

AKTA PENGURUSAN STRATA 2013 (AKTA 757)

Nor Asiah Mohamad
Nasiahm@iium.edu.my

Jabatan Undang-Undang Sivil,
Kulliyah Undang-Undang Ahmad Ibrahim,
Universiti Islam Antarabangsa Malaysia,
53100 Gombak, Kuala Lumpur, Malaysia.

PENDAHULUAN

Pengurusan harta bangunan bertingkat atau dikenali sebagai harta strata telah diperkenalkan secara rasmi pada tahun 1985 melalui Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Akta ini mengandungi peruntukan mengenai pengurusan dan pengeluaran hak milik dan penubuhan Lembaga Hakmilik Strata bagi menyelesaikan sebarang pertelingkahan selain merujuk kes ke mahkamah. Walau bagaimanapun pengurusan strata di bawah Akta 318 ini hanya merangkumi tempoh hak milik setelah strata dikeluarkan dan tidak menyebut tentang pengurusan sewaktu hak milik strata masih dalam tempoh permohonan. Kelemahan ini diatasi dengan memperkenalkan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan Pengurusan) 2007(BHB) (Akta 663). Walau bagaimanapun, Akta 663 ini sering disifatkan sebagai “setengah masak” dan dianggap tidak komprehensif. Untuk mengatasi kelemahan terdahulu, akta terbaharu diperkenalkan, iaitu Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) yang telah mendapat Perkenan Diraja pada 5 Februari 2013 dan diwartakan pada 8 Februari 2013. Akta ini dikuatkuasakan pada Jun 2014. Akta 757 ini berfungsi untuk memberikan penyelesaian kepada pelbagai masalah yang dihadapi oleh pelbagai pihak dalam proses untuk menguruskan harta strata. Akta ini menangani dua isu utama ketika itu, iaitu pengurusan dan penyenggaraan harta strata serta penyelesaian pertelingkahan dengan kewujudan Tribunal Pengurusan Strata.

LATAR BELAKANG PINDAAN

Penguatkuasaan Akta Pengurusan Strata 2013 (APS) (Akta 757) telah secara rasmi menggantikan Akta BHB 2007 dan pemakaiannya akan diumumkan secara rasmi oleh YAB Timbalan Perdana Menteri Malaysia, Tan Sri Muhyiddin Yasin. Keputusan ini dibuat dalam mesyuarat ke-69

Majlis Kerajaan Tempatan Kebangsaan yang dipengerusikan oleh YAB Timbalan Perdana Menteri selaku pengerusi. Penguatkuasaan Akta 757 ini diharapkan akan memberikan impak yang positif kepada jutaan penghuni bangunan bertingkat di Malaysia yang dianggarkan melibatkan 30 peratus daripada penduduk seluruh negara. Dengan adanya Akta 757 ini segala kelemahan dalam Akta Hakmilik Strata 1985 terutamanya kegagalan Pihak Berkuasa Negeri menubuhkan sebuah badan hak milik strata dapat diatasi dan menjadi realiti terutamanya bagi memberikan kuasa yang lebih kepada Pesuruhjaya Bangunan dalam menyelesaikan sebarang pertelingkahan selain melalui Tribunal Pengurusan Strata.

Parlimen telah meluluskan kedua-dua akta tersebut bagi mengatasi kekurangan yang terdapat dalam Akta Hakmilik Strata 1985 juga Akta Bangunan dan Harta Bersama 2007.

PEMAKAIAN AKTA PENGURUSAN STRATA 2013

Apabila Akta Pengurusan Strata 2013 diguna pakai, dua peringkat pengurusan akan diwujudkan, iaitu Perbadanan Pengurusan yang bertanggungjawab untuk menguruskan kesemua kawasan yang dianggap Harta Bersama dan Subsidiari Badan Pengurusan pula bertanggungjawab untuk kawasan Harta Bersama Terhad yang hanya dinikmati atau digunakan oleh pemilik petak tertentu. Dua peringkat pihak pengurusan ini adalah wajar bagi kebanyakan kawasan pemajuan bercampur.

