, manakala dua lagi skim masing-masing disebabkan isu pembetulan/pindaan CPSP (telah mengemukakan permohonan pada 10 Februari 2023 dan diluluskan pada 14 Mac 2023) dan tukar syarat nyata tanah.

PPTGWP Putrajaya - Mulai tahun 2020, PPTGWP Putrajaya telah melaksanakan mesyuarat pemantauan strata dan beberapa siri libat urus dengan jabatan teknikal, pemaju dan JTB berkaitan bertujuan menyelaraskan dan mempercepatkan permohonan PBB dan pendaftaran hakmilik strata skim berkaitan.

PPTGWP Labuan - Pemantauan dilakukan secara bulanan untuk menyelia kemajuan skim yang masih tidak memenuhi syarat supaya pemaju atau pemilik dapat mengemukakan permohonan PBB mengikut rangka masa seperti yang dipersetujui antara pemaju atau pemilik dan PPTGWP Labuan dalam mesyuarat pemantauan.

Pendapat Audit	Tiada tindakan denda atau perintah mahkamah melalui penguatkuasaan subseksyen 8(8) Akta 318 dilakukan oleh kesemua PPTG menyebabkan masih ada pemaju atau pemilik tidak mematuhi keperluan Akta 318 berhubung proses permohonan untuk mendapatkan hakmilik strata.
-----------------------	---

5.2.4. Deposit Membaiki Kecacatan Harta Bersama

- a. SOP Akta 757 menyatakan antara bidang tugas Pesuruhjaya Bangunan adalah menentukan jumlah deposit atau jumlah tambahan deposit untuk membaiki kecacatan harta bersama. Pesuruhjaya Bangunan perlu menyenaraikan projek strata yang akan siap daripada Unit Bangunan PBT dan menghantar maklumat awal kepada pemaju yang dikenal pasti. Keperluan pemaju membayar deposit untuk membaiki kecacatan harta bersama dinyatakan dalam Akta 757 dan Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015 (PPSP 2015) seperti dalam **Jadual 15**.

JADUAL 15
DEPOSIT UNTUK MEMBAIKI KECACATAN HARTA BERSAMA

BIL.	PERUNTUKAN	
1.	Keperluan Pemaju Membayar Deposit	Subseksyen 92(1) dan (2) Akta 757 Pemaju dikehendaki menyerahkan deposit kepada Pesuruhjaya Bangunan untuk membaiki kecacatan pada harta bersama apabila milikan kosong diserahkan.
2.	Denda	Subseksyen 92(6) Akta 757 Pemaju yang tidak mematuhi subseksyen 92(1) melakukan kesalahan dan boleh apabila disabitkan, didenda tidak melebihi RM5,000 dan didenda selanjutnya tidak melebihi RM50 bagi tiap-tiap hari atau sebahagiannya kesalahan itu berterusan selepas disabitkan.
3.	Jumlah Deposit	Subperaturan 47(1) PPSP 2015 Jumlah yang perlu didepositkan oleh pemaju adalah tidak kurang 0.5% daripada anggaran kos pembinaan atau RM50,000 yang mana lebih tinggi.

Sumber: Akta 757 dan PPSP 2015

b. Semakan Audit mendapati perkara berikut seperti dalam **Jadual 16**.

