

JABATAN KORPORAT DAN PERHUBUNGAN
ANTARABANGSA

TARIKH: 26/9/2022 MASA: 9.30

MUKTAMAD



HJ BADERUL AMIN BIN 'ABDUL HAMID
SETIAUSAHA BANDARAYA
MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI



MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI

TEKS UCAPAN

**YANG BERUSAHA TUAN HAJI BADERUL AMIN BIN
ABDUL HAMID
SETIAUSAHA BANDARAYA**

SEMPENA

**MAJLIS PERASMIAN KURSUS INDUKSI KEPADA
BADAN PENGURUSAN BERSAMA (JMB) DAN
PERBADANAN PENGURUSAN (MC)**

TARIKH / MASA / TEMPAT

**27 OGOS 2022 (SABTU)
9.00 PAGI**

**DEWAN DATUK HAJI AHMAD BADAWI
BUTTERWORTH**

Terima kasih Saudara / Saudari Pengacara Majlis

Yang Dihormati Ahli-Ahli Majlis
Majlis Bandaraya Seberang Perai

Tuan Sr Zulhisyam bin Abdul
Pengarah Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Bandaraya Seberang Perai

Ketua-Ketua Jabatan dan Pegawai-Pegawai Kanan
Majlis Bandaraya Seberang Perai

Puan Nurul Nazuha binti Zakaria
Puan Nurbazilah binti Zainol
Encik Mohd Hasrol bin Zainla Abidin
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Para Peserta Kursus Induksi

Rakan-Rakan Media

Tuan-Tuan dan Puan-Puan yang dihormati sekalian

Bismillahir Rahmanir Rahim

Assalamu'alaikum Warahmatullahhi Wabarakatuh,

Selamat Pagi dan Salam Sejahtera,

Marilah sama-sama kita merafakkan rasa kesyukuran kita ke hadrat Ilahi kerana dengan limpah perkenannya kita dapat berkumpul dalam Majlis Perasmian Kursus Induksi kepada Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan (MC) di Dewan Datuk Haji Ahmad Badawi, Butterworth.

Terlebih dahulu, saya ingin merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan ribuan terima kasih Ahli-Ahli Majlis MBSP, Ketua-Ketua Jabatan, Pegawai-Pegawai Kanan, Puan Nurul Nazuha binti Zakaria dan pasukan beliau yang mewakili Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), rakan-rakan media, para peserta kursus induksi dan semua yang turut hadir bersama-sama bagi menjayakan majlis perasmian pada pagi ini. Saya juga mengucapkan tahniah dan terima kasih kepada Jabatan Pesuruhjaya Bangunan yang berjaya menganjurkan kursus induksi ini. Ucapan terima kasih dan sekalung penghargaan kepada Jabatan Perumahan Negara, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) kerana sudi menyumbang dana untuk menganjurkan kursus ini.

Tuan-Tuan dan Puan-Puan yang dihormati sekalian,

Hartanah berstrata bermaksud pemilik memiliki hak milik strata unit harta tanah individu dalam pembangunan bersama yang lebih besar serta beberapa jenis harta tanah yang berstrata walaupun bertanah seperti rumah bandar atau *townhouse*.

Trend pemajuan di Seberang Perai menjangkakan pemajuan strata akan terus melonjak dari semasa ke semasa mengikut arus pembangunan bagi memenuhi tuntutan taraf hidup rakyat. Kemegahan bangunan bertingkat / berstrata yang pesat membangun tidak memberi apa-apa makna sekiranya tidak ditadbir dan diurus dengan cekap dan bersistematik oleh badan pengurusan yang sepatutnya.

Di sinilah kita melihat kepentingan peranan yang dimainkan oleh Pesuruhjaya Bangunan dalam mengawasi pengurusan kemudahan yang berkesan harta tanah berstrata seperti pangsapuri, kondominium, atau flat.

Pesuruhjaya Bangunan diberikan kuasa oleh pihak berkuasa majlis tempatan negeri sebagai pegawai penguatkuasa yang dilantik untuk melaksana undang-undang dan peraturan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) (SMA). Akta 757 ini adalah kerangka peraturan yang memastikan harta tanah berstrata diuruskan dengan berkesan dan diselenggarakan dengan adil. Set peraturan ini menetapkan hak dan kewajipan setiap pemilik harta tanah berstrata tunggal di Malaysia dan pihak lain yang berkaitan seperti badan pengurusan dan para pemaju. Ia merangkumi elemen penting dalam pemilikan harta tanah berstrata seperti peraturan dan had berkaitan yuran penyelenggaraan dan dana terikat.