Mana-mana projek yang mendapat kelulusan selepas pindaan Akta Hakmilik Strata (Akta 1450) 2013 dan Akta Pengurusan Strata 2013 diperkenalkan maka geran hak milik strata akan dikeluarkan sebaik-baik sahaja pembeli mendapat “pengosongan pemilikan” bagi petak mereka. Oleh yang demikian, tidak perlu lagi diwujudkan Badan Pengurusan Bersama pada peringkat ini sebaliknya pemaju dikehendaki untuk menguruskan harta bersama bagi tempoh sehingga Perbadanan Pengurusan ditubuhkan. Pemaju bertanggungjawab menyelenggarakan harta bersama bermula dari tempoh penyerahan pemilikan kosong kepada pembeli sehingga satu (1) bulan setelah selepas Mesyuarat Agung Tahunan oleh Perbadanan Pengurusan. Pemaju juga dikehendaki menyerahkan semua rekod, lebihan wang selenggara, sebarang wang daripada kumpulan wang penjelas, aset dan apa-apa yang berkaitan dengan Perbadanan Pengurusan kepada Badan tersebut. Kegagalan berbuat demikian merupakan satu kesalahan di bawah Akta 757.

Seterusnya, Akta 757 ini juga mencatatkan lembaran baharu dalam pengurusan bangunan bertingkat dengan mewujudkan sebuah tribunal

khusus bagi mempercepat penyelesaian pertikaian antara pelbagai pihak yang terlibat. Tribunal ini dilihat sebagai langkah yang amat positif untuk mengatasi kelewatan dan lambakan kes mahkamah, serta sebagai alternatif kepada penyelesaian pertelingkahan. Penubuhan tribunal ini diharapkan akan dapat memberikan penyelesaian yang lebih adil kepada semua pihak. Tribunal ini mempunyai beberapa perbezaan daripada Lembaga Hakmilik Strata kerana keahliannya hanya dihadkan kepada profesional yang berkelulusan undang-undang serta berpengalaman luas dalam bidang perundangan, iaitu tidak kurang daripada tujuh tahun.

Tribunal dilihat lebih memainkan peranan untuk penyelesaian pertelingkahan bagi pihak-pihak yang terlibat dengan pemilikan dan pengurusan strata. Penubuhan tribunal ini menyediakan platform yang lebih memudahkan dan menjimatkan kepada kedua-dua pihak yang bertelingkah, kerana mereka tidak diwakili oleh peguam kecuali sekiranya tribunal merasakan perlu untuk berbuat sedemikian. Contohnya, sekiranya terdapat persoalan perundangan atau sekiranya mana-mana pihak akan mengalami masalah kewangan yang teruk sekiranya tidak diwakili peguam.

ANALISIS

Akta 757 ini mengandungi 11 Bahagian, 153 seksyen dan 4 JADUAL. Di bawah BHB (Akta 663) dan AHS (Akta 318), urusan penyenggaraan bangunan strata dibahagikan kepada dua peringkat. Peringkat pertama ialah tempoh penyenggaraan sebelum geran hak milik strata dikeluarkan, iaitu sebelum penubuhan Perbadanan Pengurusan dan tempoh setelah Perbadanan Pengurusan Strata ditubuhkan, atau selepas geran hak milik strata dikeluarkan.

Di bawah Akta 318, pemaju dikehendaki membuat permohonan untuk memecahbahagikan bangunan dalam tempoh enam bulan daripada tarikh bangunan mula didirikan sekiranya kontrak jual beli petak dimeteraikan sebelum bangunan didirikan. Peringkat kedua ialah permohonan geran hak milik dikehendaki dibuat bermula enam bulan daripada tarikh jual beli dimeteraikan sekiranya jual beli berlaku selepas bangunan dibangunkan. Oleh itu, geran hak milik tidak semestinya dikeluarkan sewaktu pembeli diberikan pemilikan petak. Dalam kedua-dua tempoh ini, urusan penyenggaraan bangunan terletak di bahu pemaju semata-mata. Hal ini menimbulkan pelbagai masalah kerana pemaju dikawal dari segi perundangan di bawah Akta Pemaju Perumahan 1966 (Kawalan dan Pelesenan) dan dalam banyak

Jadual 1 Bahagian seksyen.