- i. **Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur dan Pesuruhjaya Bangunan Labuan tidak menyenaraikan projek strata yang akan siap** daripada Unit Bangunan masing-masing. Sehubungan itu makluman awal kepada pemaju tidak dilakukan. Secara tidak langsung penyerahan deposit oleh pemaju tidak dipantau untuk melindungi pembeli.
- ii. Di Kuala Lumpur, sebanyak 125 pemaju telah mengemukakan Borang 25 (Notis Oleh Pemaju Mengenai Niatnya Untuk Menyerahkan Milikan Kosong). Bagaimanapun daripada jumlah ini, **sebanyak 22 pemaju (17.6%) tidak menyerahkan deposit membaiki kecacatan harta bersama**. Pihak Audit tidak dapat menentukan bilangan sebenar pemajuan yang telah membuat serahan milikan kosong kerana maklumat tersebut tidak dipantau oleh Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur. Namun begitu berdasarkan maklumat daripada Jabatan Kawalan Bangunan, DBKL setakat tarikh pengauditan, sebanyak 350 pemajuan telah dikeluarkan CCC sejak Akta 757 dikuatkuasakan.
- iii. Di Putrajaya, **hanya pemaju PPAM Melinjau yang tidak menyerahkan deposit membaiki kecacatan berjumlah RM2.04 juta sehingga tempoh tanggungan kecacatan tamat pada 15 Disember 2021**. Semakan lanjut mendapati pemaju ini telah dikenakan kompaun berjumlah RM2,500 oleh PPj pada 15 Disember 2021. Selain itu, jumlah yang didepositkan oleh pemaju PPAM Jintan adalah **RM300,000 iaitu kurang 0.5% daripada kos pembinaan yang bernilai RM167.25 juta**. Berdasarkan rekod Pesuruhjaya Bangunan Putrajaya, jumlah sebenar yang perlu didepositkan adalah berjumlah RM1.67 juta.

- iv. Di Labuan, **deposit membaiki kecacatan harta bersama tidak diterima daripada mana-mana pemaju walaupun sebanyak tiga pemajuan telah membuat serahan milikan kosong** sejak Akta 757 dikuatkuasakan pada 1 Jun 2015.
- v. Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur dan Pesuruhjaya Bangunan Labuan juga **tidak menguatkuasakan peruntukan subseksyen 92(6) Akta 757, iaitu pengenaan denda apabila pemaju tidak menyerahkan deposit membaiki kecacatan harta bersama.**

JADUAL 16
STATUS SERAHAN DEPOSIT MEMBAIKI KECACATAN HARTA BERSAMA
OLEH PEMAJU KEDIAMAN BERSTRATA DI WILAYAH PERSEKUTUAN

BIL.	WP	CCC/MILIKAN KOSONG DIKELUARKAN (Bil. Pemaju)	KEMUKA BORANG 25 (Bil. Pemaju)	SERAH DEPOSIT (Bil. Pemaju)	NILAI DEPOSIT (RM Juta)
1.	Kuala Lumpur	350	125	103	524.00
2.	Putrajaya	14	14	13	31.25
3.	Labuan	3	-	-	-
JUMLAH		367	139	116	555.25

Sumber: Jabatan Kawalan Bangunan DBKL dan Rekod Pesuruhjaya Bangunan di Wilayah Persekutuan

Maklum balas PBT yang diterima antara 13 Julai 2023 hingga 10 Mei 2024

DBKL - Pemaju akan dimaklumkan mengenai kewajipan menyerahkan deposit membaiki kecacatan pada harta bersama apabila menyerahkan pemfailan Jadual Petak. Tindakan penambahbaikan akan diambil dengan membuat semakan secara berkala bersama Jabatan Kawalan Bangunan, DBKL bagi mengenal pasti projek strata yang telah memperoleh CCC. Bagi isu 22 pemaju yang tidak menyerahkan deposit, Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur akan mengambil tindakan terhadap 22 pemaju tersebut mengikut subseksyen 92(6) Akta 757.

Pihak Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur telah mengarahkan pemaju untuk mengambil tindakan pembaikan kecacatan harta bersama dan seterusnya pihak Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur juga telah mengambil tindakan mengikut subseksyen 92(6) Akta 757 dengan membuka kertas siasatan.

PPj - Bagi kes PPAM Melinjau, sehingga tamat tempoh tanggungan kecacatan Pesuruhjaya Bangunan Putrajaya tidak mendapat kerjasama daripada pemaju walaupun surat peringatan telah dikeluarkan sebanyak tiga kali. Bagi kes PPAM Jintan pula, mesyuarat bersama pemaju telah diadakan pada 5 Julai 2023. Pihak pemaju akur dengan segala tuntutan daripada pihak Pesuruhjaya Bangunan dan sehingga 14 Mac 2024, sebanyak 70% (77 kes) kerja-kerja pembaikan telah diselesaikan oleh

pihak pemaju. Manakala 20% (22 kes) sedang dalam pembaikan dan 10% (11 kes) masih menunggu tarikh temujanji daripada pemilik petak/unit. Bagaimanapun, pemantauan yang lebih kerap akan dilaksanakan.

