

Keberkesanan pengurusan strata mampu tangani ancaman wabak

Oleh Prof Madya Dr Noorsidi Aizzuddin Mat Noor dan Nurulain Mohd Ishak bhrencana@bh.com.my



Profesor Madya dan Penyelidik di Program Harta Tanah, Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia (UTM)

Hampir kesemua industri di negara kita terkesan dengan penularan wabak COVID-19 termasuk industri harta tanah. Ketika Perintah Kawalan Pergerakan (PKP) dilaksanakan, pengurusan strata dikategorikan sebagai perkhidmatan penting dibenarkan beroperasi.

Bagaimanapun, terdapat beberapa prosedur operasi standard (SOP) perlu dipatuhi pihak pengurusan strata tetapi pada awalnya, ia berbeza-beza berdasarkan status situasi penularan wabak di lokaliti masing-masing.

Berikutan larangan dikeluarkan Majlis Keselamatan Negara (MKN), ia menimbulkan persoalan apakah kebebasan untuk menggunakan harta bersama bagi pemilik petak di sesebuah harta tanah strata semakin terhad?

Sepanjang pelaksanaan PKP itu, pelbagai penambahbaikan diperkenalkan untuk memastikan norma baharu dapat diterima masyarakat tetapi peneri-

maannya dalam masyarakat masih pada peringkat sedikit rendah, malah sudah ramai alpa dan mengambil enteng dengan prosedur dilaksanakan sebelumnya.

Ini kerana pemilik petak di skim strata semestinya mahu menggunakan semua kemudahan disediakan kerana wang sudah dikeluarkan. Namun, larangan itu bermakna mereka tidak dibenarkan menggunakan kemudahan dibayar, iaitu kumpulan wang penjelas atau *sinking fund* dan caj penyelenggaraan.

Merujuk Strata Handbook oleh Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), caj penyelenggaraan dikutip pihak pengurusan untuk tujuan menyelenggara dan mengurus kawasan pemajuan strata serta harta bersama dalam kawasan pemajuan strata.

Sekiranya tiada penggunaan kemudahan itu, pemilik petak tidak boleh meminta untuk tidak membayar caj penyelenggaraan kerana wang berkenaan digunakan untuk menyelenggara harta bersama.

Menurut Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), pihak pengurusan tidak mempunyai kuasa untuk menghentikan pengutipan caj penyelenggaraan dan Kumpulan Wang Pelepasan.

Namun, pendekatan boleh dilakukan pihak pengurusan untuk mengurangkan beban pemilik petak sewaktu pandemik adalah dengan memberikan pengurangan bagi caj berkenaan.

Bagaimanapun, caj itu menjadi pendapatan kepada pihak pengurusan untuk melakukan kerja penyelenggaraan.

Sekiranya ia tidak dibayar, harta bersama di skim strata tidak dapat diselenggara, sekali gus akan menyebabkan risiko kerosakan dan menjejaskan nilai harta tanah, selain kos pembaikan juga akan bertambah.

Persoalan sebeginilah yang perlu diberikan perhatian untuk memastikan kelicinan pengurusan pandemik oleh pengurusan strata akan datang.

Ini kerana sebarang masalah, tidak seharusnya tertumpu kepada pengurusan strata sahaja, sebaliknya pemilik petak perlu membantu pihak berkenaan. Pemilik petak seharusnya lebih peka dalam menangani situasi pandemik agar keselamatan isi rumah terjamin.

Bagi sudut pihak pengurusan pula, apakah mereka mengambil iktibar daripada situasi dihadapi itu dan apakah tindakan sekiranya wabak berlaku kembali pada masa hadapan?

Ini kerana tindakan cekap dan pantas pihak pengurusan amat penting dalam membantu kerajaan untuk mengekang sebarang penularan penyakit berjangkit.

Ini termasuk sistem pemakluman kepada pemilik petak di skim strata sekiranya ada dijangkiti sebagai langkah berjaga-jaga. Begitu juga aspek kebersihan kawasan persekitaran harta tanah dan harta bersama untuk mengelakkan penularan wabak.

Sikap toleransi antara pihak pengurusan dengan pemilik petak amat penting dalam mengekang penularan wabak kerana kedua-dua pihak memerlukan antara satu sama lain dalam kehidupan bermasyarakat.

Justeru, pemilik petak seharusnya memaklumkan kepada pihak pengurusan sekiranya dijangkiti agar langkah berjaga-jaga dapat dilakukan segera.

Berdasarkan pemerhatian, punca kegagalan pengurusan ketika penularan wabak disebabkan sikap penting diri sendiri sedangkan keharmonian kehidupan bermasyarakat dapat dinikmati sekiranya semua pihak bersama-sama menjaga tanggungjawab.

Ini juga membuka persoalan mengenai penggunaan kemudahan yang perlu seperti lif dan tangga hingga kerajaan juga perlu mengambil isu ini dengan lebih serius. Ini kerana penduduk di skim strata dijangkiti akan menyebabkan penularan berskala besar berbanding kawasan.

Oleh itu, penambahbaikan undang-undang perlu dibuat kerajaan bagi menghadapi pandemik pada masa akan datang.

Tiada pihak mahukan sejarah buruk ini berulang kembali tetapi langkah berjaga-jaga semua pihak amat penting untuk mengelakkan sebarang risiko terjadi seperti kata pepatah sediakan payung sebelum hujan.

Akta Pengurusan Strata 2013 diguna pakai bagi skim strata menyatakan kewajipan dan kuasa pihak berkepentingan seperti perbadanan pengurusan bersama (JMB), pihak pengurusan serta ejen pengurusan.

Penambahan kuasa kepada pihak berkenaan dalam larangan penggunaan harta bersama

ketika pandemik boleh dipertimbangkan agar tidak berlaku pelanggaran SOP oleh penduduk di skim strata atas alasan perkara berkenaan tidak dinyatakan dalam akta.

Oleh itu, penambahbaikan dalam undang-undang sedia ada juga penting agar penduduk lebih peka terhadap tanggungjawab mereka.

Apatah lagi penambahbaikan itu juga dapat mengelak sebarang penaklukan SOP sepanjang pelaksanaan perintah seperti PKP tidak menimbulkan kekeliruan kepada penduduk atau merumitkan keadaan kepada pihak pengurusan dengan tindakan sambil lewa penduduk.

Hakikatnya, semua individu perlu memahami SOP dikeluarkan MKN, KPKT serta Akta 757 dan undang-undang kecil ditetapkan pihak pengurusan di skim strata.

Apa yang kita dapat pelajari adalah kesan COVID-19 mengganggu sistem pengurusan terutama pemilik petak seperti isu caj penyelenggaraan perlu dibayar dan pengurusan harta bersama.

Namun, terdapat juga kesan positif apabila setiap agensi dan industri aktif dalam memastikan tiada pihak teraniaya dan tertinggal dalam perihwal pengurusan strata.

Pelbagai alternatif dan rujukan baharu perlu dikemas kini untuk memastikan kelancaran pengurusan. Pihak pengurusan dan penduduk sendiri perlu berperanan dalam membantu mengekang penularan COVID-19 dan sebarang wabak pada masa depan, sekali gus peka dengan persiapan menghadapi bencana.

Kerjasama dan kesefahaman antara pihak pengurusan dengan pemilik petak amat penting dalam memastikan keberkesanan pengurusan strata walaupun situasi masih dibelenggu dengan penularan wabak COVID-19 yang masih belum nampak penghujungnya.

“Kerjasama dan kesefahaman antara pihak pengurusan dengan pemilik petak amat penting dalam memastikan keberkesanan pengurusan strata”

