

FAKTOR MEMPENGARUHI PENGELUARAN
HAKMILIK STRATA

NURUL AZWANI BINTI AZMAN

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA**BORANG PENGESAHAN STATUS TESIS**

Nama Penulis : **NURUL AZWANI BINTI AZMAN**

Tarikh Lahir : **28 MAC 1993**

Judul : **FAKTOR MEMPENGARUHI PENGELUARAN
HAKMILIK STRATA**

Sesi Akademik : **2016/2017**

Saya mengesahkan tesis ini diklasifikasikan sebagai :

- SULIT** (Mengandungi maklumat yang berdarjah keselamatan atau kepentingan Malaysia seperti yang termaktub di dalam AKTA RAHSIA RASMI 1972)*
- TERHAD** (Mengandungi maklumat TERHAD yang telah ditentukan oleh organisasi/badan di mana penyelidikan dijalankan)*
- TIDAK TERHAD** Saya bersetuju bahawa tesis saya boleh diterbitkan sebagai Tidak Terhad (Lengkap)

Saya mengesahkan bahawa Universiti Teknologi Malaysia berhak untuk :

1. Tesis ini adalah hakmilik Universiti Teknologi Malaysia.
2. Perpustakaan Universiti Teknologi Malaysia dibenarkan membuat salinan untuk tujuan pengajian sahaja.
3. Perpustakaan dibenarkan membuat salinan tesis ini sebagai bahan pertukaran antara institusi pengajian tinggi.

Disahkan oleh :

Tandatangan Penulis

930328-01-5582

(No. KP/No. Pasport)

Tarikh : **15 JUN 2017**

Tandatangan Penyelia

SR.DR.TAN LIAT CHOON

Nama Penyelia

Tarikh : **15 JUN 2017**

CATATAN : * Jika tesis ini SULIT atau TERHAD, sila lampirkan surat daripada pihak berkuasa/organisasi berkenaan dengan menyatakan sebab dan tempoh tesis ini perlu dikelaskan sebagai SULIT atau TERHAD.

PENGESAHAN PENYELIA

“Saya akui bahawa telah membaca tesis ini dan pada pandangan saya tesis ini adalah memadai dari segi skop dan kualiti untuk tujuan penganugerahan Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan (Geomatik)”

Tandatangan : _____
Penyelia : **SR. DR. TAN LIAT CHOON**
Tarikh : **15 JUN 2017**

FAKTOR MEMPENGARUHI PENGELUARAN
HAKMILIK STRATA

NURUL AZWANI BINTI AZMAN

Tesis ini dikemukakan
sebagai memenuhi syarat penganugerahan
Ijazah Sarjanah Muda Kejuruteraan (Geomatik)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2017

PENGAKUAN

Saya akui tesis ini adalah hasil kerja saya sendiri kecuali nukilan dan ringkasan yang tiap-tiap satunya telah saya jelaskan sumbernya

Tandatangan : _____
Nama Penulis : **NURUL AZWANI BINTI AZMAN**
Tarikh : **15 JUN 2017**

DEDIKASI

Istimewa buat insan yang paling disanjung dan dikasihi

Ibu dan Ayah yang sentiasa berada dalam doa harianku,

~Ini adalah hadiah daripada anakmu~

Azman bin Abd Kadir

&

Azizah binti Tamyas

PENGHARGAAN

Dengan nama Allah yang Maha Pemurah dan Maha Mengasihani, Alhamdulillah kerana dengan izin Allah S.W.T kajian ini dapat diselesaikan pada waktunya. Jutaan terima kasih diucapkan kepada Sr. Dr. Tan Liat Choon yang merupakan penyelia Projek Sarjana Muda dan telah banyak memberikan bimbingan serta nasihat yang bernilai sepanjang kajian ini dijalankan. Maaf dipinta seandainya terdapat kasalahan yang dilakukan sepanjang kajian ini dijalankan.

Tidak dilupakan juga kepada ahli keluarga yang disayangi terutama ibu dan ayah, Azman bin Abd Kadir dan Azizah binti Tamyas yang sentiasa beri sokongan dan dorongan yang tidak berbelah bahagi dalam menjayakan pengajian di Universiti Teknologi Malaysia ini. Terima kasih diucapkan kepada abang yang sentiasa memberikan nasihat yang positif dalam setiap perbuatan yang dilakukan di sepanjang pengajian ini, Muhammad Izzuddin bin Azman.

Ucapan terima kasih juga diucapkan buat warga Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor dan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor khususnya Bahagian Hakmilik Strata serta Seksyen Strata/Stratum/Marin di atas kerjasama mereka dalam memberi maklumat yang diperlukan oleh penulis untuk kajian ini.

Akhir penghargaan ini ditujukan khas kepada semua rakan-rakan tahun akhir Kejuruteraan Geomatik bagi sesi 2016/2017 kerana banyak membantu dalam menjayakan projek ini. Segala sokongan yang diberikan oleh anda semua amat dihargai . Selamat menempuh alam pekerjaan dan semoga berjaya dalam kehidupan di masa hadapan kelak. Sekian, terima kasih.

ABSTRAK

Pembangunan strata di Malaysia pada masa kini berkembang dengan pesat di mana perkembangan ini dapat dilihat di Daerah Johor Bahru. Dengan itu, kajian yang dijalankan adalah bertujuan untuk membuat kajian statistik terhadap pembangunan strata terutamanya pada isu berkaitan dengan pengeluaran hakmilik strata di Daerah Johor Bahru. Kajian ini juga mengenalpasti faktor yang membawa kepada perkembangan pembangunan strata yang berlaku di Daerah Johor Bahru. Bagi mencapai objektif yang telah ditetapkan, kaedah kajian yang digunakan adalah dengan kuantitatif dan kualitatif di mana pendekatan kuantitatif yang digunakan untuk menekankan pandangan daripada responden berhubung maklum balas yang diterima melalui soalan kaji selidik, manakala pendekatan kualitatif digunakan untuk mencapai kefahaman dan merungkai tren terhadap sesuatu pandangan serta lebih mendalami masalah yang terlibat melalui temubual secara individu dan pemerhatian daripada agensi yang terlibat. Keputusan menunjukkan bahawa pengeluaran hakmilik strata masih terdapat masalah di dalam beberapa faktor yang memberi kesan terhadap pembeli hartanah strata untuk menjalankan urusaniaga. Melalui kajian yang dijalankan, statistik berhubung pengeluaran hakmilik strata serta pengenalanpastian faktor yang membawa kepada perkembangan strata yang diperoleh daripada kajian ini dapat membantu pihak yang terlibat yang ingin menjalankan pembangunan strata di Daerah Johor Bahru di masa hadapan.

ABSTRACT

Strata development in Malaysia are seen growing rapidly, as is happening in the District of Johor Bahru currently. Therefore, this study was carried out to study the statistic of strata development especially for the issuance of strata title in District of Johor Bahru and to identify the factors that lead to the strata development according to the issues occurred in District of Johor Bahru. To achieve the objectives, this study uses quantitative and qualitative research method where the quantitative approach can emphasizes the views of respondents according to the response given by using the sample of questionnaire, while the qualitative approach is used to gain the understanding to uncover trends in opinion and dive deeper into the problem through the individual interviews and observation from the agencies involve. The result shows the issuance of strata title still have a problem in some factor that can affect a strata properties buyer to carry out the transaction. With this, the statistic related to the production of strata title and the identification of factors that lead to the development of strata that obtained in this study will be able to assist the parties concerned in the running of the strata development that occurred in the District of Johor Bahru that can be used for the future development of strata according to the issues raised in this study.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	x
	SENARAI RAJAH	xi
	SENARAI SINGKATAN	xiii
	SENARAI LAMPIRAN	xv
1	Pengenalan	1
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.2.1 Kegagalan Pengeluaran Hakmilik Strata	4
	1.3 Objektif Kajian	5
	1.4 Skop Kajian	5
	1.5 Signifikasi Kajian	6
2	KAJIAN LITERATUR	7
	2.1 Pengenalan	7
	2.2 Definisi Strata	7

2.3	Akta Hakmilik Strata (Akta 318)	8
2.4	Pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)	10
2.5	Akta Hakmilik Strata (pindaan) 2013 (Akta A1450)	11
2.6	Prosedur Pengeluaran Hakmilik Strata (Lama)	16
2.6.1	Proses Semakan (Peringkat Pertama)	16
2.6.2	Proses Semakan (Peringkat Kedua)	17
2.7	Panduan Penetapan Siil Formula Unit Syer (SiFUS)	17
2.7.1	Latar Belakang	17
2.7.2	Panduan Pelaksanaan	19
2.8	Daerah Johor Bahru	21
3	METODOLOGI KAJIAN	23
3.1	Pengenalan	23
3.2	Fasa Metodologi	24
3.3	Kajian Awal	25
3.4	Pengumpulan data dan Kajian Literatur	25
3.4.1	Temubual	26
3.4.2	Soal Selidik	27
3.5	Analisis dan Penilaian	28
3.5.1	Analisis Terhadap Bukti dan Dokumen	29
3.5.2	Pemprosesan SPSS	29
3.6	Kesimpulan dan Cadangan	30
4	HASIL DAN ANALISA KAJIAN	31
4.1	Pengenalan	31

4.2	Demografi Kajian	32
4.3	Hasil Kajian	33
4.4	Hasil Analisa Terhadap Statistik Perkembangan Hakmilik Strata di Daerah Johor Bahru	34
4.5	Hasil Analisa Faktor Perkembangan Terhadap Pembangunan Strata di Daerah Johor Bahru	43
5	CADANGAN DAN KESIMPULAN	46
5.1	Pengenalan	46
5.2	Pencapaian Objektif	47
5.3	Cadangan Kajian	49
5.4	Kesimpulan	50
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	51
	RUJUKAN	52
	LAMPIRAN	54

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	PERKARA	MUKA SURAT
2.1	Sejarah Perkembangan Akta Hakmilik Strata	10
3.1	Kandungan Borang Kaji Selidik	28
4.1	Kategori Responden	32
4.2	Jumlah Permohonan SiFUS Mengikut Mukim, 2015-April 2017	36
4.3	Jumlah Pengeluaran Hakmilik Strata Mengikut Mukim, 2015- April2017	39
4.4	Hasil Analisis Faktor Pembelian Hartanah Strata	44
4.5	Hasil Analisis Faktor Pembangunan Strata di Daerah Johor Bahru	45

