



**UNIT KOMUNIKASI KORPORAT
KEMENTERIAN PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN**

*Aras 2 Blok K, Pusat Bandar Damansara, 50782 Kuala Lumpur
Tel: 03-20944702; Fax: 03-20956523; Emel: pro@kpkt.gov.my.*

() KPKT/BPK/19/3/6 Klt. 35

20 Ogos 2009

Pengarang
The Star

Tuan/Puan,

Akhbar : The Star
Tarikh : 8 Ogos 2009
Ruangan : Letters
Muka surat : M16
Tajuk : Help needed to enforce maintenance fee collection

Saya ingin merujuk kepada surat pembaca akhbar The Star bertajuk “**Help needed to enforce maintenance fee collection**”, Pihak Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) mengucapkan terima kasih kepada pengirim atas pandangan dan pertanyaan yang dikemukakan.

Untuk pengetahuan pihak tuan, KPKT khususnya Bahagian Penyelarasan Pesuruhjaya Bangunan, Jabatan Perumahan Negara telah meneliti laporan akhbar tersebut dan mendapati isu yang timbul adalah berkaitan kutipan caj penyenggaraan yang rendah dan tidak mencukupi. Berdasarkan penilaian Jabatan,

kebanyakan kawasan pemajuan bangunan berstrata menghadapi masalah yang sama dan situasi tersebut lebih teruk dihadapi di perumahan kos rendah dan sederhana. Jabatan ini mendapati bahawa kadar kegagalan pembayaran adalah sekitar 30%-50% bagi setiap kawasan pemajuan.

Masalah kutipan caj penyenggaraan yang rendah adalah berpunca dari keengganan pemilik rumah membayar caj penyenggaraan yang dikenakan. Seksyen 23 Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 [Akta 633] menjelaskan bahawa pemilik rumah perlu membayar caj penyenggaraan yang telah ditetapkan dan dipersetujui bersama melalui Badan Pengurusan Bersama (JMB). Namun begitu, terdapat segelintir pemilik rumah yang enggan atau tidak endah untuk membayar caj penyenggaraan.

Selain daripada itu, masalah ini juga berpunca akibat daripada kegagalan pihak pemaju untuk menguruskan kutipan caj penyenggaraan yang bermula daripada tarikh pemilikan kosong (*vacant possession*) petak tersebut. Para 18 Jadual H di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 [Akta 118] telah jelas menyatakan tanggungjawab pemaju berhubung bayaran perkhidmatan bagi penyenggaraan dan pengurusan harta bersama. Masalah tersebut berlanjutan dan kemudiannya diserahkan kepada Badan Pengurusan Bersama (JMB/MC) yang dianggotai penduduk berserta tunggakan kumulatif caj.

Dalam menangani masalah kutipan caj penyenggaraan yang rendah, Badan Pengurusan Bersama boleh berpandukan kepada Seksyen 32 Akta 663 seperti yang berikut:

- i. Badan Pengurusan Bersama menurut kuasa Seksyen 23 boleh menyampaikan notis bertulis pertama yang meminta pembayaran jumlah wang dalam tempoh tidak kurang daripada empat belas hari dari tarikh penyampaian notis;
- ii. Jika dalam tempoh empat belas hari pembayaran masih belum dilakukan, Badan boleh menyampaikan notis bertulis kedua yang juga memberikan tempoh empat belas hari dari tarikh surat notis kedua diberikan;
- iii. Jika dalam tempoh tersebut bayaran masih tidak dipatuhi, Badan boleh memulakan prosiding dalam mana-mana mahkamah yang mempunyai bidang berwibawa sebelum mengambil tindakan di bawah seksyen 33;
- iv. Selepas amaun caj yang perlu dibayar tertunggak selama enam bulan, Badan boleh bertindak di bawah di bawah Seksyen 33 iaitu badan boleh mengeluarkan suatu waran penahan apa-apa harta alih kepunyaan pembeli yang ditemui di dalam petak atau di tempat lain di dalam kawasan Pihak Berkuasa Tempatan;
- v. Jika amaun caj masih tidak dibayar dalam tempoh tujuh hari dari tarikh penahanan harta tersebut, harta yang ditahan itu hendaklah dijual melalui lelongan awam

- vi. Selain itu juga, Seksyen 34 menyatakan individu yang gagal atau enggan membayar caj penyenggaraan dan pengurusan boleh dikenakan denda jika disabitkan kesalahan

**Dikeluarkan oleh,
Unit Komunikasi Korporat
Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan**