



PERSIDANGAN MEMPERTINGKATKAN SISTEM PENYAMPAIAN
PERKHIDMATAN KERAJAAN – PENAMBAHBAIKAN URUSAN-URUSAN
PEMAJUAN SERTA PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN HARTANAH

TAJUK KERTAS KERJA:

**PEMAKAIAN AKTA HAKMILIK STRATA 1985 DAN KAITANNYA
DENGAN KAEDAH-KAEDAH PENAMBAHBAIKAN DALAM
URUSAN PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN HARTANAH**

Oleh:

DR. AZIMUDDIN BAHARI

Pengarah Seksyen Pengurusan Strata
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
Aras 3, Podium 1, Lot 4G3, Presint 4
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan
62574 PUTRAJAYA

No. Tel : 03- 8871 2603, No. Faks : 603-88884627

14 APRIL 2007

**PEMAKAIAN AKTA HAKMILIK STRATA 1985 DAN KAITANNYA
DENGAN KAEDAH-KAEDAH PENAMBAHBAIKAN DALAM URUSAN
PENYENGGARAAN DAN PENGURUSAN HARTANAH**

1. PENDAHULUAN

- 1.1 Akta Hakmilik Strata 1985 merupakan satu undang-undang utama yang membolehkan bangunan berbilang tingkat dipecah bahagi untuk dikeluarkan hakmilik strata ke atas petak-petak bangunan dan kemudiannya membolehkan bangunan-bangunan ini diurus dan disenggara secara berterusan oleh suatu badan statutori dikenali sebagai perbadanan pengurusan.
- 1.2 Akta ini mula berkuatkuasa pada 1 Jun 1985 dan telah melalui beberapa kali pindaan. Yang terbaru, Akta 318 telah melalui satu lagi pindaan yang berkuatkuasa pada 12 April 2007.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Pada dasarnya, Akta Hakmilik Strata 1985 mampu menjadi suatu instrumen undang-undang yang berdaya saing seiring dengan peredaran masa, baik dari segi pemohonan pecah bahagi bangunan mahu pun dari segi penyenggaraan dan pengurusan bangunan berhakmilik strata. Namun demikian, akibat beberapa kelemahan, bangunan-bangunan ini terus dibelenggui dengan masalah penyenggaraan dan pengurusan sehingga ada bangunan-bangunan dalam skim strata yang tidak boleh didiami lagi.

- 2.2 Dalam konteks penyenggaraan dan pengurusan bangunan berhakmilik strata, adalah menjadi tanggungjawab semua pihak memelihara kemudahan-kemudahan yang disediakan. Perbuatan *vandalism* seperti merosakkan tong sampah, melukis graffiti di dinding bangunan dan mencuri logam adalah antara cabaran penyenggaraan bangunan. Sikap masyarakat tidak ambil peduli tentang pengurusan bangunan dan tabungan kumpulan wang pengurusan yang tidak dapat menampung kos mengurus turut mengekang usaha pengurusan yang sempurna. Penyenggaraan dan pengurusan ini hanya boleh ditingkatkan menerusi kesedaran sivik dan pendidikan.
- 2.3 Namun demikian, undang-undang berkaitan penyenggaraan dan pengurusan juga mampu membawa pembaharuan kepada urusan penyenggaraan dan pengurusan hartanah. Justeru, Akta Hakmilik Strata 1985 telah dipinda bagi membantu Kerajaan meningkatkan sistem penyampaian perkhidmatan kepada orang ramai yang terlibat dalam pembangunan sektor hartanah melalui semua pejabat tanah, pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri, Jabatan Ukur dan Pemetaan, Pihak Berkuasa Tempatan yang bertindak sebagai Pesuruhjaya Bangunan, Jabatan Kerajaan Tempatan, Jabatan Perumahan Negara dan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian khususnya kepada semua pemaju perumahan, pengurusan hartanah, jurukur tanah berlesen, pembeli-pembeli premis berhakmilik strata dan pemilik-pemilik petak strata.
- 2.4 Pindaan 2007 dengan pindaan dan penambahbaikan beberapa peruntukan telah dapat meningkatkan keberkesanan penyelenggaraan dan pengurusan bangunan berhakmilik strata seperti mempercepatkan pengeluaran hakmilik strata. Antaranya,

dengan mempercepat penubuhan perbadanan pengurusan bagi skim kos rendah dan bukan kos rendah supaya pemilik petak cepat mengambil alih pengurusan bangunan mereka daripada pemaju. Pindaan ini juga membolehkan Pihak Berkuasa Negeri mengambil alih pengurusan bangunan kos rendah, penyediaan akaun secara mandatori oleh pemaju untuk *accounting transparency* dan pelaksanaan penubuhan Lembaga Hakmilik Strata untuk menyelesaikan pertikaian di antara pemilik dan pemilik atau pemilik dengan pemaju.

