



KESAN KEGAGALAN PENUBUHAN BADAN PENGURUSAN BERSAMA (JMB)

Badan Pengurusan Bersama atau *Joint Management Bodies* (JMB) merupakan sebuah badan yang ditubuhkan bagi menyediakan satu mekanisme bagi pemaju dan pembeli bangunan berstrata (atau dikenali sebagai pemilik petak) yang bersama-sama bertanggungjawab dalam menguruskan dan menyelenggara kawasan pemajuan bangunan berstrata sebelum diserahkan kepada Badan Pengurusan atau *Management Bodies* (MC) yang seluruhnya akan dianggotai dan dikendalikan oleh pemilik petak.¹

Di bawah Seksyen 17(1) Akta Pengurusan Strata 2013², Badan Pengurusan Bersama (JMB) perlu ditubuhkan apabila mesyuarat pertama diadakan tidak lewat daripada 12 bulan dari tarikh penyerahan milikan kosong (*vacant possession*) kepada pembeli/pemilik petak. Secara ringkasnya, ia bermaksud, Badan Pengurusan Bersama (JMB) perlu ditubuhkan dalam masa satu tahun daripada tarikh serahan milikan kosong kepada pemilik petak.

Oleh itu, mengapa Badan Pengurusan Bersama (JMB) ini perlu dibentuk terlebih dahulu? Faktor yang pertama adalah kerana ianya penting bagi mengakhiri tempoh pegangan dari pemaju (*developer's period*). Menurut Akta, tempoh pegangan pemaju bermaksud “tempoh yang bermula dari tarikh penyerahan milikan kosong sesuatu petak kepada seseorang pembeli oleh pemaju sehingga satu bulan selepas penubuhan badan pengurusan bersama atau apa-apa masa lain sebagaimana yang dilanjutkan oleh Pesuruhjaya”.³ Bagi tempoh permulaan, pemaju sebagai pemilik asal bangunan berstrata akan menguruskan bangunan berstrata ini sebelum penubuhan Badan Pengurusan Bersama (JMB). Faktor yang kedua adalah bagi mewujudkan satu badan yang boleh mengambil alih tanggungjawab dan menyambung pengurusan yang dijalankan oleh pemaju

¹ <https://pppkiambang.files.wordpress.com/2008/07/cob.pdf>

² Akta 757

³ Seksyen 7(2) Akta Pengurusan Strata 2013

selepas tempoh pegangan pemaju tamat. Seterusnya adalah bagi memastikan terdapat satu komuniti di antara pemaju dan pemilik petak dapat dibentuk dan pemilik petak berpeluang untuk melibatkan diri dalam pengurusan bangunan berstrata bersama-sama dengan pemaju.⁴

Antara senarai tanggungjawab yang perlu dijalankan oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB) termasuklah adalah untuk menyelenggara petak-petak dan harta bersama (*common property*)⁵ dan menjaganya dalam keadaan yang baik, mengenakan caj yang perlu didepositkan ke dalam akaun penyelenggaraan (*maintenance fees*), mengenakan caruman kepada kumpulan wang penjelas (*sinking fund*), untuk mengambil insurans, untuk mematuhi sebarang notis/perintah yang dikeluarkan pihak berkuasa tempatan atau pihak berkuasa awam, menyelenggarakan daftar bagi pemunya petak bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak, memastikan akaun diaudit dan menyediakan penyata kewangan makluman kepada anggotanya, menguatkuasakan undang-undang kecil dan melakukan apa-apa benda lain yang suai manfaat atau perlu.⁶

Antara kesan kegagalan penubuhan Badan Pengurusan Bersama (JMB) kepada pemilik petak adalah selepas tempoh pegangan pemaju (*developer's period*), tiada badan yang boleh dipertanggungjawabkan untuk mengutip wang penyelenggaraan (*maintenance fees*) dan kumpulan wang penjelas (*sinking fund*). Sekiranya situasi ini berlaku, bangunan tidak dapat diselenggara dengan baik dan berkemungkinan kerosakan seperti kerosakan lif dan lampu di koridor tidak dapat dibaikpulihan dan kerja-kerja pembersihan bangunan atau pengecatan bangunan tidak dapat dijalankan. Selain itu, tanpa Badan Pengurusan Bangunan (JMB), tiada penguatkuasaan, pindaan dan penambahan dapat dibuat terhadap undang-undang kecil (*by-laws*) yang sedia ada. Undang-undang kecil hanya dapat dipinda dan ditambah dengan kelulusan daripada Badan Pengurusan Bersama (JMB).

Di Bawah Akta Pengurusan Strata 2013, pemaju sepatutnya mengadakan Mesyuarat Agung kali pertama dalam masa satu tahun daripada tarikh serahan milikan kosong bagi penubuhan Badan Pengurusan Bersama (JMB). Antara perkara penting yang

⁴ <https://www.kpkt.gov.my/index.php/pages/view/281>

⁵ Harta bersama adalah harta yang dimiliki dan digunakan bagi kegunaan semua pemilik petak yang mana ia merupakan kawasan selain dari petak dan petak aksesori yang telah dinyatakan pemiliknya dalam hakmilik strata.

⁶ Seksyen 21(1) Akta Pengurusan Strata 2013.

perlu dibincangkan semasa Mesyuarat Agung kali pertama adalah untuk menentukan nama bagi Badan Pengurusan Bersama (JMB). Sebagai contoh Badan Pengurusan Bersama Pangsapuri Permai Jaya/Badan Pengurusan Bersama Kondominium Pelangi dan sebagainya. Bilangan anggota-anggota yang akan menganggotai badan pengurusan ini juga boleh ditetapkan semasa Mesyuarat Agung tersebut. Kegagalan mengadakan mesyuarat di dalam tempoh yang ditetapkan boleh menyebabkan pemaju dikenakan tindakan undang-undang.

Seksyen 18(1) Akta Pengurusan Strata 2013 memperuntukkan bahawa ianya menjadi kewajipan pemaju untuk mengadakan Mesyuarat Agung tahunan pertama bagi badan pengurusan bersama dalam tempoh yang dinyatakan dalam subseksyen 17(1). Seksyen 18(2), seterusnya memperuntukkan bahawa mana-mana pemaju yang tidak mematuhi subseksyen (1) ini telah melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ratus lima puluh ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi tiga tahun atau kedua-duanya.

Jelas disini bahawa Penubuhan Badan Pengurusan Bersama (JMB) memainkan peranan penting dalam memastikan bangunan yang diduduki dapat diuruskan dan diselenggara dengan baik. Sekiranya pemaju gagal menubuhkan badan pengurusan ini dalam masa yang ditetapkan, mereka boleh dikenakan tindakan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013. Pembeli atau pemilik petak boleh membuat aduan kepada Pesuruhjaya Bangunan (*Commissioner of Building*) atau mengambil tindakan undang-undang di mahkamah terhadap pemaju sekiranya Badan Pengurusan Bersama (JMB) tidak dibentuk selepas tempoh setahun daripada serahan milikan kosong. Pembeli atau pemilik petak perlu peka terhadap penubuhan Badan Pengurusan Bersama (JMB) ini kerana ia juga adalah penting bagi melindungi hak setiap pemilik petak dan memastikan bangunan yang diduduki sentiasa bersih, selamat, terurus dan diselua dengan baik.

DITULIS OLEH:



Nurul Nadiah binti Abdul Rahman
Associate, EzriLaw Firm
nad@ezri.my