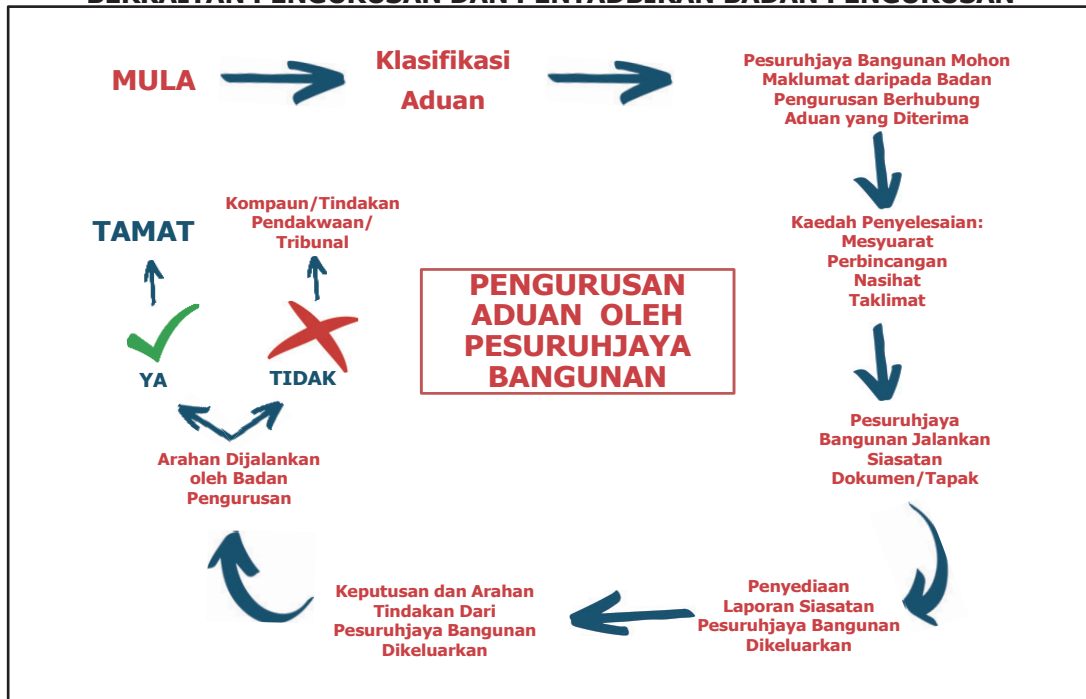
PL - Akta 757 hanya dipanjangkan ke WP Labuan pada 1 Jun 2015 dan PL telah mendapat waran perjawatan bagi Unit Pesuruhjaya Bangunan pada 1 September 2015. PL telah menambahbaik SOP pengurusan strata berdasarkan subseksyen 92(1) dan (2) Akta 757 yang dipanjangkan ke WP Labuan. Melalui surat bertarikh 31 Julai 2023, PL telah mengeluarkan notis awal memaklumkan skim pemajuan: Grand Arcade untuk mengemukakan pemakluman dan deposit. Deposit bagi tiga skim pemajuan yang telah siap selepas pemanjangan Akta Pengurusan Strata 2013 tidak dapat dikutip pada masa kini disebabkan tempoh tanggungan kecacatan (DLP) telah luput berdasarkan subseksyen 92(5), Akta 757. PL melalui Akta Perbadanan Labuan juga mengenakan bayaran kepada pemaju bagi Kumpulan Wang Peningkatan Perkhidmatan menggunakan Peraturan-Peraturan Perbadanan Labuan (Kadar Kumpulan Wang Meningkatkan Perkhidmatan) 2004. Bayaran ini boleh digunakan untuk melaksanakan kerja pembaikan ke atas bangunan tersebut sekiranya diperlukan.