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	PERKARA	MUKA SURAT
2.1	Carta Alir Pengeluaran Hakmilik Strata (a)	13
2.2	Carta Alir Pengeluaran Hakmilik Strata (b)	14
2.3	Carta Alir Pengeluaran Hakmilik Strata (c)	11
2.4	Mukim di Johor Bahru	22
3.1	Carta Alir Metodologi	24
3.2	Kaedah Pengumpulan Data	26
4.1	Peraturan Maklum Balas Borang Soal Selidik	33
4.2	Jumlah Skim untuk Permohonan SiFUS, 2015 - April 2017	35
4.3	Jumlah Petak untuk Permohonan SiFUS, 2015 - April 2017	35
4.4	Peraturan Skim bagi Permohonan SiFUS Mengikut Mukim, 2015- April 2017	36
4.5	Peraturan Petak bagi Permohonan SiFUS Mengikut Mukim, 2015-April 2017	37
4.6	Jumlah Bilangan Skim untuk Pengeluaran Hakmilik Strata, 2005-April 2017	38
4.7	Jumlah Bilangan Petak untuk Pengeluaran Hakmilik Strata, 2005-April 2017	38
4.8	Peraturan Skim bagi Pengeluaran Hakmilik Strata Mengikut Mukim, 2015- April 2017	41
4.9	Peraturan Petak bagi Pengeluaran Hakmilik Strata Mengikut Mukim, 2015- April 2017	41

4.10	Peratusan Masalah Kegagalan Permohonan Pengeluaran Hakmilik Strata	42
4.11	Analisis Hubungkait antara Jenis Pembelian Hartanah Strata Terhadap Pendapatan Bulanan Responden	44

SENARAI SINGKATAN

AHS	- Akta Hakmilik Strata
CCC	- <i>Certificate of Completion and Compliance</i> /Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan
CCTV	- <i>Closed Circuit Television</i> /Kamera Litar Tertutup
CFO	- <i>Certificate of Fitness for Occupation</i> /Sijil Layak Menduduki
COB	- <i>Commissioner of Building</i> /Pesuruhjaya Bangunan
CPSP	- <i>Certificate of Proposed Strata Plan</i> /Sijil Cadangan Pelan Strata
GACOS	- <i>Gated and Guarded Community</i> /Sistem Komuniti Berpagar
IBM	- <i>International Business Machines</i>
JKPTG	- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
JTB	- Juruukur Tanah Berlesen
JUPEM	- Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia
KM	- Kebenaran Merancang
KTN	- Kanun Tanah Negara
LGU	- <i>Local Government Unit</i> /Unit Kerajaan Tempatan
LJT	- Lembaga Juruukur Tanah
MBJB	- Majlis Bandaraya Johor Bahru
MC	- <i>Management Cooperation</i> /Perbadanan Pengurusan
MPJBT	- Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah
MPPG	- Majlis Perbandaran Pasir Gudang
NRE	- Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar
PBT	- Pihak Berkuasa Tempatan
PTG	- Pejabat Tanah dan Galian

- RUU - Rang Undang- Undang
SiFUS - Sijil Formula Unit Syer
SPSS - *Statistical Package for Sosial Science*
VP - *Vacant Possession/Pemilikan Kosong*

SENARAI LAMPIRAN**LAMPIRAN****PERKARA**

- | | |
|---|---|
| A | Surat Kebenaran untuk Kajian Projek Sarjana Muda |
| B | Borang Soal Selidik |
| C | Gambar Hartanah Strata untuk Kajian Soal Selidik
(Flat, Pangsapuri, Kondominium) |

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Kepesatan di dalam industri pembinaan yang berada di Malaysia kini telah mendapat perhatian terutamanya pembinaan bangunan-bangunan berbilang tingkat. Di kawasan metropolitan, bangunan berbilang tingkat dengan perancangan pelbagai kegunaan bangunan antaranya perumahan, pejabat, perniagaan dan kemudahan awam dibangunkan sebagai keseimbangan kepada nilai tanah yang tinggi. Pada masa yang sama, aliran pembangunan pada masa kini telah berubah dan penekanan terhadap konsep pembangunan bercampur adalah perlu untuk mengatasi masalah kekurangan tanah untuk pembangunan di kawasan bandar (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor, 2016).

Menurut sumber akhbar, dimaklumkan bahawa pada masa kini, daripada keseluruhan 28.3 juta penduduk di Malaysia, 20 juta adalah penduduk bandar dan daripada jumlah itu pula, kira-kira 30 peratus atau enam juta orang tinggal dalam 1.4 juta petak (*parcel*), sama ada di bangunan bertingkat atau di atas tanah berstrata. Pakar daripada Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (JKPTG) menjangkakan angka ini akan terus meningkat untuk tahun-tahun mendatang (Utusan Malaysia, 2015).

Hakmilik strata pada dasarnya menurut Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) adalah untuk menyatakan perihal pecah bahagi untuk bangunan berbilang tingkat kepada petak-petak strata di dalam satu lot tanah yang tertakluk di bawah skim strata. Pecah bahagi ini merupakan proses untuk mengeluarkan hakmilik berasingan atau dipanggil juga sebagai hakmilik strata bagi tiap-tiap petak dalam bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih. Setelah sesebuah bangunan itu dipecah bahagi, hakmilik bagi tanah di mana bangunan itu didirikan adalah masih kekal dan tidak luput. Namun begitu, hakmilik tanah tersebut akan didaftarkan atas nama suatu badan yang dikenali sebagai Perbadanan Pengurusan (*Management Corporation*) yang secara automatiknya wujud sejurus hakmilik-hakmilik strata telah didaftarkan untuk petak-petak bangunan tersebut.

Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) telah memperkenalkan Hakmilik Strata sebagai satu dokumen untuk menjadi rekod atau bukti yang sah bagi menyatakan sesebuah petak tersebut adalah kepunyaan pemilik sah (pembeli) untuk petak yang dijual. Dokumen hakmilik ini dapat memberi kuasa kepada pemilik petak untuk menjalankan urusan seperti pindahmilik, memajak, menggadai, memecah dan menyatukan petak-petak yang dimilikinya.

Selaras dengan itu, pada 1 Jun 2015, penguatkuasaan konsep baru bagi pengeluaran hakmilik strata telah diperkenalkan melalui Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) dan pada masa yang sama, pengeluaran hakmilik strata dan pemilikan kosong atau *vacant possession* dapat diberi secara serentak kepada pembeli petak. Dengan wujudnya konsep baru di dalam Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), tempoh bagi proses kerja pengeluaran hakmilik strata akan dapat dipendekkan dan hakmilik strata dapat dikeluarkan dengan lebih cepat.

1.2 Penyataan Masalah

Pada Mac 1984, Y.A.B Tun Dr. Mahathir Mohammad telah berucap di dalam satu perhimpunan di mana beliau telah meletakkan satu matlamat di dalam dasar kependudukan Malaysia yang menyarankan bahawa Malaysia akan lebih berjaya dengan penduduk sebanyak 70 juta. Beliau juga telah meletakkan satu harapan agar matlamat kependudukan ini dapat dicapai dalam tempoh 115 hingga 120 tahun. Selaras dengan itu, Malaysia yang kini sudah mempunyai penduduk seramai 15 juta sudah mula mengalami isu kemampatan penduduk terutamanya di kawasan bandar. Hal ini akan mengakibatkan masalah kekurangan tanah bagi menampung keperluan rakyat yang semakin meningkat setiap tahun (Utusan Malaysia, 2008).

Beberapa tahun kebelakangan ini, isu berkenaan pangsapuri perkhidmatan telah menjadi topik hangat untuk dibincangkan di kalangan pihak berkuasa yang terlibat. Menurut sumber akhbar "*The SUNDAILY*" dan "*The Star*", beberapa buah negeri di Semenanjung Malaysia telah membekukan projek hartanah berkaitan dengan pangsapuri perkhidmatan di atas sebab beberapa faktor. Hal ini telah menimbulkan rasa tidak bersetuju dari beberapa pihak yang menyatakan bahawa garis panduan mengenai pembangunan pangsapuri perkhidmatan yang baru ini tidak boleh diguna pakai.

Selain itu, masalah berkaitan dengan status hakmilik strata terutamanya bagi bangunan-bangunan lama adalah menjadi fokus di dalam kajian ini. Menurut Timbalan Menteri Sumber Asli dan Alam Sekitar, Datuk Hamim Samuri di dalam satu pembentangan Rang Undang-Undang (RUU) Hakmilik Strata pada Jun 2016 menjelaskan masih terdapat 300,000 permohonan hakmilik strata di Semenanjung Malaysia yang masih belum didaftarkan disebabkan komplikasi perundangan. Sepertimana yang diperuntukkan di dalam perundangan hakmilik strata melalui Kanun Tanah Negara 1965, sesuatu urusan boleh dijalankan oleh pemilik berhubung dengan petak yang dimilikinya apabila terdapat bukti pemilikan yang sah iaitu dokumen hakmilik strata. Oleh itu, isu berkaitan status hakmilik strata yang masih tidak selesai ini akan menyukarkan pihak pembeli petak untuk menjalankan urusan di masa akan datang.

1.2.1 Kegagalan Pengeluaran Hakmilik Strata

Di dalam sebuah persidangan berkaitan dengan isu tanah yang berlangsung di Dewan Negara pada Disember 2012, Menteri Sumber Asli dan Alam Sekitar pada ketika itu diminta untuk membuat pernyataan berkenaan isu bangunan yang masih belum lagi mendapat hakmilik strata di Negeri Johor. Hal ini sangat penting kerana adanya hakmilik strata adalah untuk menjaga kepentingan dan hak bagi pemilik-pemilik petak (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor, 2016).

Berdasarkan maklumat yang diterima oleh Menteri Sumber Asli dan Alam Sekitar daripada Pentadbiran Tanah Negeri Johor, dianggarkan sebanyak 99,000 petak telah siap dan diduduki. Daripada jumlah tersebut, jumlah petak yang telah dikeluarkan hakmilik strata adalah sebanyak 82,407 petak. Manakala sebanyak 3,985 petak masih di dalam proses permohonan hakmilik strata oleh Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor. Dengan itu, dianggarkan sebanyak 12,200 petak masih belum memohon hakmilik strata pada Disember 2012 (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor, 2016).

Antara tiga punca utama yang menyebabkan kelewatan dan kegagalan pengeluaran hakmilik strata adalah berkait dengan (Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor, 2016).:

i. Masalah tanah

Contoh isu berkenaan tanah adalah seperti, hakmilik tanah masih berstatus hakmilik sementara, pembangunan yang telah melanggar syarat nyata tanah dan lain-lain lagi.

ii. Masalah Bangunan

Contoh isu berkenaan bangunan adalah seperti bangunan yang dibina terkeluar daripada sempadan lot, bangunan yang dibina tidak menepati Pelan Bangunan yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan lain-lain lagi.

iii. Masalah Pemilik Tanah/Pemaju

Contoh isu berkenaan pemilik tanah atau pemaju adalah seperti penggulungan syarikat pemilik tanah atau pemaju, syarikat pemilik tanah atau pemaju mengalami masalah pengurusan dan kewangan yang besar dan status pemilik tanah atau pemaju tidak dapat dikenalpasti dan dikesan atau sudah meninggal dunia.

1.3 Objektif Kajian

Berdasarkan masalah yang telah dinyatakan, kajian ini dijalankan untuk memenuhi objektif-objektif berikut:

- i. Membuat kajian statistik terhadap perkembangan hakmilik strata di Daerah Johor Bahru dari tahun 2005 sehingga tahun 2015.
- ii. Mengenalpasti faktor yang membawa kepada perkembangan terhadap pembangunan strata di daerah Johor Bahru.

1.4 Skop Kajian

- i. Kajian ini hanya tertumpu kepada pembangunan strata yang terletak di Daerah Johor Bahru.
- ii. Kajian ini dibuat berdasarkan maklumat yang diperolehi daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor serta Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor serta borang soal selidik.

1.5 Signifikasi Kajian

Secara umumnya, kajian ini adalah fokus terhadap isu berkaitan pembangunan strata di Daerah Johor Bahru terutamanya berkenaan pengeluaran hakmilik strata. Hasil daripada kajian yang dijalankan, tren pengeluaran hakmilik strata dapat dilihat melalui kajian statistik yang dijalankan daripada tahun 2005 sehingga tahun 2015. Pada masa yang sama, faktor yang mempengaruhi perkembangan strata di Daerah Johor Bahru dapat dikenalpasti melalui kajian ini.

Secara umumnya, kajian yang dijalankan ini dapat memberi keputusan yang dapat membantu pihak yang terlibat dalam menjalankan analisis terhadap pengeluaran hakmilik strata yang berlaku di daerah Johor Bahru untuk perancangan pembangunan strata di masa hadapan. Hal ini selaras dengan dasar kependudukan Malaysia yang ingin dicapai dalam jangka masa panjang untuk memenuhi keperluan rakyat yang semakin meningkat berkaitan isu kekurangan tanah yang ingin memiliki hartanah strata dan kepentingan mereka dalam menjalankan urusan terhadap hartanah strata pada masa akan datang.

Pada masa yang sama, kajian ini dapat mengenalpasti faktor yang menyebabkan masalah dalam isu pengeluaran hakmilik strata yang masih tidak diselesaikan disebabkan kekangan undang-undang berkaitan hakmilik strata ataupun langkah yang patut diambil oleh pihak pemohon untuk melancarkan proses pendaftaran hakmilik strata.

BAB 2

KAJIAN LITERATUR

2.1 Pengenalan

Perkembangan pembangunan strata di Daerah Johor Bahru semakin pesat dijalankan di mana Johor Bahru merupakan sebuah daerah yang berada di bawah naungan negeri Johor. Terdapat beberapa isu yang dibangkitkan di dalam kajian ini berhubung dengan kepesatan pembangunan strata di Daerah Johor Bahru. Oleh itu, bab ini akan menghuraikan secara mendalam berkenaan skim strata, proses pengeluaran hakmilik strata serta isu yang diutarakan di dalam kajian ini.

2.2 Definisi Strata

Strata membawa makna sebagai lapisan atau tingkat kedudukan (Kamus Dewan, Edisi Keempat). Hakmilik strata pula merupakan satu bentuk pemilikan bagi bangunan atau blok berbilang tingkat atau juga untuk petak tanah yang dibangunkan di atas sebuah lot tanah yang telah diberi hakmilik bagi membolehkan urusanniaga dijalankan. Penggunaan perkataan “strata” itu sendiri adalah merujuk kepada petak yang boleh dipecah bahagi untuk sesebuah bangunan atau petak tanah.

2.3 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)

Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) ini diwujudkan bagi memudahkan proses pecah bahagi bangunan atau tanah kepada petak-petak dan pelupusan hakmilik-hakmilik dan bagi maksud yang sama. Akta ini telah diseragamkan dalam Negeri-Negeri Johor, Kedah, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan, Pahang, Pulau Pinang, Perak, Perlis, Selangor, Terengganu, Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Wilayah Persekutuan Labuan.

Akta Hakmilik Strata telah dipinda sebanyak 6 kali sejak diperkenalkan: yang pertama merupakan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 1990, kemudiannya Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 1996, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2001, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2007, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013, dan yang terkini Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016. Pindaan tersebut bertujuan untuk menyokong prosedur dan proses permohonan pecah bahagi bangunan, untuk melindungi hak dan kepentingan pembeli skim strata, untuk meningkatkan skop pengurusan skim strata, untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh penduduk, dan mengawal peruntukan keseluruhannya (Khadijah, 2009).

Bagi memudahkan permohonan hakmilik strata, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 1996 membenarkan pemaju memohon hakmilik strata walaupun tanah tersebut masih berada di bawah hakmilik sementara, Dengan syarat sijil layak menduduki mesti diperolehi sebelum hakmilik tetap didaftarkan. Bagi pengeluaran hakmilik strata pembangunan bercampur yang terdiri daripada bangunan berbilang tingkat dan bangunan setingkat, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 1996 membenarkan pengeluaran hakmilik strata kepada bangunan satu tingkat yang berada di dalam skim strata yang sama.

Bagi memudahkan pengurusan pecah bahagi bangunan, satu pindaan telah dilakukan dalam Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 1996 kepada takrif resolusi 'sebulat suara' dan 'khas', untuk membolehkan proses membuat keputusan menjadi lebih fleksibel di kalangan ahli-ahli Perbadanan Pengurusan, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2001 pula diperuntukan bagi penubuhan Lembaga Hakmilik Strata untuk

menyelesaikan pertikaian serta perkara-perkara berkaitan dengan prosidur dan perwakilan di hadapan Lembaga. Peruntukan khas dibuat untuk memberi kuasa kepada Pengarah Tanah dan Galian Negeri dan Pentadbir Tanah di Wilayah Persekutuan supaya dapat melantik ejen pengurusan untuk menguruskan Perbadanan Pengurusan apabila Perbadanan Pengurusan tidak berfungsi dengan baik.

Walaupun banyak pindaan telah dilakukan, tetapi keperluan orang awam meningkat, Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) masih tidak mencukupi dan memerlukan pindaan selanjutnya. Pada masa ini, soal keselamatan, kemudahan rekreasi dan tempat bersosial yang pada mulanya disediakan untuk pembangunan perumahan biasa turut dikehendaki dai dalam skim perumahan berstrata. Hasil daripada pindaan, terdapat keperluan untuk membolehkan hakmilik strata dikeluarkan bagi rumah-rumah dalam skim komuniti berpagar (GACOS). Konsep GACOS boleh dirujuk sebagai satu kelompok rumah yang dikelilingi pagar dengan cara kemasukan atau laluan ke rumah atau bangunan dikawal dengan adanya pondok pengawal yang bisanya beroperasi 24 jam dan diliputi dengan televisyen litar tertutup (CCTV).

Dalam masa yang sama, Perbadanan Pengurusan perlu ditubuhkan untuk menguruskan skim strata ini. Oleh itu, kekurangan dan kelemahan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dalam memenuhi keperluan konsep GACOS dalam skim strata menyebabkan pindaan keempat pada tahun 2007. Kemudian Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) telah dikuatkuasakan untuk mengatasi masalah berkaitan harta bersama dalam pembangunan strata sebelum penubuhan Perbadanan Pengurusan. Ia telah mengurangkan masalah dalam penyenggaraan dan menyediakan perkhidmatan teratur untuk skim strata tersebut.

Dengan adanya akta ini, perundangan yang seragam dapat dimanfaatkan berkenaan pemegangan hakmilik bagi petak-petak, pendaftaran hakmilik, pajakan, gadaian, dan isemen serta lain-lain hak dan kepentingan mengenai petak-petak dalam bangunan dan tanah dapat dijamin demi kepentingan pemilik harta strata.

2.4 Pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)

Akta Hakmilik Strata telah dikuatkuasakan bermula 1 Jun 1985 dan telah dipinda sebanyak 6 kali untuk memenuhi keperluan dan kehendak pengeluaran hakmilik strata. Antara yang dipinda adalah:

- i. Pindaan Akta A753, berkuatkuasa pada 23 Februari, 1990.
- ii. Pindaan Akta A951, berkuatkuasa pada 2 Ogos, 1996.
- iii. Pindaan Akta A1107, berkuatkuasa pada 1 Disember, 2001.
- iv. Pindaan Akta A1290, berkuatkuasa pada 12 April, 2007.
- v. Pindaan Akta A1450, berkuatkuasa pada 1 Jun, 2015.
- vi. Pindaan Akta A1518, berkuatkuasa pada 1 January, 2017 (Semasa).

Pindaan digubal adalah bertujuan untuk memudahkan pengeluaran hakmilik strata di mana ia melibatkan pentadbir tanah, juruukur, pegawai perancang bandar dan desa, penguatkuasa undang-undang, peguam, arkitek, jurutera dan pemilik tanah. Setiap orang mempunyai hak sendiri dalam membangunkan serta menguruskan tanah demi menjaga hakmilik tanah dan kepentingan masing-masing. Oleh itu, peruntukan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dan KTN 1965 hendaklah di baca bersama-sama. Berikut merupakan sejarah ringkas perkembangan undang-undang hakmilik strata di Semenanjung Malaysia (Rujuk Jadual 2.1.)

