JURANG PENGURUSAN BANGUNAN, JEJAS PEMBANGUNAN STRATA



Oleh HENDRA WINARNO
hendra.winarno@mediamulia.com.my

PENGURUSAN bangunan di Malaysia kini berdepan beberapa jurang utama berbanding beberapa dekad lalu, susulan perubahan besar dalam landskap pembangunan strata negara.

Pembangunan strata di Malaysia yang mula berkembang sejak 1980-an kini meningkat kepada kira-kira 27,000 skim dengan hampir tiga juta unit, berbanding hanya sekitar 130 unit pada peringkat awal.

Daripada pembangunan kediaman mewah pada peringkat awal, sektor strata kini merangkumi pelbagai kategori hartanah termasuk kediaman kos rendah, sederhana dan tinggi, selain pembangunan komersial serta perindustrian.

Pengerusi Jawatankuasa Amalan Pengurus Harta Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Hartanah dan Pengurus Harta (LPEPH), PMgr Sr Ishak Ismail berkata, terdapat sekurang-kurangnya tiga jurang utama yang perlu diberi perhatian dalam memastikan pengurusan bangunan di negara ini dapat memenuhi tuntutan semasa iaitu kewangan, pengetahuan dan kemahiran serta tadbir urus profesional.

Menurut beliau, aspek kewangan semakin penting berikutan bangunan moden yang lebih kompleks dengan pelbagai kemudahan seperti lif, fasiliti bersama dan pembangunan bercampur, sekali gus meningkatkan kos pengurusan.

"ASPEK KEWANGAN SEMAKIN PENTING BERIKUTAN BANGUNAN MODEN YANG LEBIH KOMPLEKS DENGAN PELBAGAI KEMUDAHAN SEPERTI LIF, FASILITI BERSAMA DAN PEMBANGUNAN BERCAMPUR..."

"Jadi, individu yang menguruskan kewangan perlu mempunyai integriti dan kompetensi tinggi, selain memastikan perbelanjaan dibuat secara berhemah serta pelaporan dilaksanakan dengan baik.

"Bagi aspek pengetahuan dan kemahiran pula, pengurus bangunan perlu memahami serta mematuhi pelbagai undang-undang, peraturan dan keperluan pematuhan, termasuk Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), Akta Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan 1994 (OSHA) serta Akta Perlindungan Data Peribadi 2010 (PDPA).

"Pengetahuan sahaja tidak memadai sekiranya mereka tidak mempunyai kemahiran mengurus manusia, termasuk dari sudut interpersonal dan hubungan.

"Sementara itu, jurang ketiga membabitkan tadbir urus profesional yang perlu terus diperkasakan selaras dengan perkembangan bidang pengurusan harta," katanya kepada *Utusan Malaysia*.

Bersambung di muka 18

Jurang pengurusan bangunan, jejas pembangunan strata

Dari muka 17

Katanya, usaha menutup jurang berkenaan penting bagi memastikan profession pengurusan harta dapat dilaksanakan secara lebih teratur, sekali gus melindungi kepentingan orang ramai.

"Pada masa sama, kesedaran terhadap kepentingan kelestarian dan usaha menyelamatkan planet juga semakin meningkat. Justeru, pengurusan bangunan menjadi aspek yang sangat penting.

"Selain itu, bangunan bukan sekadar tempat untuk didiami atau menjalankan aktiviti perniagaan, sebaliknya merupakan aset yang perlu dipelihara supaya terus memberikan perlindungan dan nilai kepada pemilik serta generasi akan datang," katanya.

Dalam perkembangan berkaitan, beliau berkata, Piawaian Pengurusan Harta Malaysia (MPMS) Edisi Ketiga turut diperkenalkan bagi menyediakan rujukan yang lebih jelas kepada pengamal industri dalam melaksanakan tanggungjawab mereka.



ISHAK ISMAIL

Menurutnya, apabila seseorang pengamal industri diberikan lesen atau kuasa untuk menjalankan amalan profesional, mereka bukan sahaja perlu melaksanakan tanggungjawab dengan berkesan, malah perlu memastikan kepentingan pelanggan dilindungi.

"Jadi, kita perlu ada garis panduan yang boleh dirujuk sekiranya mereka ingin menunaikan tanggungjawab tersebut dan piawaian baharu ini menjadi satu kaedah untuk memastikan pematuhan mempunyai rujukan yang jelas," katanya.

Ishak berkata, terdapat tiga penambahbaikan utama yang diperkenalkan dalam edisi terbaharu standard berkenaan berbanding edisi kedua sebelum ini.

"Pertama, aspek kod tatakelakuan dan etika diperincikan bagi memberikan panduan kepada pengamal industri mengenai amalan yang wajar dan tidak wajar dalam menjalankan tugas.

"Kedua, standard baharu ini memberi penumpuan khusus kepada pengurusan strata, selaras dengan keperluan pelbagai pihak termasuk Badan Pengurusan Bersama (JMB), Perbadanan Pengurusan (MC), pemaju serta pihak berkaitan pengurusan strata untuk mendapatkan rujukan khusus dalam proses pelantikan dan pengurusan.

"Ketiga, aspek pengurusan harta secara mampan turut diperkenalkan bagi memastikan pengurusan bangunan mengambil kira kelestarian dalam jangka panjang," katanya.

Tambahnya, pengurusan harta bukan tanggungjawab yang hanya berlaku dalam tempoh setahun, lima tahun atau 10 tahun, sebaliknya perlu dilihat dalam tempoh hayat bangunan yang jauh lebih panjang.

"Piawaian MPMS telah berkuat kuasa pada 1 Mac 2026 untuk pengamal industri, manakala pelancaran pada 8 September 2026 pula kepada umum bertujuan memastikan masyarakat mengetahui kewujudan edisi terbaharu tersebut.

"Pemilik dan pihak yang mendapatkan khidmat pengurus harta boleh menjadikan standard berkenaan sebagai salah satu rujukan dalam menilai aspek pengurusan, pematuhan dan kualiti perkhidmatan yang diterima," ujarnya.