

BAB 8

Sistem Maklumat Pengurusan Strata

Abd Halim Hamzah dan Fatin Afiqah Md Azmi

8.1 PENGENALAN

Senario perancangan dan pelaksanaan pembangunan perumahan atau kediaman strata di Malaysia pada masa kini ibarat cendawan tumbuh selepas hujan di beberapa buah negeri. Menurut kajian Perbandaran (2020), terdapat 19,923 skim strata di Semenanjung Malaysia dan melibatkan 6.8 juta penduduk skim strata atau 1.7 juta petak secara keseluruhannya. Maklumat seperti harta bersama, petak dan petak aksesori perlu di tadbir urus dengan lebih tersusun dan mudah untuk dikawal selia. Kajian Pesuruhjaya Bangunan pada tahun 2011 telah mengenal pasti 6 cabaran yang perlu diambil perhatian di dalam pengurusan strata (Perbandaran, 2020). Di antara cabaran di kawasan perumahan atau kediaman strata seperti perbezaan tahap pendidikan dan latar belakang dikalangan pemilik petak dan penyewa petak; perkhidmatan penyelenggaraan terutama kualiti penyelenggaraan yang rendah; dan pengurusan risiko terutama melibatkan keselamatan dan pencegahan kebakaran.

Situasi ini menunjukkan betapa pentingnya penyediaan dan tadbir urus sistem maklumat perumahan strata dengan mengintegrasikan diantara maklumat spatial, maklumat atribut, keperluan perundangan serta tanggungjawab pihak telah dikenal pasti dan dilantik.

8.2 PERMASALAHAN UMUM PENGURUSAN STRATA

Kegagalan di dalam mengenal pasti beberapa masalah pengurusan aktiviti di dalam skim strata perumahan bertingkat atau perumahan bertanah. Ia adalah disebabkan ketiadaan perancangan pengurusan maklumat spatial dibangunkan di peringkat awal atau di sepanjang perjalanan pembangunan skim strata. Segala catatan pengurusan dilakukan secara manual atau disimpan di dalam komputer yang berkonsepkan *silo*. Menurut Raja Zarina et al. (2016) dan Ain Athirah (2019), aktiviti pengurusan bangunan melibatkan enam elemen iaitu struktur organisasi, pemilihan kontraktor, perkhidmatan bangunan, penyelenggaraan bangunan, penilaian semula mekanisme pelaksanaan, dan perancangan kewangan penyelenggaraan. Aktiviti pengurusan bangunan ini menjadi lebih mudah dan berkesan jika disokong dengan sistem pangkalan data (Lumley, 1984; Daud, 2009).

Kesukaran membuat pemantauan terhadap pembayaran caj penyelenggaraan atau dana perkhidmatan oleh pemilik petak (Yoong et al., 2019; Strata, 2020) sebagaimana yang tercatat di dalam Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) dan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Akta 663). Keadaan ini akan mengganggu pihak pengurusan memberi maklumat penyata penyelenggaraan atau *maintenance billing* dengan kadar segera. Selain itu ia juga akan melewatkan aktiviti penyelenggaraan mengikut jangka masa yang telah ditetapkan. Menurut Yoong et al., (2019) lagi, ianya disebabkan tahap kesedaran tentang kepentingan menjelaskan caj perkhidmatan yang rendah dikalangan pemilik petak.

Ketiadaan pengurusan maklumat saptial skim strata juga akan menyukarkan membuat kerja-kerja penyelenggaraan dengan berkesan dan efektif (Mohd. Ashek et al., 2016; Yoong

et al., 2019; Md. Razih et al., 2017; Perbandaran, 2020) terutama bagi menjaga jangka hayat bangunan. Di samping itu, ia akan menyukarkan di dalam membuat perancangan, pelaksanaan, pemantauan serta penilaian prestasi penyelenggaraan secara menyeluruh. Ia juga akan mengganggu di dalam mengenal pasti kerosakan yang terdapat pada bangunan. Magee (1988), menyatakan penyelenggaraan melibatkan aktiviti pengemasan harian, penyelenggaraan am, penyelenggaraan pencegahan, pembaikan, penggantian, penambahbaikan, pengubahsuaian dan perkhidmatan kemudahan. Manakala Institution (1984), mengklasifikasikan penyelenggaraan terbahagi kepada penyelenggaraan terancang dan penyelenggaraan tidak terancang.

Penubuhan pengurusan maklumat saptial skim strata ini akan membantu pihak-pihak yang berkepentingan (Kamisan & Shahidatul S., 2017) seperti pesuruhjaya bangunan, badan pengurusan bersama dan perbadanan pengurusan di dalam mengenal pasti, memantau serta mengambil tindakan segera terhadap masalah yang berbangkit dari perumahan skim strata. Pengurusan maklumat spatial ini akan dapat membantu pejabat setiausaha kerajaan negeri untuk menyalurkan peruntukan serta memantau pelaksanaan aktiviti Program Penyelenggaraan Perumahan Kos Rendah Awam (Perbandaran, 2020). Terutamanya melibatkan memuktamadkan proses perolehan dan pelantikan kontraktor penyelenggaraan.

8.3 SISTEM MAKLUMAT PENGURUSAN STRATA

Sistem Maklumat Pengurusan Strata atau SMPS adalah salah satu mekanisme terbaik di dalam mengurangkan serta menyelesaikan permasalahan umum di dalam pengurusan strata. Setiap aktiviti yang melibatkan perancangan,