- 2.5 Keberkesanan penyelenggaraan dan pengurusan bangunan berhakmilik strata ini telah ditingkatkan dengan memperkenalkan peruntukan-peruntukan di mana akta ini dibaca bersama dengan lain-lain akta terutamanya Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan pengurusan) 2007 yang berkaitan dengan tugas dan tanggungjawab Pesuruhjaya Bangunan.

3. KAEDAH-KAEDAH PENAMBAHBAIKAN

3.1 Penubuhan Perbadanan Pengurusan Yang Lebih Awal

Perbadanan pengurusan adalah satu-satunya institusi pengurusan dalam sesebuah skim bangunan berhakmilik strata. Sehubungan itu, perbadanan pengurusan adalah penentu kejayaan penyelenggaraan dan pengurusan bangunan. Melalui tinjauan Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian bersama-sama dengan pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri, salah satu faktor kegagalan pengurusan di skim strata berpunca daripada masalah kelewatan penubuhan perbadanan pengurusan dan lazimnya perbadanan pengurusan ditubuhkan pada keadaan bangunan sudah mengalami kerosakan serius dan akan menelan

belanja yang tinggi untuk membaikinya. Bagi mengatasi masalah kelewatan penubuhan perbadanan pengurusan, terdapat tiga kaedah baru yang dimasukkan dalam Akta Hakmilik Strata 1985.

3.1.1 Pindah Milik Dalam Masa 12 Bulan Dan Denda Bagi Yang Mengingkarnya.

Salah satu punca kelewatan penubuhan perbadanan pengurusan datangnya dari sikap pembeli sendiri. Perbadanan pengurusan hanya boleh ditubuhkan apabila pembeli-pembeli memindah milik dari pemaju. Bagi tujuan pindah milik, pembeli dikehendaki membayar fi guaman dan duti setem. Justeru, ada pembeli yang sengaja melewatkan pindah milik atas alasan tiada wang dan ada antara pembeli tidak menghiraukan keperluan ini. Akta Hakmilik Strata 1985 tidak menentukan sebarang had masa bagi pemindahan milik dari pemaju kepada pembeli sehinggalah pindaan yang terbaru di mana bagi memastikan pemilik asal dan pembeli tidak melewatkan penyempurnaan pemindahan hakmilik-hakmilik strata, seksyen 40A dimasukkan dan sekiranya penyempurnaan tidak dapat dalam masa 12 bulan, maka denda tidak kurang daripada satu riburinggit dan tidak lebih sepuluh ribu ringgit akan dikenakan.

3.1.2 Tempoh Permulaan Berakhir Di Satu Perempat Pindah Milik Agregat Unit Syer

Bagi membolehkan perbadanan pengurusan ditubuhkan dengan lebih cepat, Akta Hakmilik Strata 1985 (pindaan 2007) telah dipinda supaya tempoh permulaan disingkatkan

daripada satu pertiga agregat unit syer kepada satu perempat. Contohnya, bagi skim strata yang mempunyai 100 petak, perbadanan pengurusan yang terdiri daripada pemilik-pemilik petak hanya dapat dibentuk selepas lebih kurang 33 pembeli telah menyempurnakan pindah milik hakmilik strata. Justeru, pindaan terbaru membolehkan hanya dengan 25 pembeli memindahmilik hakmilik strata, perbadanan pengurusan dapat ditubuhkan.

3.1.3 Bagi Skim Kos Rendah, Tempoh Permulaan Juga Berakhir Di Satu Perempat Pindah Milik

Kehidupan komuniti dalam flat-flat kos rendah sememangnya sinonim dengan longgokan sampah sarap di merata tempat, dinding yang kotor dan lif yang rosak. Keadaan ini juga berlarutan sehingga menjadi suatu budaya komuniti flat kos rendah. Bagi rumah-rumah flat kos rendah, tempoh penubuhan perbadanan pengurusan adalah 100 peratus iaitu sekiranya suatu skim itu mempunyai 100 petak, maka kesemua petak-petak ini harus dipindah milik hakmilik strata terlebih dahulu bagi membolehkan skim tersebut diurus di kalangan pemilik. Selagi semua pembeli tidak menyempurnakan pindah milik, selagi itu perbadanan pengurusan tidak dapat diurus oleh pemilik. Pindaan baru ke atas Akta Hakmilik Strata 1985 telah membolehkan penubuhan perbadanan pengurusan ditubuhkan selepas penyempurnaan 25 peratus pindah milik iaitu 25 pembeli daripada keseluruhan 100 pembeli, iaitu sama seperti kes bangunan kos biasa.