Jadual 2.1 : Sejarah Perkembangan Akta Hakmilik Strata

Tahun	Akta	Ciri-Ciri Utama
1 Januari 1966	KTN 1965 (Akta 56)	Hakmilik subsidiari bagi setiap unit bangunan yang dipecah bahagi
1 Jun 1985	Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)	Memudahkan proses pecah bahagi bangunan kepada petak-petak yang akan berada di bawah hakmilik strata yang berasingan

23 Februari 1990	Akta A753	Memperkenalkan hakmilik strata sementara untuk bangunan sementara bagi pembangunan bertingkat
2 Ogos 1996	Akta A951	Permohonan pecah bahagi bangunan dengan hakmilik sementara.
1 Disember 2001	Akta A1107	Memperkenalkan Lembaga Hakmilik Strata
12 April 2007	Akta A1290	Memperkenalkan petak-petak tanah
1 Jun 2015	Akta A1450	Memperkenalkan SiFUS dan harta bersama terhad
1 Januari 2017	Akta A1518	Peruntukan mengenai pembayaran dan pungutan cukai petak

2.5 Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 telah diwartakan oleh kerajaan pada 7 Februari 2013 dan diterbitkan mengikut Fasal (5) Perkara 66 Perlembagaan. Perundangan baru ini membawa perubahan besar kepada undang-undang sebelumnya berkaitan pembangunan strata dan ia memberi kesan kepada ramai penduduk atau peniaga yang menjalankan perniagaan pangsapuri, kondominium dan pusat membeli-belah. Sebelum undang-undang ini berkuatkuasa, penyenggaraan bangunan dan pengurusan harta hakmilik strata adalah dikawal oleh undang-undang yang berasingan iaitu:

- a) Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663), bagi suatu bangunan yang dicadangkan untuk dipecah bahagi dan sebelum Perbadanan Pengurusan diwujudkan.
- b) Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), untuk bangunan yang dipecah bahagi dan selepas Perbadanan Pengurusan diwujudkan.

Setelah undang-undang berkuatkuasa:

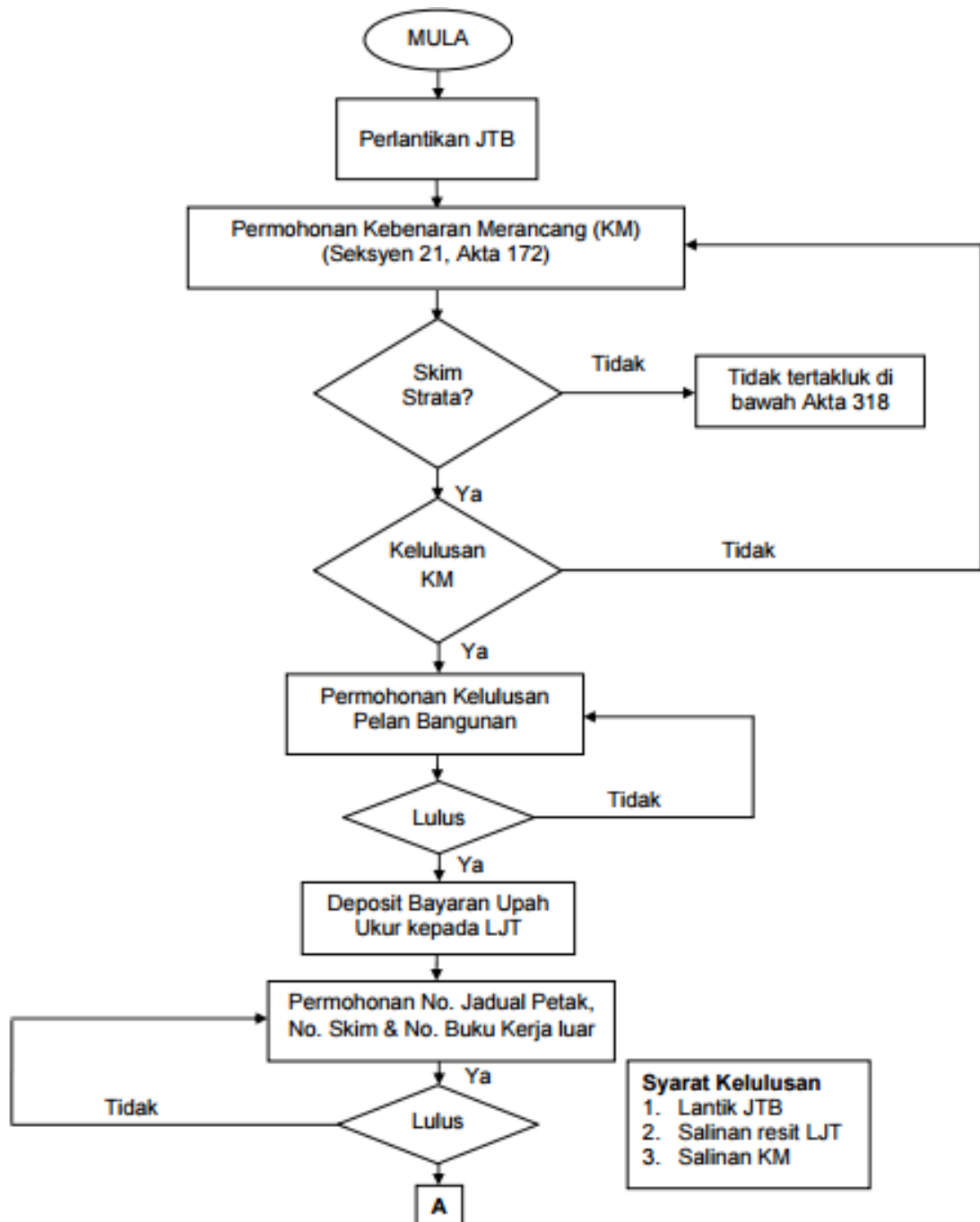
- a) Beberapa bahagian dalam Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) mengenai pengurusan pecah bahagi bangunan dibatalkan.
- b) Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) dimansuhkan dan beberapa peruntukan dalamnya digubal semula dengan pindaan.
- c) Bahagian-bahagian daripada Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) yang disingkirkan telah digubal semula dan digabungkan dalam Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

Ciri-ciri Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) adalah:

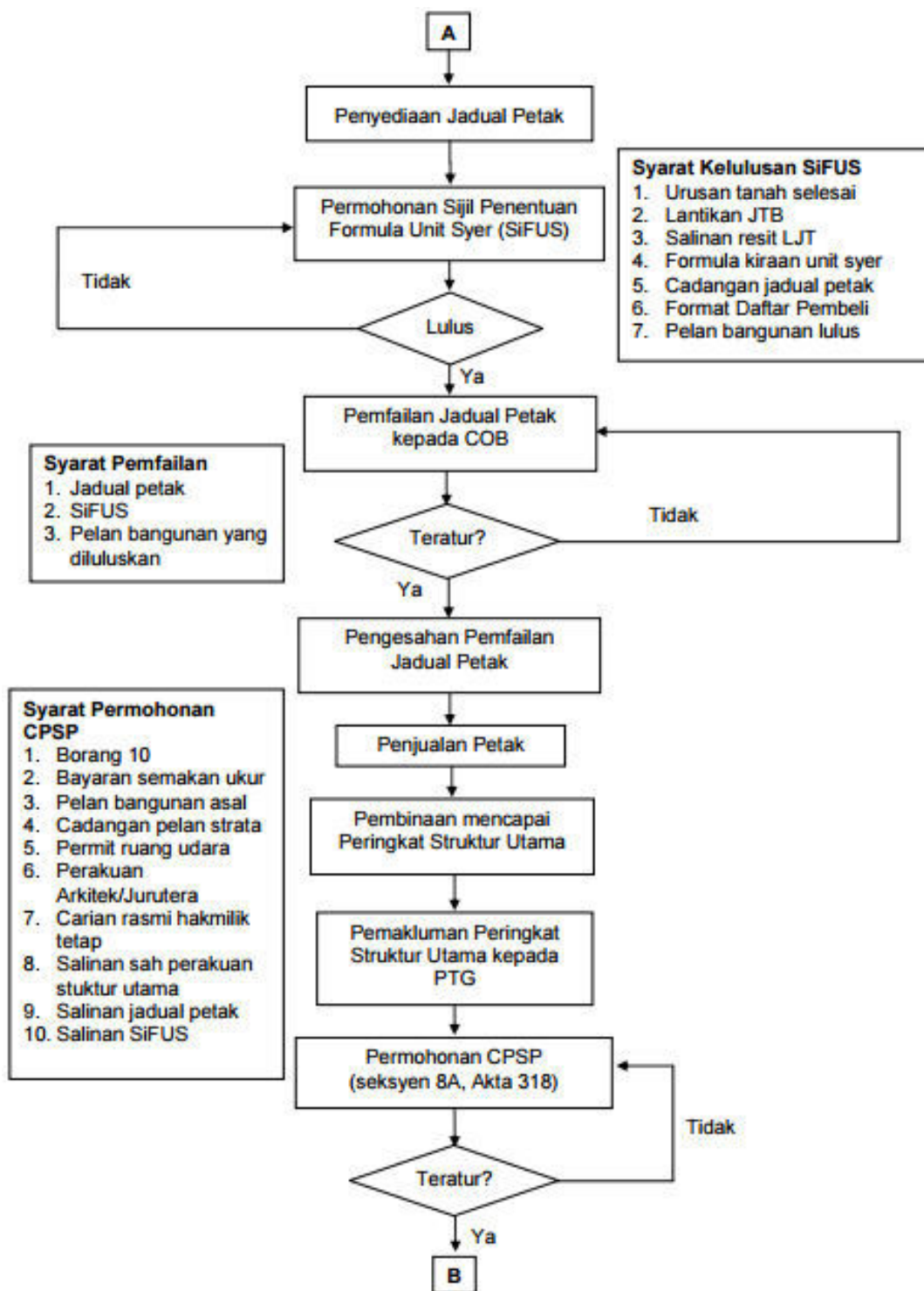
- a) mempercepatkan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah dan pengeluaran hakmilik strata.
- b) memberi laluan kepada penyerahan pemilikan kosong, bangunan atau tanah selepas hakmilik strata dikeluarkan.
- c) berkehendakan pemaju memfailkan jadual petak sebelum penjualan mana-mana petak dalam kawasan pembangunan yang dicadangkan untuk bangunan atau tanah yang hendak dipecah bahagi kepada petak-petak.
- d) membenarkan penetapan harta bersama terhad dan mewujudkan Perbadanan Pengurusan Subsidiari.
- e) menyediakan polisi insurans kerosakan oleh individu yang bertanggungjawab untuk menyenggarakan dan menguruskan mana-mana bangunan.
- f) mewujudkan Tribunal Pengurusan Strata untuk membicarakan dan memutuskan pertikaian berkaitan dengan hakmilik strata.
- g) mengadakan peruntukan khas berkenaan dengan kecacatan petak yang terletak di atas petak lain.