Pendapat Audit	Kegagalan Pesuruhjaya Bangunan mengutip, memantau dan menguatkuasakan subseksyen 92(1) dan (2) Akta 757 mengakibatkan pemaju gagal membayar deposit membaiki kecacatan harta bersama.
-----------------------	--

5.2.5. Pengurusan Aduan

- a. Pengurusan aduan yang dinyatakan dalam SOP Akta 757 yang dikeluarkan oleh Bahagian Pengurusan Strata KPKT menghendaki supaya Pesuruhjaya Bangunan mengenal pasti sama ada aduan yang diterima adalah berasas dan berkaitan dengan bidang kuasa Akta 757. Aduan yang di bawah bidang kuasa Pesuruhjaya Bangunan perlu direkod dan diklasifikasikan kepada tiga iaitu pentadbiran dan pengurusan; kewangan dan akaun; serta penyenggaraan. Bagi aduan berkaitan pengurusan dan pentadbiran, proses kerja yang terlibat ditunjukkan seperti dalam **Rajah 6**.

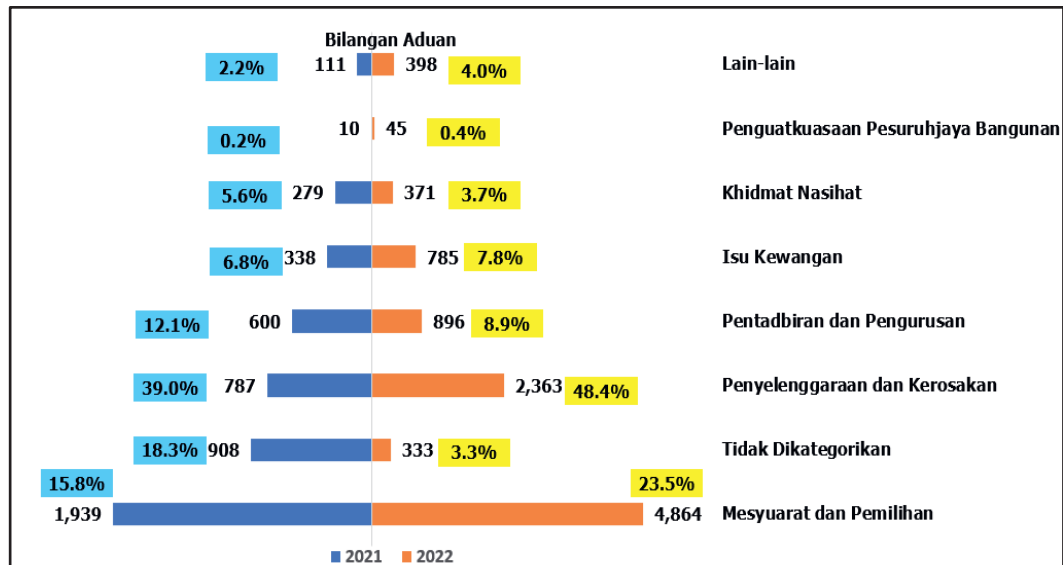
RAJAH 6
CARTA ALIR TINDAKAN PESURUHJAYA BANGUNAN BAGI ADUAN
BERKAITAN PENGURUSAN DAN PENTADBIRAN BADAN PENGURUSAN



Sumber: SOP Akta 757

- b. Semakan Audit mendapati **Pesuruhjaya Bangunan Putrajaya tidak merekod dan mengklasifikasikan aduan yang diterima**. Sebaliknya, aduan yang diterima terus dimasukkan ke dalam fail skim masing-masing. Kelemahan ini mengakibatkan jumlah, klasifikasi dan status penyelesaian aduan tidak dapat ditentukan. Bagi Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur pula, aduan yang diterima ada direkod dan diklasifikasikan mulai tahun 2021.
- c. Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur mengklasifikasikan aduan yang diterima kepada tujuh kategori seperti dalam **Rajah 7**. Bagaimanapun, **sebanyak 908 (18.3%) aduan yang diterima pada tahun 2021 dan 333 (3.3%) aduan pada tahun 2022 tidak dikategorikan**.

