

Sudut Pandang daripada Pengerusi Badan Pengurusan Bersama Apartment dan Kedai Seksyen 7
Lestari Perdana

Oleh : Mohd Khazimi Bin Ismail

Terlebih dahulu saya mengucapkan syukur kepada Allah SWT kerana diberi keizinan dan kelapangan untuk menulis tentang pengurusan dan penyelenggaraan dan halangan untuk melaksanakan tugas berdasarkan peruntukan undang-undang sedia ada. Walau bagaimanapun setiap masalah berbeza mengikut kawasan dan juga jenis kediaman dan pusat komersial serta Pihak Berkuasa Tempatan

Dimana sahaja ramai yang mengeluh kerana pengurusan dan penyelenggaraan bangunan tidak seperti diharapkan. Masalah sampah yang tidak berkesudahan, kotor, masalah kebocoran paip, pendawaian elektrik, air, lampu, tempat letak kereta dan tidak kurang juga sikap manusia itu sendiri.

Walaupun apa pun saya yakin dan percaya ramai yang tidak tahu bahawa banyak halangan-halangan dari segi peraturan dan perundangan yang menghalang Badan Pengurusan Bersama untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh penduduk. Boleh dikatakan lebih 90 peratus penduduk tidak mengetahui dari aspek perundangan dan peraturan bahawa hanya sedikit sahaja kuasa yang diberi kepada JMB untuk melaksanakan tugas mereka. Secara peribadi saya setuju kuasa yang terhad kerana sekiranya diberi kuasa penuh ia akan mendorong kepada penyelewengan dan salah guna kuasa. Apa yang saya inginkan ialah bukan diberi kuasa penuh tetapi biarlah kuasa yang diberi itu berhubungan antara satu sama lain dan tidak ada percanggahan dalam pelaksanaan.

Masalah melibatkan pembersihan dan percanggahan dengan peruntukan undang-undang sedia ada.

Secara jelas dalam skop penyelenggaraan, pemberian adalah salah satu daripada komponen pengurusan dan penyelenggaraan yang perlu dilaksanakan oleh JMB tetapi sejauh mana masalah ini dapat diatasi dan sudah tentu masalah ini akan bertambah rumit pada masa akan datang. Kenapa saya kata begitu? Dari segi pecahan peruntukan setiap bulan diperuntukan hanya RM 5.20 bagi setiap unit, secara keseluruhan terdapat 737 unit. Ini bererti dalam sebulan jika semua unit membuat pembayaran bil penyelenggaraan JMB dapat mengumpul sejumlah RM 3832.40. Apa akan berlaku sekiranya hanya 50 peratus sahaja yang membuat pembayaran?. Tentulah kutipan hanya RM 1916.20. Daripada jumlah itu agaknya berapa pekerja boleh disediakan untuk 10 blok bangunan dan berapa gaji yang perlu dibayar kepada pekerja. Berapa pula perlu dibelanjakan untuk membeli alatan pembersihan seperti penyapu, beg plastik dan sebagainya

Dari segi percanggahan pula, Pihak berkuasa tempatan telah memasukkan kontrak pembersihan bagi jalan LP 7/1, Jalan LP 7/2, Jalan LP 7/3, Jalan LP 7/4, Jalan LP 7/5, Tapak pasar malam, tempat letak kereta, tanah lapang, pembersihan longkang, potong rumput, lanskap dan sebagainya dalam kontrak mereka tetapi apa yang berlaku ialah kontraktor yang dilantik tidak menjalankan tugas mereka.

Dalam hal ini wujudlah tuding menuding antara beberapa pihak. Penduduk menyalahkan JMB kerana dalam peruntukan undang-undang dibawah Akta 663, keseluruhan kawasan bersama adalah dibawah

tanggungjawab JMB, atas sebab itulah penduduk menyalahkan JMB kerana tidak melaksanakan pembersihan di kesemua kawasan JMB. JMB pula menyalahkan MPSJ kerana tidak memastikan kontraktor yang dilantik melaksanakan tugas membersihkan kawasan dibawah kontrak mereka. MPSJ pula menyalahkan JMB kerana tidak membantu mereka dengan menasihatkan penduduk supaya tidak buang sampah di merata-rata tempat. JMB hanya mampu melaksanakan garis panduan dan peraturan kepada penduduk yang dikenali sebagai "Kaedah-Kaedah Dalaman / House Rules" tetapi siapa pula yang akan mengutkuasakan peraturan tersebut untuk mendisiplinkan penduduk supaya mematuhi peraturan yang ditetapkan.

Dari sudut penguatkuasaan pula ada beberapa pihak yang berkaitan iaitu Akta Bangunan dan Harta Bersama 2007 (Pengurusan dan Penyelenggaraan) Akta Kerajaan Tempatan 1976, Akta Perancang Bandar dan Desa 1976, Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974, Akta Pengangkutan Jalan 1987 (Pindaan 2010) dan lain-lain undang-undang kecil yang sedang berkuatkuasa. Undang-undang kecil peraturan tempat letak kereta, Kaedah-kaedah dalaman, Akhirnya yang dipersalahkan adalah penduduk kerana tidak mematuhi peraturan yang ditetapkan. Maka dalam kes ini wujudlah pusingan tuding menuding yang tidak berkesudahan

Ada juga yang mempersoalkan kepada saya benda Nampak ringkas tetapi kenapa susah sangat nak selesai? Saya hanya mampu jawab hanya dapat dilaksanakan berdasarkan jumlah yang dibayar oleh penduduk dan batasan kuasa yang ada pada JMB tapi bukan berdasarkan apa yang dikehendaki oleh penduduk. Walau apa sekalipun terdapat cadangan daripada penduduk tapi dari segi undang-undang tidak mengizinkan tetap tidak dapat dilaksanakan juga.

Kuasa yang ada pada pengerusi cukup terbatas, sudah tentu segalanya perlu ikut peraturan kalau tersilap walaupun kesilapan itu memberi keuntungan kepada penduduk ia akan terdedah kepada pendakwaan dan boleh disabitkan di mahkamah. Lagipun tiada ruang yang boleh untuk melakukan kesilapan kerana segalanya dikawal oleh Pesuruhjaya Bangunan.

Menguruskan harta awam bukan semudah menguruskan harta syarikat. Mengurus harta awam sentiasa dinilai oleh penduduk yang jumlahnya bukan sedikit tetapi menguruskan harta syarikat tiada siapa yang kawal kecuali audit dan peraturan yang ditetapkan sahaja. Mengurus harta awam bukan sahaja berdepan dengan kerenah masyarakat tetapi karenah undang-undang yang pelbagai dan bercanggah antara satu sama lain. Walaupun peraturan sedia ada tak ubah seperti lembu tetap perlu dipatuhi walaupun berdepan dengan tuduhan liar dan dakwaan palsu daripada penduduk. Bila ada yang marah dan dakwa apa yang dibuat itu tidak betul, saya hanya dapat diam sahaja. Penjelasan setakat yang apa tertulis dan dibenarkan sahaja. Setakat ini apa yang penduduk tidak puas hati taka da satupun dibawah kawalan JMB dan senarai tugas dan kuasa yang ada pada JMB.

Selepas ini saya akan tulis tentang perkara lain seperti hal berkaitan elektrik, penyelenggaraan, am, bil utiliti, lampu tangga dan banyak lagi

Bersambung pada coretan akan datang