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah memperkenalkan pengeluaran hakmilik strata beserta pemilikan kosong atau '*Vacant Possession*' (VP). Dengan konsep ini, tempoh proses pengeluaran hakmilik strata akan dipendekkan dan pemilik petak strata akan menerima hakmilik strata lebih awal. Secara umumnya,

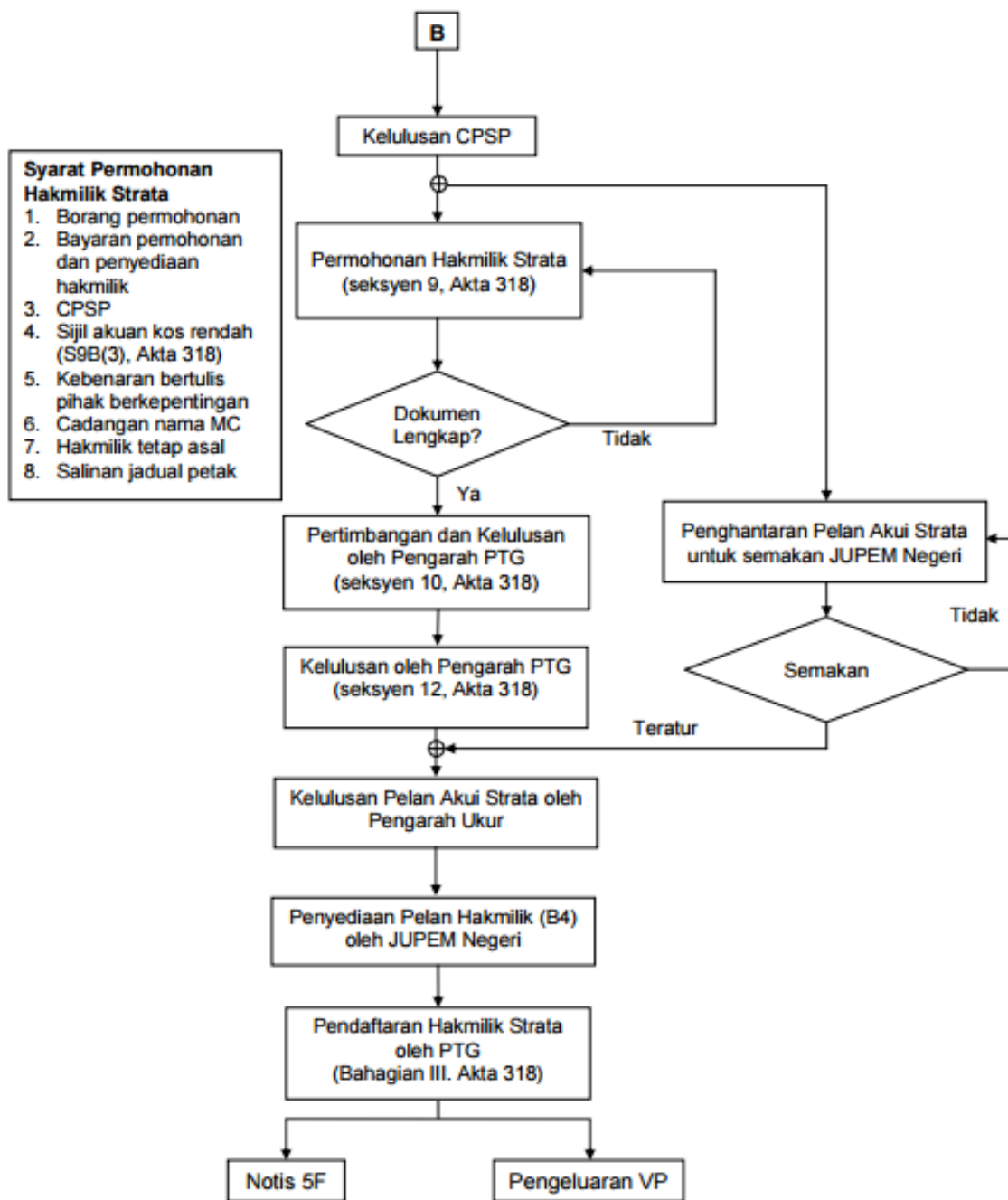
asas pindaan di bawah Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) adalah untuk pengurusan hakmilik strata dan menjaga keperluan dan kepentingan pembeli dan bertujuan untuk meningkatkan sistem penyampaian pentadbiran tanah dalam pengurusan dan pengeluaran hakmilik strata. Rujuk aliran baru untuk pengeluaran hakmilik strata di Rajah 2.1, 2.2, dan 2.3.



Rajah 2.1 : Carta Alir Pengeluaran Hakmilik Strata (a)



Rajah 2.2 : Carta Alir Pengeluaran Hakmilik Strata (b)



Rajah 2.3 : Carta Alir Pengeluaran Hakmilik Strata (c)

2.6 Prosedur Pengeluaran Hakmilik Strata (Lama)

Proses semakan lama yang dijalankan oleh Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) akan memberi tumpuan lebih kepada pengesahan kualiti bagi memastikan semua hasil kerja yang dilakukan adalah selaras dengan peraturan dan prosedur. Proses semakan pengeluaran hakmilik strata asal yang dijalankan di JUPEM dapat dibahagikan kepada dua peringkat:

2.6.1 Proses Semakan (Peringkat Pertama)

Permohonan Strata dihantar serentak kepada JUPEM dan Pejabat Tanah dan Galian (PTG). JUPEM tidak perlu menunggu permohonan awal daripada PTG untuk membuat proses penyemakan. Ini membolehkan JUPEM menyediakan dokumen awalan yang dikehendaki. Setelah semua maklumat dalam dokumen disemak, temujanji dengan Jurukur Tanah Berlesen (JTB) akan dibuat untuk menjalankan semakan pengukuran di lapangan dan pelan cadangan yang dikemukakan di JUPEM.

Setelah selesai semua semakan di peringkat pertama, keputusan semakan daripada JUPEM perlu dihantar kepada Lembaga Jurukur Tanah (LJT) untuk memaklumkan sama ada permohonan yang dikemukakan itu boleh diterima atau tiak bagi meneruskan proses pengukuran. Tempoh yang ditetapkan bagi proses semakan peringkat pertama adalah tidak melebihi 14 hari dari tarikh penerimaan permohonan. Jika terdapat sebarang kesilapan dalam pelan cadangan strata, ia akan dikembalikan kepada JTB untuk membetulkan kesilapandan mengemukakan semula dokumen-dokumen yang telah dikemaskini. Tempoh semakan awal dan semakan semula ini tidak boleh melebihi 55 hari dari tarikh dokumen permohonan dikemukakan atau diterima.

2.6.2 Proses Semakan (Peringkat Kedua)

Proses permohonan strata di peringkat kedua merangkumi semakan awal dan semakan lanjutan bermula daripada penghantaran hakmilik strata kepada PTG dan keseluruhan proses tidak melebihi 80 hari daripada tarikh permohonan strata diluluskan oleh PTG. Peringkat ini melibatkan proses semakan awal pelan hakmilik strata dalam tempoh yang telah ditetapkan. Pelan hakmilik strata akan dihantar kepada Pengarah Ukur dan Pemetaan Negeri untuk ditandatangani selepas selesai kerja semakan di peringkat kedua. Langkah seterusnya adalah dengan menyediakan satu dokumen hakmilik bagi membolehkan pengeluaran hakmilik strata.

2.7 Panduan Penetapan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS)

SiFUS adalah satu perakuan oleh PTG Negeri sebagai salah satu pra syarat permohonan hakmilik strata. SiFUS akan dikeluarkan oleh PTG Negeri setelah pemilik asal/pemaju menyelesaikan syarat-syarat tanah. Setelah berkuatkuasanya Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) pada 1 Jun 2015, kebanyakan pemilik asal/pemaju tanah dimana hartanah strata didirikan telah mengambil langkah secepatnya untuk menjalankan permohonan SiFUS.

2.7.1 Latar Belakang

Berdasarkan pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) melalui Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), salah satu elemen penting yang perlu diambil kira oleh PTG sebelum meluluskan permohonan pecah bahagi bangunan atau

tanah adalah kesaksamaan unit syer yang dicadangkan menurut peruntukan baru perenggan 10(1)(h) Akta Hakmilik Strata yang diperkenalkan melalui Akta A1450. Seksyen 36 Akta Hakmilik Strata telah memperuntukkan fungsi unit syer adalah menentukan:

- i. Hak mengundi bagi pemilik petak; dan
- ii. Jumlah caruman yang perlu dibayar kepada Perbadanan Pengurusan.

Fungsi penentuan unit syer telah dipinda di mana ia tidak lagi menentukan hak ke atas keuntungan daripada hasil jualan tanah sekiranya berlaku penamatan pecah bahagi bangunan seperti yang dinyatakan di bawah Bahagian VIII Akta Hakmilik Strata tetapi adalah berdasarkan nilai modal pasaran terbuka.

Menurut perenggan 81(1)(d) Akta Hakmilik Strata yang baru diperkenalkan melalui Akta A1450, Pihak Berkuasa Negeri telah diberi kuasa untuk membuat kaedah-kaedah bagi menetapkan formula unit syer bagi memenuhi keperluan perenggan 10(1)(h) Akta Hakmilik Strata. Formula unit syer ini akan menjadi sebahagian daripada elemen bagi maksud pengeluaran SiFUS di bawah perenggan 81(1)(e) Akta Hakmilik Strata dan bagi tujuan kelulusan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah oleh PTG.

Selain untuk memastikan kesaksamaan unit syer, SiFUS juga diperkenalkan bertujuan untuk menyelesaikan isu-isu utama kegagalan permohonan hakmilik strata antara lain, termasuklah isu tanah dan bayaran kos upah ukur strata pada peringkat awal pembangunan strata.