BAHAGIAN1: PENGENALAN Seksyen 1-3	Tajuk Ringkas, Pemakaian, Permulaan Kuat Kuasa Akta, Definisi
Bahagian II: Pentadbiran Akta Seksyen 4	Pelantikan Pesuruhjaya Bangunan dan Timbalan Pesuruhjaya Bangunan
Bahagian III : Seksyen 5 dan 6	Urus niaga Bangunan atau Tanah yang Dicadangkan untuk Pengeluaran Hakmilik Strata
Bahagian IV: Seksyen 7-45	Pengurusan dan Penyenggaraan
Bahagian V : Seksyen 46-85	Pengurusan dan Penyenggaraan Bangunan dan Harta Bersama Selepas Pengeluaran Hakmilik Strata
Bahagian VI : Ejen Pengurusan Seksyen 86-91	Ejen Pengurusan
Bahagian VII : Deposit Membaiki Kecacatan Seksyen 92	Deposit Membaiki Kerosakan dan Kecacatan
Bahagian VIII : Seksyen 93-100	Insuran
Bahagian IX : Seksyen 101-124	Tribunal Pengurusan Strata
Bahagian X : Seksyen 125-141	Penguatkuasaan (seksyen 125-141)
JADUAL I :	Formula Pengiraan Unit Syer (bagi Petak dan Bangunan yang Tidak Mempunyai Unit Syer)
JADUAL II :	Peruntukan bagi Badan Pengurusan (Mesyuarat, Pemilihan Agenda, Pelantikan AJK dan Peraturan Mesyuarat)
JADUAL III:	Waran Penahan, Notis dan Inventori
JADUAL IV :	Bidang Kuasa Tribunal dan Perintah Tribunal

hal tidak mengikat pemaju dengan keperluan pengurusan harta strata yang lebih khusus. Oleh sebab itu, terdapat banyak ketirisan dari segi pengurusan kewangan dan ketidakpuasan hati pemilik strata. Pengenalan Akta 663 dan juga APS 2013 berbentuk *self-regulatory* yang memberikan ruang kepada pemilik untuk menguruskan sendiri harta strata mereka dan mengurangkan tempoh bangunan strata diurus tadbir oleh pemaju.

Mengikut Akta 663 terdapat hanya satu Badan Pengurusan Bersama dan satu Badan Pengurusan yang ditubuhkan bagi menyenggara harta bersama bagi mana-mana kawasan pemajuan yang didaftarkan di bawah satu lot hak milik kekal. Contohnya, bagi kawasan pemajuan bercampur, antara petak komersial dan petak penempatan, hanya satu sahaja Badan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama yang boleh ditubuhkan mengikut Akta 663. Oleh yang demikian, pembeli dikehendaki membayar caj servis dan Kumpulan Wang Penjelas bagi menyenggara kawasan harta bersama walaupun sebenarnya kawasan tersebut hanya digunakan secara khusus oleh pemilik petak sahaja. Apabila ini berlaku, pemilik petak sebenarnya dibebankan dengan bayaran yang mereka tidak mendapat manfaat secara langsung.

PERBANDINGAN PENAMBAHBAIKAN AKTA

Yang berikut ialah perbandingan Akta 663 dan Akta 757

Jadual 2 Perbandingan pindaan akta.

Bil.	Tajuk	Akta 663	Akta 757
1.	Rujukan kepada Satu Akta	2 Akta	1 Akta sahaja
2.	Undang-undang Bersifat Komprehensif	46 seksyen sahaja dan banyak kekurangan	153 seksyen (lebih menyeluruh)
3.	Jadual Petak Harus Difailkan di Pejabat Pesuruhjaya sebelum Jualan Diberikan Kebenaran	Tiada	Ada
4.	Sempadan Harta Bersama Ditandakan di atas Pelan Bangunan Strata	Tiada	Ada
5.	Jawatan Timbalan Pesuruhjaya Bangunan	Tiada	Ada
6.	Interpretasi dan Definisi yang Lengkap dan Komprehensif	Tiada	Ya
7.	Bilangan Kesalahan yang Mencukupi	Tiada	Ya

Kesan Pindaan Akta Pengurusan Strata 2013

Pengenalan Akta Pengurusan Strata 2013 dilihat akan dapat melancarkan proses pengurusan hartanah strata. Akta ini juga dapat memberikan platform untuk menyelesaikan sebarang pertikaian tanpa merujuk mahkamah yang selalunya memakan masa yang panjang dan kos yang lebih mahal.