RAJAH 7
ADUAN YANG DITERIMA OLEH PESURUHJAYA BANGUNAN KUALA LUMPUR
BAGI TAHUN 2021 DAN 2022



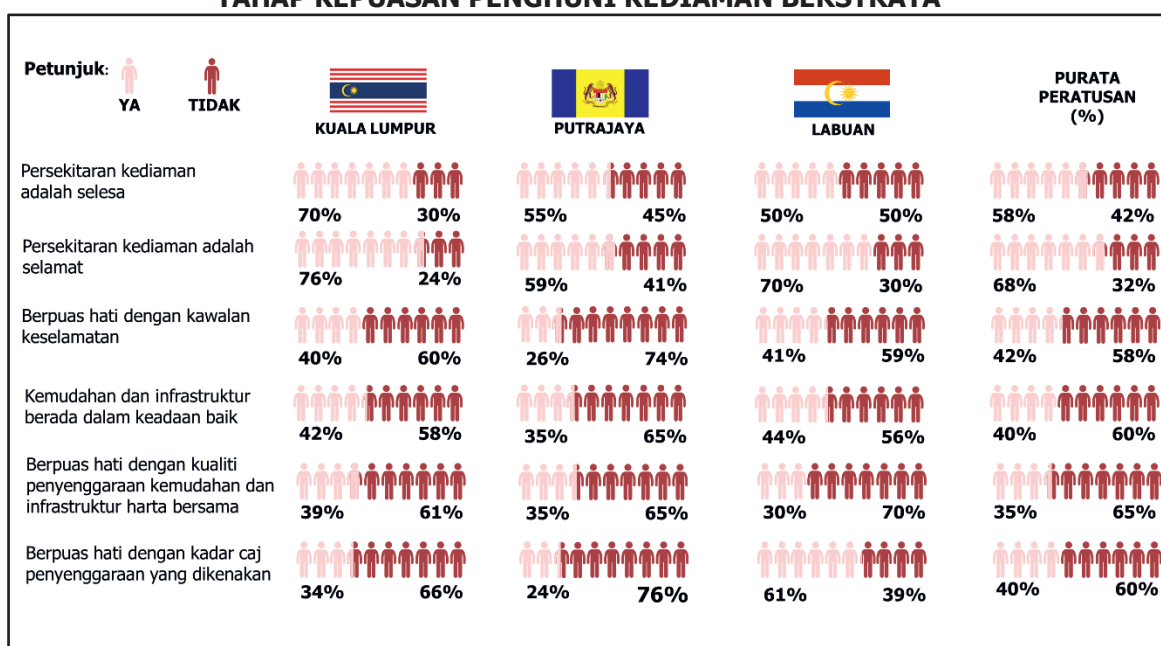
Sumber: DBKL

- d. Semakan Audit terhadap sampel 65 skim mendapati sebanyak 38 aduan adalah di bawah bidang kuasa Akta 757 dan antaranya berkaitan salah laku dalam pengurusan kewangan, pentadbiran badan pengurusan serta kebocoran antara tingkat. Kesemua aduan tersebut telah dipanjangkan kepada badan pengurusan untuk maklum balas. **Bagaimanapun, 24 aduan yang dipanjangkan tidak mempunyai maklum balas daripada badan pengurusan tersebut.**
- e. Semakan Audit terhadap aduan berkenaan kecacatan di kawasan harta bersama di Kuala Lumpur mendapati:
 - i. Dua skim di Kuala Lumpur iaitu Element@Ampang (The Element) dan PPAM Bukit Jalil & Residensi Parkhill (PPAM & Parkhill) mempunyai aduan mengenai kecacatan di kawasan harta bersama semasa tempoh tanggungan kecacatan. Bagaimanapun, **aduan tersebut tidak dapat diselesaikan menggunakan deposit kerana pemaju tidak menyerahkan deposit untuk membaiki kecacatan harta bersama kepada Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur.**
 - ii. Bagi kes yang lain pula di Kuala Lumpur, JMB The Haute & Residensi Gurneymas telah mengemukakan tuntutan untuk menggunakan deposit membaiki kecacatan harta bersama kepada Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur. Bagaimanapun, **tuntutan tersebut tidak dapat diproses kerana pemaju tidak menyerahkan deposit kepada**

Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur. Berdasarkan tuntutan ini juga, penguatkuasaan tidak dilaksanakan oleh Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur. Sebaliknya Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur hanya mengarahkan pemaju untuk memaklumkan sebarang tindakan yang diambil dalam menyelesaikan isu tersebut dalam tempoh 14 hari. Semakan lanjut Audit mendapati pemaju tidak mengemukakan maklum balas dan tiada tindakan susulan yang diambil oleh pihak Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur.

- f. Selain itu, pihak Audit tidak dapat menentukan status penyelesaian kesemua aduan kerana Pesuruhjaya Bangunan tidak menyelenggara maklumat tersebut.
- g. Penyelesaian aduan mempengaruhi keselesaan dan keselamatan penghuni kediaman berstrata. Sehubungan itu, soal selidik juga dijalankan untuk menilai tahap kepuasan penghuni terhadap aspek keadaan persekitaran kediaman; kemudahan dan infrastruktur harta bersama; serta penyenggaraan. Rumusan maklum balas daripada 738 responden adalah seperti dalam **Rajah 8**.

RAJAH 8
TAHAP KEPUASAN PENGHUNI KEDIAMAN BERSTRATA



Sumber: Ilustrasi Jabatan Audit Negara

i. Persekitaran yang Selesa dan Selamat

Secara purata, responden di Kuala Lumpur, Putrajaya dan Labuan merasakan persekitaran kediaman yang mereka diami adalah selesa (58%) dan selamat (68%). **Bagaimanapun, responden di Putrajaya dan Labuan tidak berpuas hati dengan tahap kawalan keselamatan iaitu**

sebanyak 74% dan 59% masing-masingnya. Antara ulasan yang dinyatakan adalah kawalan keselamatan yang longgar mengakibatkan berlakunya kecurian.

ii. Kemudahan dan Infrastruktur Harta Bersama

Secara purata, sebanyak **60% responden menyatakan kemudahan dan infrastruktur di skim mereka tidak berada dalam keadaan baik, manakala 65% responden tidak berpuas hati dengan kualiti penyenggaraan yang dilakukan.** Antara isu yang dibangkitkan termasuk rumput tidak dipotong, lif tidak diselenggara dengan baik, penyenggaraan harta bersama dan kualiti perkhidmatan pembersihan tidak memuaskan, kebocoran paip antara tingkat kerap berlaku serta **pemaju tidak memperbaiki kerosakan dalam tempoh tanggungan kecacatan.**

iii. Kadar Caj Penyenggaraan

Sebanyak **60% responden tidak berpuas hati dengan kadar caj penyenggaraan yang dikenakan.** Ini termasuk caj penyenggaraan terlalu tinggi serta kemudahan dan perkhidmatan yang disediakan tidak sepadan dengan caj penyenggaraan yang dikenakan.

Maklum balas PBT yang diterima antara 19 Julai 2023 hingga 9 Mei 2024

DBKL - Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur telah mengambil tindakan bagi tiga kes skim pemajuan – Element@Ampang (The Element), PPAM Bukit Jalil & Residensi Parkhill (PPAM & Parkhill) serta The Haute & Residensi Gurneymas dan Residensi Haute. Pada peringkat ketiga, proses penyiasatan sedang dijalankan oleh Pegawai Penyiasat.