3.2 Penguatkuasaan Ke Atas Pemaju Yang Gagal Memanggil Mesyuarat Agung Pertama

Mesyuarat Agung Pertama menandakan tahap baru dalam penyenggaraan dan pengurusan bangunan berhakmilik strata. Ia adalah detik permulaan pengurusan di kalangan pemilik-pemilik petak yang mengambil alih tugas mengurus daripada pemaju. Ironiknya, pemaju yang sepatutnya bersedia menyerahkan tanggungjawab dan obligasinya sebagai perbadanan pengurusan, berminat untuk terus menguruskannya. Lazimnya pemaju ini mempunyai kepentingan tertentu dalam perbadanan pengurusan tersebut. Ini seterusnya mengundang masalah pemaju tidak enggan menyerahkan perbadanan pengurusan kepada pemilik. Tindakan ini adalah melanggar peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 dan akan dikenakan denda. Namun, denda bagi kesalahan ini dinaikkan daripada satu ribu ringgit kepada 25 ribu ringgit dan denda tambahan yang tidak melebihi dua ribu ringgit bagi setiap hari kesalahan itu terus dilakukan.

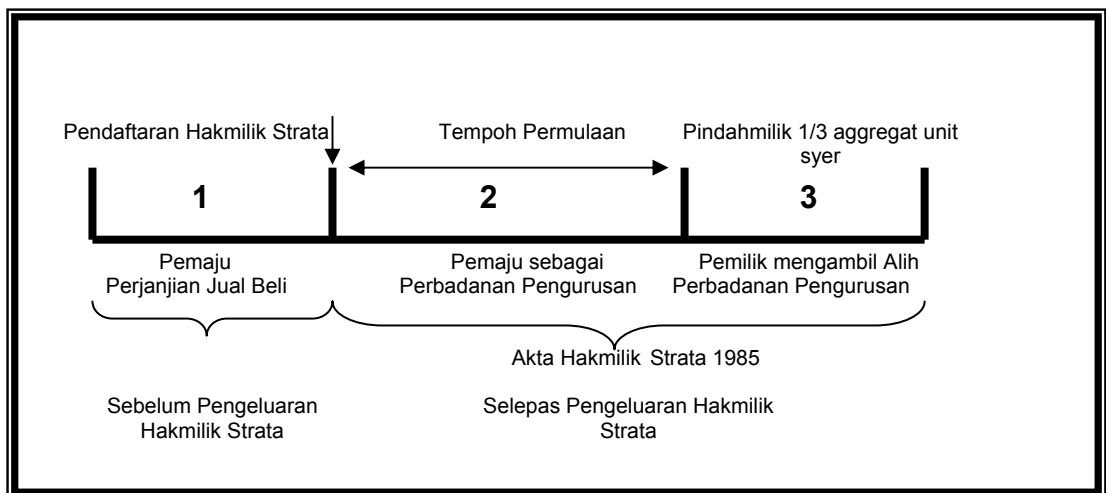
3.3 Penggubalan Akta Bangunan Dan Harta Bersama (Penyenggaraan Dan Pengurusan) 2007 Sebagai Pelengkap Akta Hakmilik Strata 1985

Selepas buku daftaraai strata dibuka, maka tertubuhnya perbadanan pengurusan yang mana pada tahap ini ianya diurus oleh pemaju. Penyenggaraan dan pengurusan sesebuah skim strata akan melalui tiga tahap bermula dari bangunan yang baru didiami.

- i. Tahap 1 - pemaju akan memikul tanggungjawab mengurus yang lazimnya dibuat mengikut perjanjian jual beli;
- ii. Tahap 2 - pemaju yang bertindak sebagai perbadanan pengurusan, dan;
- iii. Tahap 3 - pemilik sebagai perbadanan pengurusan