2.7.2 Panduan Pelaksanaan

❖ Formula Unit Syer

Formula unit syer yang dicadangkan adalah berdasarkan faktor keluasan petak bagi semua permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah. Faktor ini dipilih disebabkan keluasan sesuatu petak adalah tetap berbanding faktor-faktor lain yang boleh berubah-ubah.

Formula yang digunakan adalah seperti berikut:

$$\begin{aligned}\text{Unit syer bagi petak} &= (A \times F1 \times F2) + (B \times F3) \\ \text{Unit syer bagi petak tanah} &= (A \times 0.8) + (B \times F3)\end{aligned}$$

di mana,

- i. **A** adalah keluasan petak;
- ii. **B** adalah keluasan petak aksesori;
- iii. **F1** adalah pemberat bagi jenis petak;
- iv. **F2** adalah pemberat bagi petak lantai keseluruhan
- v. **F3** adalah pemberat bagi petak aksesori.

Dalam melaksanakan perkara ini, PTG adalah dinasihatkan untuk mengambil perhatian terhadap pengiraan unit syer bagi memastikan ianya saksama. Ini adalah kerana, tanggungjawab untuk menyemak unit syer telah menjadi tanggungjawab PTG sepenuhnya berbanding sebelum pindaan melalui Akta Hakmilik Strata (Pidaan) 2013 (Akta A1450).

❖ Sijil Formula Unit Syer

PTG adalah dinasihatkan untuk mengambil perhatian bahawa:

a) Bagi keadaan SiFUS dimasukkan sebagai salah satu syarat dalam kebenaran merancang:

i. Permohonan SiFUS hanya boleh dikemukakan oleh pemilik asal seawal selepas Pelan Bangunan diluluskan. Ini bertujuan memastikan unit syer yang dikemukakan oleh pemilik asal adalah berdasarkan pelan bangunan yang dimuktamadkan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

ii. Selewat-lewatnya:

A) sebelum penjualan mana-mana petak (selaras dengan kewajipan memfailkan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan (COB) atau:

B) sebelum permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (*Certificate of Proposed Strata Plan* (CPSP)) kepada Pengarah Ukur (tiada penjualan berlaku tetapi satu keperluan bagi tujuan pengeluaran hakmilik strata)

mengikut mana-mana yang terdahulu.

b) Dalam keadaan SiFUS tidak dimasukkan dalam syarat kebenaran merancang, di mana kebenaran merancang diluluskan sebelum pindaan Akta Hakmilik Strata melalui Akta Hakmilik Strata (Pidaan) 2013 (Akta A1450), SiFUS hendaklah diperolehi sebelum permohonan CPSP.

PTG hanya boleh mengeluarkan SiFUS selepas pemohon mengemukakan dokumendokumen yang dikehendaki dan berpuas hati bahawa semua syarat-syarat yang ditetapkan termasuklah penetapan unit syer dipenuhi.

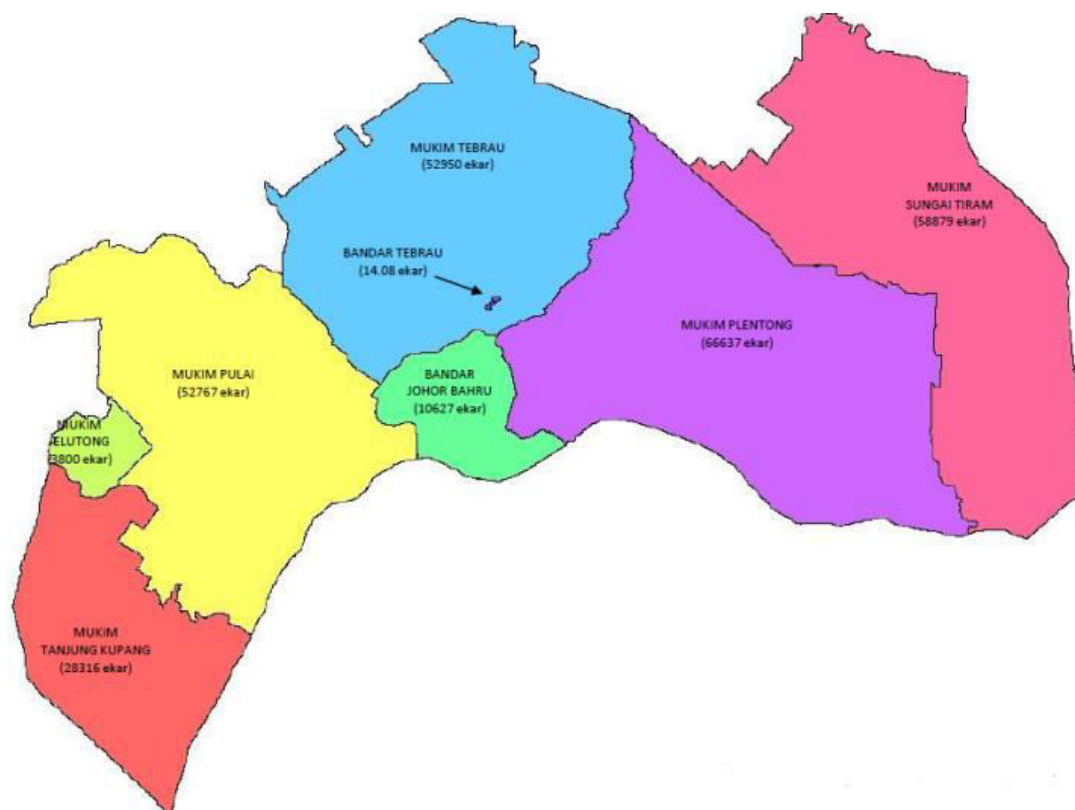
2.8 Daerah Johor Bahru

Daerah Johor Bahru adalah sebuah daerah yang terletak di bahagian selatan Johor, Malaysia. Daerah ini meliputi kawasan seluas 1,112 km persegi dan mempunyai penduduk seramai 1.33 juta. Ia merupakan kawasan metropolitan ketiga terbesar di Malaysia selepas Lembah Klang dan Pulau Pinang. Bandar utama di daerah ini ialah Johor Bahru, namun di bawah pentadbiran bandar Johor Bahru Tengah adalah lebih ramai penduduk berbanding bandar Johor Bahru, sebagai '*Local Government Unit*' (LGU) paling padat bagi yang kesebelas dan kedua belas di Malaysia. Daerah ini bersempadan dengan Daerah Pontian di sebelah barat, Daerah Kota Tinggi di sebelah timur, Daerah Kulai di utara dan Singapura di selatan. Kawasan metropolitan Johor Bahru dikelilingi oleh ladang kelapa sawit yang banyak.

Daerah Johor Bahru terdiri daripada tiga pihak berkuasa tempatan iaitu Majlis Bandaraya Johor Bahru (MBJB), Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah (MPJBT) dan Majlis Perbandaran Pasir Gudang (MPPG) dan berkemungkinan akan mewujudkan majlis tempatan kelima yang meliputi pusat pentadbiran baru yang dicadangkan oleh pentadbiran Johor di Bandar Nusajaya yang berhampiran Lebuh raya Linkedua ke Singapura. Lihat Rajah 2.4.

Daerah Johor Bahru dibahagikan kepada 8 mukim iaitu:

- i. Bandar Johor Bahru
- ii. Bandar Tebrau
- iii. Jelutong
- iv. Plentong
- v. Pulai
- vi. Sungai Tiram
- vii. Tanjung Kupang
- viii. Tebrau