(i) Tribunal Pengurusan Strata

Antara penambahbaikan yang dibuat di bawah Akta 757 ini ialah penubuhan Tribunal Pengurusan Strata dengan menggunakan kepakaran yang sedia ada bagi Tribunal Perumahan. Tribunal ini bertujuan untuk menyelesaikan masalah yang tidak melibatkan persoalan perundangan dan geran hak milik strata dengan lebih cepat dan murah. Walau bagaimanapun, pelantikan ahli tribunal tertakluk pada Dewan Undangan Negeri khususnya bagi pelantikan pengerusi, timbalan pengerusi dan juga ahli serta kakitangan tribunal tersebut. Bagi melicinkan lagi pelaksanaan Akta 757 ini, beberapa pindaan dan penambahbaikan juga dibuat kepada Akta Hakmilik Strata 1985 melalui Pindaan Akta 1450. Antara masalah lain yang dikenal pasti ialah kurang kemahiran pengurus bangunan strata dalam menyediakan laporan kewangan tahunan pengurusan.

(ii) Pengukuhan Bidang Kuasa Pesuruhjaya Bangunan

Penambahbaikan lain melibatkan penentuan kawasan pemilikan bersama dalam pelan strata serta penyerahan jadual petak kepada pihak Pesuruhjaya Bangunan. Pindaan ini melibatkan lebih 30 perkara baharu kepada bidang kuasa dan tanggungjawab Pesuruhjaya Bangunan yang membolehkan pewujudan beberapa tugas baharu dan penambahan kakitangan.

Banyak kelemahan yang dikenal pasti dalam pengurusan di bawah akta yang terdahulu. Antaranya termasuklah pihak pengurusan sering menghadapi masalah kutipan fi pengurusan, serta tiada panduan yang jelas dari segi perundangan bagaimana masalah ini dapat diatasi dan siapakah yang diberikan kuasa untuk berbuat sedemikian? Pesuruhjaya Bangunan tidak diberikan kuasa dari segi perundangan untuk bertindak terhadap pemilik ingkar tersebut. Selain Tribunal Pengurusan Strata, pihak Pesuruhjaya Bangunan dilihat dapat memainkan peranan yang lebih proaktif untuk menggunakan kaedah penyelesaian masalah secara mediasi atau kaedah alternatif lain sebagai resolusi. Malah, tribunal pengurusan sendiri boleh menggunakan seksyen 112 untuk menggunakan saluran penyelesaian pertelingkahan

melalui alternatif resolusi yang semakin popular di kebanyakan negara seperti kaedah mediasi dan sebagainya.

KESIMPULAN

Pengenalan Akta Pengurusan Strata 2013 serta pindaan akta lama Akta Bangunan dan Harta Bersama (Pengurusan dan Penyenggaraan) 2007 ini diharapkan dapat dikuatkuasakan dengan jayanya bagi mentadbir sebanyak 14 998 bangunan bertingkat yang melibatkan penduduk seramai 1.2 juta orang di Semenanjung Malaysia. Walaupun kewujudan Tribunal Pengurusan Strata akan dapat mengurangkan kes yang dibawa ke mahkamah yang diketahui lebih mahal dan mengambil masa yang lebih lama, pihak Pesuruhjaya Bangunan dan pihak tribunal diharapkan akan lebih kreatif dalam menyelesaikan sebarang masalah dan pertelingkahan dengan mengambil kira faktor keperluan kepada keharmonian dan menjaga hubungan sosial dengan pihak-pihak yang terlibat.