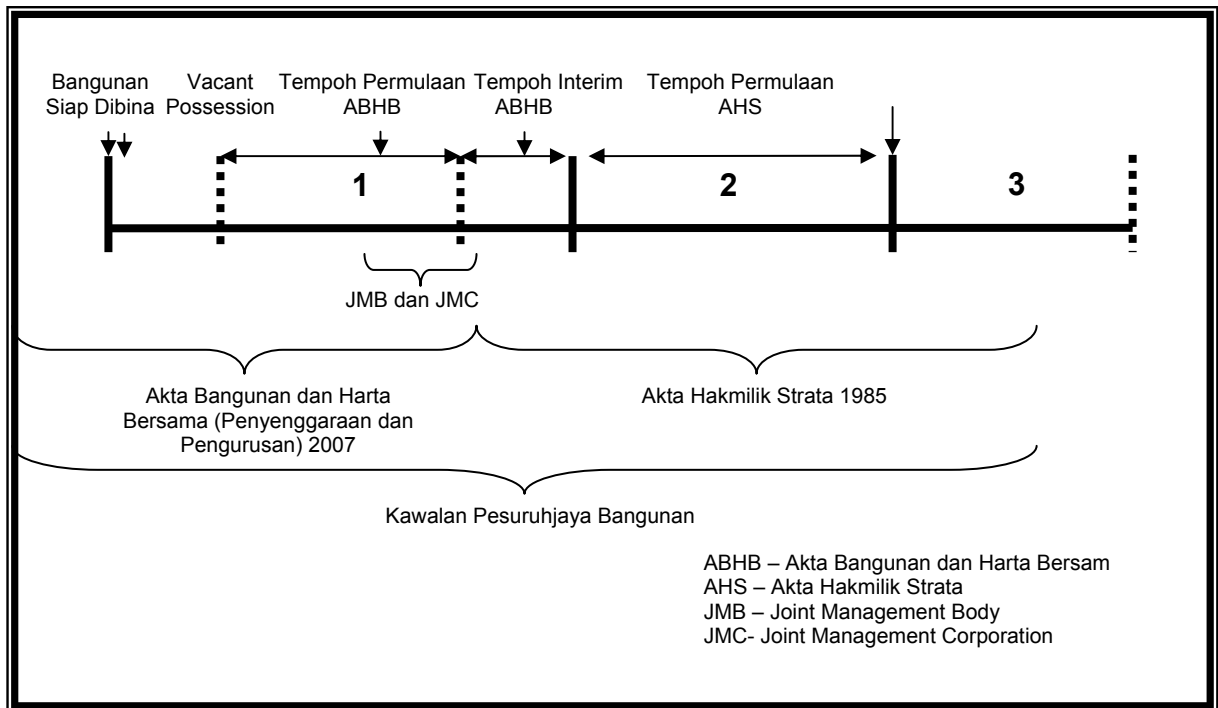
Ini ditunjukkan melalui ilustrasi seperti di bawah:

Rajah 1: Sebelum Pindaan



Permasalahan pengurusan lazimnya berlaku pada tahap 2 di mana pada masa itu, di mana satu daripada kelemahannya adalah disebabkan tiada masa menentukan tamatnya tempoh permulaan. Pada keadaan sebenar, tempoh permulaan boleh mengambil masa melebihi lima hingga sepuluh tahun. Sehubungan itu, dengan adanya tempoh masa 12 bulan bagi tempoh permulaan diikuti dengan penubuhan *Joint Management Body* di antara pemaju dan pembeli dalam tempoh *interim*, penyenggaraan dan pengurusan dapat diteruskan dengan baik sehingga pengambilalihannya oleh pemilik selepas tamatnya tempoh permulaan.

Rajah 2 : Selepas Pindaan



Dengan penggubalan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) dan penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Pindaan 2007), kedua-dua akta ini akan saling lengkap-melengkapi antara satu sama lain supaya penyenggaraan dan pengurusan bangunan adalah konsisten dan berterusan. Di samping itu, tugas seorang Pengarah Tanah dan Galian turut dilengkapi dengan seorang Pesuruhjaya Bangunan bagi mezhahirkan penyenggaraan dan pengurusan bangunan strata yang terbaik.

3.4 Perintah Lembaga Hakmilik Strata Diperluaskan

Lembaga Hakmilik Strata adalah sebuah badan statutori yang ditubuhkan di bawah Bahagian IXA, Akta 318 untuk mendengar dan memutuskan pertikaian-pertikaian yang dibuat di bawah Akta itu. Fungsi Lembaga adalah hampir sama dengan badan

pentadbiran keadilan yang lain seperti Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 dan Tribunal Tuntutan Pengguna di bawah Akta Perlindungan Pengguna 1999. Lembaga Hakmilik Strata merupakan platform terbaik bagi perbadanan pengurusan mahupun pemilik petak membawa sebarang permasalahan untuk diadili. Meskipun begitu, perintah-perintah yang boleh dikeluarkan oleh Lembaga adalah terhad. Justeru, pindaan 2007 telah memperluaskan perintah-perintah Lembaga Hakmilik Strata bagi membolehkan perbadanan pengurusan berfungsi dengan lebih efisien.

4. RUMUSAN

Akta Hakmilik Strata 1985 ditambahbaik melalui pindaan demi pindaan, supaya ianya dapat mengubah senario penyenggaraan dan pengurusan skim strata semasa. Penambahbaikan yang dilalui Akta ini adalah tunjang kejayaan pengurusan bangunan pada masa akan datang. Namun, tanpa sokongan dan kesedaran pelbagai pihak terutamanya pemaju, perbadanan pengurusan, pemilik, penyewa dan penghuni ianya tidak mampu dicapai.