Rajah 2.4 : Mukim di Johor Bahru

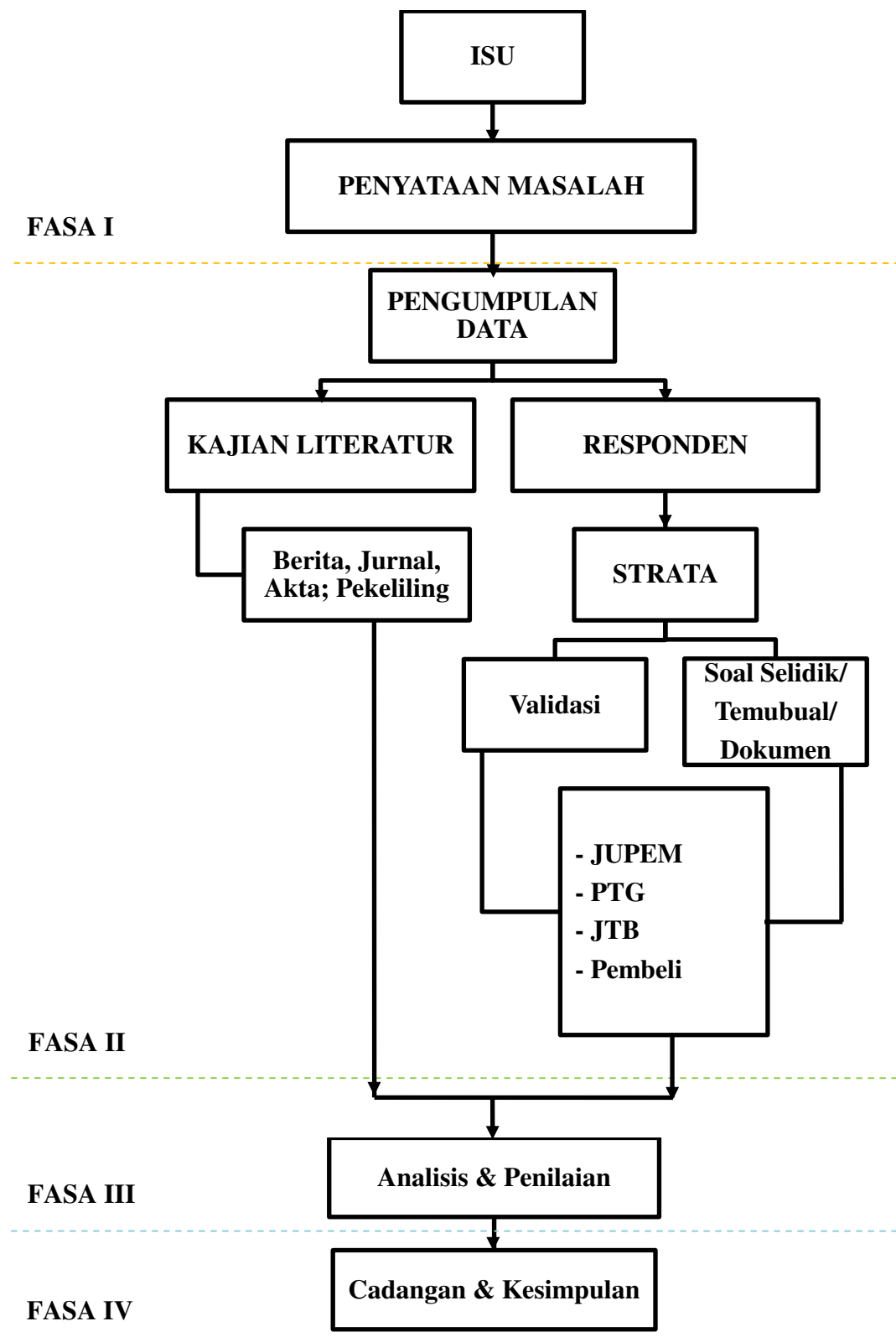
BAB 3

METODOLOGI KAJIAN

3.1 Pengenalan

Metodologi kajian merupakan komponen asas dalam penyelidikan di mana ia akan menentukan kaedah atau tatacara yang digunakan dalam melaksanakan kajian bagi mencapai matlamat sesuatu kajian . Metodologi yang digunakan haruslah mempunyai teknik yang bersistematik untuk memenuhi kehendak ilmiah, kaedah saintifik dan mempunyai kualiti. Bahagian ini akan menerangkan berkenaan reka bentuk kajian yang digunakan; merangkumi kawasan kajian, pemilihan responden, instrumen kajian, prosidur pengumpulan data, dan juga prosidur penganalisan data. Kajian ini menggunakan konsep kaedah kajian kuantitatif dan kualitatif di mana pendekatan ini dapat menerangkan situasi sebenar menerusi kajian yang bersifat induktif, humanistik dan holistik serta mementingkan pandangan responden.

3.2 Fasa Metodologi



Rajah 3.1 : Carta Alir Metodologi

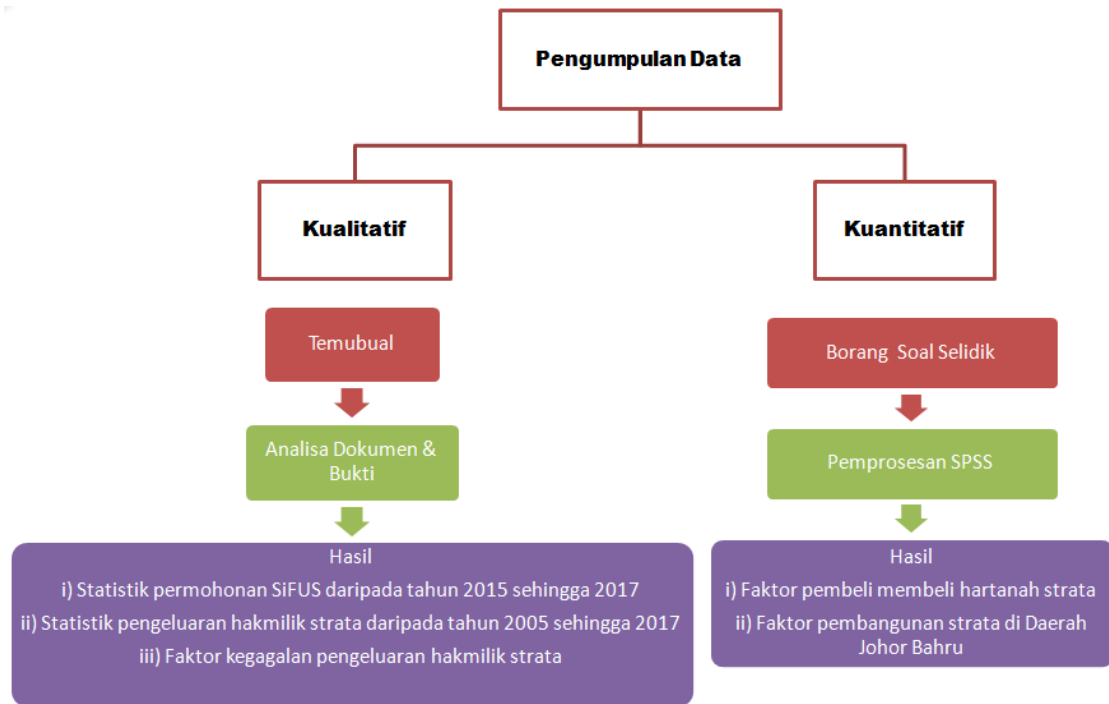
3.3 Kajian Awal

Kajian awal bermaksud untuk mendapatkan dan memahami semua isu semasa serta masalah yang terlibat, objektif, sumber serta bahan-bahan rujukan yang dikenalpasti melalui proses pembacaan dan pencarian berkaitan dengan kajian bagi mendapatkan maklumat. Semua hasil daripada pencarian kajian awal akan digunakan dalam proses penyelesaian masalah, pengumpulan data dan maklumat, penganalisan, kesimpulan serta pemberian cadangan dalam penambahbaikan kajian untuk masa akan datang.

Dalam kajian awal ini, proses pengumpulan informasi, keterangan dan dokumen lain yang mengandungi maklumat serta teori yang boleh digunakan untuk dijadikan objektif dan skop kerja di dalam kajian ini. Oleh itu, segala maklumat serta sumber yang diperoleh hendaklah merangkumi semua bidang yang berkaitan dengan tajuk kajian ini. Ini merupakan sebahagian daripada pembangunan kajian setelah isu serta persolan berkenaan kajian telah dikenalpasti merujuk pada kajian awal yang telah dijalankan.

3.4 Pengumpulan Data dan Kajian Literatur

Kajian literatur berkaitan dengan hakmilik strata serta kesemua maklumat terlibat berkaitan hakmilik strata seperti prosedur pengeluaran hakmilik strata, pihak-pihak yang terlibat serta akta yang berkaitan di dalam kajian ini telah dikenalpasti. Sumber berkaitan hakmilik strata seperti undang-undang hakmilik strata, jurnal, sumber media yang boleh dijadikan rujukan kajian juga diperoleh. Kegiatan pengumpulan data daripada sumber maklumat telah dibahagikan kepada dua kaedah iaitu kaedah kualitatif dan juga kaedah kuantitatif mengikut Rajah 3.2.



Rajah 3.2 : Kaedah Pengumpulan Data

3.4.1 Temubual

Temu bual ialah alat penyelidikan bilamana subjek dan penyelidik hadir dalam proses memperolehi dapatan kajian (Sukardi, 2004) berkenaan dengan fakta, kepercayaan, perasaan, kehendak yang diperlukan untuk mencapai objektif penyelidikan. Temu bual merupakan salah satu sumber maklumat yang paling penting dalam kajian ini. Hal ini kerana dengan temu bual, beberapa situasi kajian dapat diperolehi daripada responden untuk menyampaikan pendapatnya tentang suatu peristiwa atau maklumat tertentu, dan hasilnya dapat digunakan sebagai preposisi dalam pelaksanaan kajian selanjutnya.

Temubual di dalam kajian ini merupakan kaedah validasi yang digunakan untuk disampaikan kepada pihak responden yang terdiri daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor dan juga Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor.

Melalui kaedah ini, maklumat yang diperlukan berhubung isu pengeluaran hakmilik strata serta latar belakang isu yang diutarakan dapat diperoleh secara terus daripada responden. Kaedah ini juga dapat memberi kelebihan jika terdapat jawapan yang masih kurang jelas daripada persolan yang dikemukakan dan ia merupakan kaedah yang terbaik jika ingin mendapatkan maklumat secara terperinci daripada pihak responden.

3.4.2 Soal Selidik

Jenis soalan yang boleh diajukan di dalam borang soal selidik boleh dihasilkan dengan pelbagai cara. Menurut pernyataan oleh Azizi *et al* (2006), terdapat dua kaedah yang boleh dilakukan dalam merangka soal selidik, seperti:

- a) *Soalan – terbuka* : merupakan soal selidik yang dibuat tanpa jawapan pilihan kepada responden dan pendapat responden biasanya amat diperlukan. Responden akan mengesahkan isu dan masalah daripada perkara-perkara yang berlaku mengikut objektif kajian.
- b) *Soalan – jawapan terhad* : juga terlibat dengan responden. Antara jenis-jenis soalan merangkumi jawapan (cth: Ya atau Tidak), di mana kaedah skala juga disediakan di dalam soalan.

Di dalam kajian ini, soal selidik direka dengan menggunakan borang bagi mengemukakan soalan terhadap responden untuk menjalankan penilaian. Objektif utama soalan yang dikemukakan di dalam borang tersebut adalah untuk mencari faktor yang membawa kepada perkembangan pembangunan strata yang berada di kawasan daerah Johor Bahru. Pembahagian soal selidik dibahagikan kepada dua bahagian iaitu bahagian soal selidik khas untuk agensi terlibat iaitu kepada JUPEM,

PTG dan JTB (bahagian A, C, D, E, F), manakala satu bahagian lagi adalah untuk pembeli hartanah strata (bahagian A dan B). Penyusunan bahagian di dalam borang kaji selidik adalah pada Jadual 3.1.

Jadual 3.1 : Kandungan Borang Kaji Selidik

Bahagian	Perkara
A	Bahagian ini memuatkan maklumat demografi seperti latar belakang responden, pekerjaan dan agensi responden.
B	Penilaian terhadap servis yang diberikan kepada pembeli hartanah strata
C	Penilaian terhadap asas pembangunan strata
D	Undang-undang dan peraturan-peraturan hakmilik strata.
E	Penilaian terhadap faktor yang membawa perubahan terhadap pembangunan strata di Johor Bahru
F	Cadangan pembaikan serta isu yang berbangkit berkaitan kajian yang dijalankan.

3.5 Analisis dan Penilaian

Data yang yang diperoleh daripada pihak JUPEM dan PTG akan dinilai dan diasingkan dalam bentuk yang mudah difahami seperti graf dan jadual. Manakala data-data yang dikumpul melalui borang soal selidik untuk kajian ini iaitu analisis faktor akan diproses dengan menggunakan *Statistical Package for Sosial Science* (SPSS). Untuk memudahkan kerja, data-data daripada soal selidik diberi nilai dan dituliskan dalam borang pengkodan. Statistik deskriptif digunakan untuk menghuraikan data latar belakang responden dalam bentuk frekuensi dan peratusan.