Tindakan penguatkuasaan tidak tertakluk kepada sebarang tempoh masa di mana tindakan pendakwaan boleh diambil. Bagaimanapun, hukuman yang dijatuhkan oleh mahkamah kepada pemaju iaitu denda berjumlah tidak melebihi lima ribu ringgit adalah tidak setimpal dengan kesalahan. Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur akan terus memantau dan mengambil tindakan mengikut Seksyen 92 Akta 757.

Pengurusan Aduan Awam di DBKL dibuat mengikut Pekeliling Am Bilangan 2 Tahun 2022, yang mengkategorikan aduan biasa dan aduan kompleks di mana tempoh penyelesaian 15 hari dan 365 hari masing-masingnya. Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur juga telah memperkenalkan SOP Pengurusan Aduan pada 1 Mei 2023 untuk

mengendalikan aduan berkaitan penyenggaraan bangunan strata dan menyelesaikan pertikaian. Selain itu, Pesuruhjaya Bangunan Kuala Lumpur memantau status aduan melalui kaedah pemantauan aduan melalui *share folder* supaya aduan-aduan tersebut dipanjangkan kepada saluran yang betul serta dikemaskini status tindakan penyelesaiannya seperti mana yang termaktub dalam SOP Pengurusan Aduan.

PPj - Pesuruhjaya Bangunan telah menyediakan satu fail khas berkaitan aduan yang diterima dan telah mengklasifikasikan aduan yang diterima kepada tujuh kategori.

PPj telah mewujudkan SOP Pengurusan Aduan bagi memantau dan menguruskan aduan yang diterima. Sistem ODESI eCOB telah digunapakai oleh PPj pada 15 Ogos 2023 bagi tujuan mengurus, memantau, dan menyimpan maklumat data-data skim perumahan secara lengkap dan teratur. Sistem ini juga mempunyai modul pengurusan aduan yang telah diguna pakai pada 11 Disember 2023.

PL - PL telah menerima aduan berkaitan pengurusan bangunan strata, namun tanggungjawab utama adalah terletak pada JMB. PL bertanggungjawab untuk menyelaraskan sahaja, sementara JMB mempunyai kuasa penuh untuk menangani isu-isu yang dibangkitkan. PL akan mengambil langkah-langkah untuk meminta peruntukan kewangan bagi memperbaiki masalah yang timbul.

PL tidak boleh menjamin penyelesaian sepenuhnya, terutamanya jika kos yang diperlukan adalah besar. Namun JMB akan terus berhubung dengan PL untuk menyelesaikan sesuatu aduan. PL akan memantau status aduan tersebut secara berkala bermula dari tahun 2023.

Pendapat Audit	Pengurusan aduan yang kurang teratur menyebabkan Pesuruhjaya Bangunan tidak dapat memantau status terkini dan penyelesaian sesuatu aduan. Aduan yang tidak diselesaikan mempengaruhi keselesaan dan keselamatan penghuni.
-----------------------	--

6. SYOR AUDIT

Bagi memastikan kelemahan yang dibangkitkan dapat ditambah baik dalam pelaksanaan aktiviti, adalah disyorkan pihak yang terlibat untuk mengambil tindakan terhadap perkara seperti berikut:

6.1. NRES dan KPKT perlu menyusul semula polisi VPST supaya pelaksanaannya dapat direalisasikan dengan penyelarasan di bawah satu kementerian induk;

6.2. Perkongsian dan pengintegrasian sistem maklumat antara semua pihak iaitu KPKT, PPTG, JUPEM, PBT, pemaju dan badan pengurusan diwujudkan bagi memastikan pengumpulan data secara lengkap, sistematik dan bersepadu; dan

6.3. Mengkaji semula prosedur permohonan hakmilik strata dan pengurusan strata dari aspek mewujudkan prosedur pemantauan dan penguatkuasaan yang berkesan bagi memastikan semua pihak melaksanakan obligasi masing-masing. Selain itu, tempoh masa serta proses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata ditambah baik bagi memastikan hakmilik dapat dikeluarkan dengan segera.