Pesuruhjaya Bangunan diberi kuasa untuk menyelidik dan membuat keputusan berkaitan pelanggaran SMA dan memberikan pandangan pihak ketiga yang berkecuali bagi memastikan semua peraturan dikuatkuasa dengan adil kepada semua pihak terlibat. Walaupun dilihat sebagai polis bangunan, peranan Pesuruhjaya Bangunan bukanlah untuk menghukum orang saja. Kewujudannya adalah untuk memastikan pengurusan berkesan dan pemeliharaan harta tanah berstrata dilaksana dengan baik demi kepentingan semua.

Fungsi atau peranan utama Jabatan Pesuruhjaya Bangunan MBSP adalah untuk:-

1. Memastikan penubuhan Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan (MC) bagi setiap kawasan pemajuan bertingkat.*
2. Menguruskan pendaftaran dan pengeluaran sijil perakuan penubuhan Badan Pengurusan Bersama (JMB).
3. Menangani aduan berkaitan bangunan bertingkat,* pertikaian berkenaan akaun penyenggaraan bangunan dan lain-lain.
4. Menguatkuasakan undang-undang di bawah Akta Pengurusan Strata [Akta 757].
5. Mengumpul dan menyelaras data-data berkaitan bangunan berstrata.*
6. Memberi khidmat nasihat berkaitan pengurusan dan penyenggaraan.*

Tuan-Tuan dan Puan-Puan yang dihormati sekalian,

Kursus induksi ini mensasarkan kehadiran 250 peserta dari kalangan pengurusan daripada pihak Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan (MC) dari seluruh Seberang Perai. Selain itu, ianya juga melibatkan penyertaan banyak pihak yang terlibat secara langsung dan secara tidak langsung dengan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) yang terdiri daripada jabatan-jabatan dalaman MBSP dan agensi-agensi luar yang berkaitan. Di harap kursus ini akan memberi input dan pemahaman kepada semua pihak yang terlibat dalam melaksanakan Akta 757 agar pengurusan bangunan berstrata dapat berjalan dengan teratur dan kemas.

Berdasarkan rekod Jabatan Pesuruhjaya Bangunan MBSP, terdapat sebanyak 1,131 skim pemajuan berstrata bagi seluruh Seberang Perai yang terdiri daripada 448 skim di Seberang Perai Utara (SPU), 585 skim di Seberang Perai Tengah (SPT) dan 98 skim di Seberang Perai Selatan (SPS). Daripada jumlah berkenaan 191 skim berstatus JMB, 282 skim berstatus MC dan 658 masih belum menubuhkan JMB / MC yang terdiri dari 69 skim bagi 11 petak ke atas dan 589 skim bagi 10 petak ke bawah. Angka pemajuan strata yang terus melonjak dari semasa ke semasa mengikut

arus pembangunan perlu ditadbir dan diurus dengan cekap dan bersistematik oleh Badan Pengurusan yang sepatutnya.

Penubuhan Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan (MC) bukan dilihat sekadar memenuhi kehendak Akta namun ianya lebih menjurus ke arah penjagaan fizikal bangunan berstrata dari aspek jangka hayatnya serta nilai pasaran harta tanah semasa. Keusangan bangunan akibat tidak diurus dan disenggara dengan baik bukan sahaja memberi ketidakselesaan kepada penghuninya malah menyebabkan nilai pasaran bangunan tersebut (*market value*) jatuh dan tidak mampu untuk bersaing dalam pelaburan harta tanah semasa. *

Program ini juga merupakan usaha berterusan pihak Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB) MBSP bagi memberi pemahaman kepada semua golongan sasaran menerusi penganjuran kursus induksi kepada Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan (MC). Sehubungan itu, kursus ini memberi pendedahan tentang pengurusan, tatacara Mesyuarat Agong Tahunan, tugas dan tanggungjawab sebagai Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan (MC) serta keseragaman undang-undang untuk mentadbir dan mewujudkan persekitaran yang selesa serta selamat didiami.

Tuan-Tuan dan Puan-Puan yang dihormati sekalian,

Di sini ingin ditegaskan bahawa keberkesanan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) untuk mengatasi isu dan pemasalahan penyenggaraan dan pengurusan bangunan berstrata bergantung kepada sejauh manakah keberkesanan Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB) MBSP, Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan (MC) mendapat kerjasama dan mengamalkan tanggungjawab bersama dengan penghuni / pemilik / penyewa.

Sebelum mengakhiri ucapan, setinggi-tinggi penghargaan dan jutaan terima kasih saya ucapkan kepada Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan,, Jabatan Pesuruhjaya Bangunan (COB) MBSP, dan semua yang terlibat dalam penganjuran Kursus Induksi kepada Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan (MC) ini.

Saya dengan lafaz ***Bismillarhirrahmanirrahim***, merasmikan Kursus Induksi kepada Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan Perbadanan Pengurusan (MC).

Sekian, *Wabillahi Taufik Wal Hidayah,*
Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.
Terima Kasih.