3.5.1 Analisis Terhadap Bukti dan Dokumen

Penggunaan dokumen dalam penyelidikan adalah mendukung dan menambah bukti daripada sumber-sumber. Ada tiga penggunaan kaedah dokumen dalam kajian: a) membantu memeriksa data-data yang telah dikumpulkan, b) dapat menambah rincian khas lainya guna mendukung maklumat daripada sumber-sumber lain, jika bukti dokumen bertentangan dan bukannya mendukung, penyelidik mempunyai alasan untuk mengkaji lebih jauh tentang kajian yang sedang dilaksanakan, c) inferensi dapat dibuat dari dokumen-dokumen (Robert, 1996).

Antara objektif yang ingin dicapai di dalam kajian ini adalah untuk mendapatkan statistik terhadap pembangunan strata di daerah Johor Bahru di mana fokus diberikan terhadap statistik pengeluaran hakmilik strata di Daerah Johor Bahru telah ditekankan di dalam kajian ini. Oleh itu, kaedah pengumpulan dokumen dan juga bukti daripada pihak terlibat akan dilakukan bagi menghasilkan analisis dan keputusan di akhir kajian ini. Kaedah ini dijalankan secara serentak bersama kaedah temubual bagi mendapatkan bantuan penerangan daripada pihak responden dalam menjalankan proses penganalisan di mana pihak yang terlibat adalah Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor dan Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor.

3.5.2 Pemprosesan *Statistical Package for Social Science* (SPSS)

Bagi memperoleh hasil analisis yang dihasilkan daripada borang soal selidik, SPSS digunakan bagi memudahkan proses pengiraan peratusan untuk menganalisis maklumbalas daripada responden yang terlibat di dalam kajian ini untuk menghasilkan dua *output* berikut: a) faktor pembeli membeli hartanah strata, b) faktor pembangunan strata di Daerah Johor Bahru.

SPSS adalah program berasaskan *Windows* yang boleh digunakan untuk melakukan kemasukan data analisis dan juga membuat jadual dan graf. SPSS mampu

mengendalikan jumlah data yang besar dan boleh melakukan semua analisis yang diliputi dalam teks dan banyak lagi (Shaidatul, 2016).

3.6 Kesimpulan dan Cadangan

Setelah menjalankan proses analisis dan penilaian, kesimpulan akan dibuat untuk menilai masalah yang dihadapi. Hal ini, kesimpulan tersebut akan digunakan dalam menentukan faktor yang mempengaruhi pengeluaran hakmilik strata dan masalah yang terlibat dalam pengeluaran hakmilik strata. Dalam mengatasi atau mengurangi masalah ini daripada terjadi untuk masa akan datang, cadangan kajian yang sesuai akan diutarakan berkenaan isu di dalam kajian ini.

Kesimpulan yang diperolehi daripada kajian ini adalah mengenai kepentingan penemuan, idea-idea bersama dengan cadangan untuk tindakan seterusnya. Kesimpulan dan cadangan merupakan bahagian penting dalam mengkaji pernyataan masalah yang ingin ditekankan di dalam kajian ini.

Bahagian kesimpulan adalah perkembangan logik untuk sesuatu keputusan yang dibuat. Fokus perbincangan adalah untuk mencapai keputusan. Objektif kesimpulan adalah untuk menilai sesuatu keputusan, menentukan sama ada telah menyelesaikan soalan kajian atau tidak di dalam membuat perbandingan dan keputusan lain dari literatur, menerang dan mengenali, membuat kesimpulan dan memberikan cadangan keputusan untuk kajian selanjutnya (Wilkinson, 1991).

Bagi cadangan, idea kajian merupakan jangkaan keputusan terhadap analisis dan soal selidik yang dilakukan serta cadangan berdasarkan analisis yang diperolehi. Tambahan pula, kajian ini boleh digunakan sebagai rujukan oleh pihak yang berkepentingan pada masa akan datang. Oleh itu, kajian ini diharap mampu menyelesaikan masalah berdasarkan kajian alternatif yang telah dilakukan dan akan memberi manfaat kepada individu supaya masalah yang timbul dapat diselesaikan,

BAB 4

HASIL DAN ANALISA KAJIAN

4.1 Pengenalan

Bab ini membincangkan berkenaan hasil dan analisa yang diperoleh berdasarkan kajian yang dijalankan dimana ianya berkaitan isu pembangunan strata di daerah Johor Bahru. Melalui fasa kerja-kerja pengumpulan maklumat dan data yang telah dijalankan, hasil terdiri daripada penyusunan dan analisis maklumat yang diperoleh daripada agensi yang terlibat, temubual dan juga kajian soal selidik terhadap pengeluaran hakmilik strata serta kajian terhadap faktor yang membawa kepada perkembangan pembangunan strata di daerah Johor Bahru. Analisis kajian adalah berdasarkan penganalisaan dokumen yang diperoleh daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor dan Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor serta menggunakan perisian IBM *Statistical Package for Social Science* (SPSS) bagi meperoleh statistik deskriptif untuk soal selidik yang ditunjukkan dalam bentuk peratus dan frekuensi.

Penekanan difokuskan bagi mencapai objektif utama iaitu kajian statistik terhadap perkembangan hakmilik strata di Daerah Johor Bahru dan juga mengenalpasti faktor yang membawa kepada perkembangan terhadap pembangunan strata di Daerah Johor Bahru.

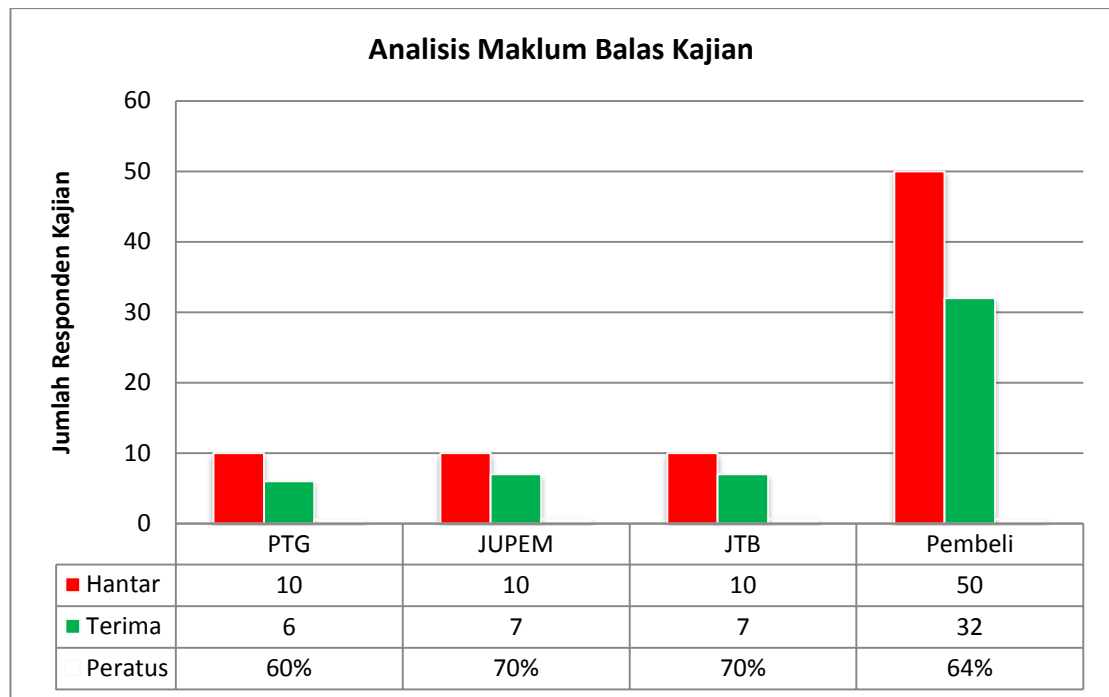
4.2 Demografi Kajian

Responden kajian ini melibatkan beberapa organisasi dan individu yang terdiri daripada golongan yang berkepentingan daripada bermulanya operasi pembangunan strata sehingga sesebuah bangunan telah menjual petak bangunan tersebut. Jumlah responden yang dianggarkan adalah lebih kurang 80 orang pada awalnya, di mana mereka akan diberikan borang soal selidik yang mengandungi soalan berkaitan kajian yang dilakukan. Tetapi pada akhir kajian, sebanyak 52 orang responden sahaja yang memberi maklum balas kepada penulis. Pada masa yang sama, beberapa individu di kalangan responden akan ditemubual. Responden yang terlibat di dalam kajian ini merupakan individu yang terlibat secara langsung bagi pembangunan strata yang hanya dibina di Daerah Johor Bahru. Kategori responden yang terlibat serta penyampai borang soal selidik adalah pada Jadual 4.1.

Jadual 4.1: Kategori Responden

Responden	Penyampaian Borang Soal Selidik Melalui
JUPEM	<i>By hand/ E-mail</i>
PTG	<i>By hand/ E-mail</i>
JTB	<i>By hand/ E-mail</i>
Pembeli	<i>By hand</i>

Berdasarkan Rajah 4.1, menunjukkan graf perbandingan maklum balas daripada pihak responden mengikut borang soal selidik yang di hantar kepada agensi yang terlibat termasuk orang awam terhadap borang yang diterima semula daripada agensi yang terlibat. Responden yang menunjukkan bilangan paling ramai adalah daripada orang awam iaitu sebagai pembeli unit perumahan iaitu sebanyak 32 borang kajian diterima (64%) daripada 50 pembeli di sekitar kawasan Johor Bahru. Maklum balas yang diterima daripada JTB dan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor adalah sebanyak 7 borang (70%) daripada 10 bagi kedua-dua agensi tersebut. Manakala 6 orang responden (60%) daripada pihak Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor memberi maklum balas semula terhadap borang soal selidik yang dihantar.



Rajah 4.1: Peratusan Maklum Balas Borang Soal Selidik

4.3 Hasil Kajian

Setelah dokumen-dokumen yang diperoleh daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor dan Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor dianalisis dan dinilai, keputusan analisa diterangkan dalam bentuk jadual, carta pai serta penerangan mengikut kesesuaian hasil keputusan analisa tersebut. Begitu juga dengan borang soal selidik yang telah selesai disemak dan dianalisa, hasil daripada penganalisan tersebut akan ditunjukkan dalam bentuk jadual dan penerangan yang bersesuaian.

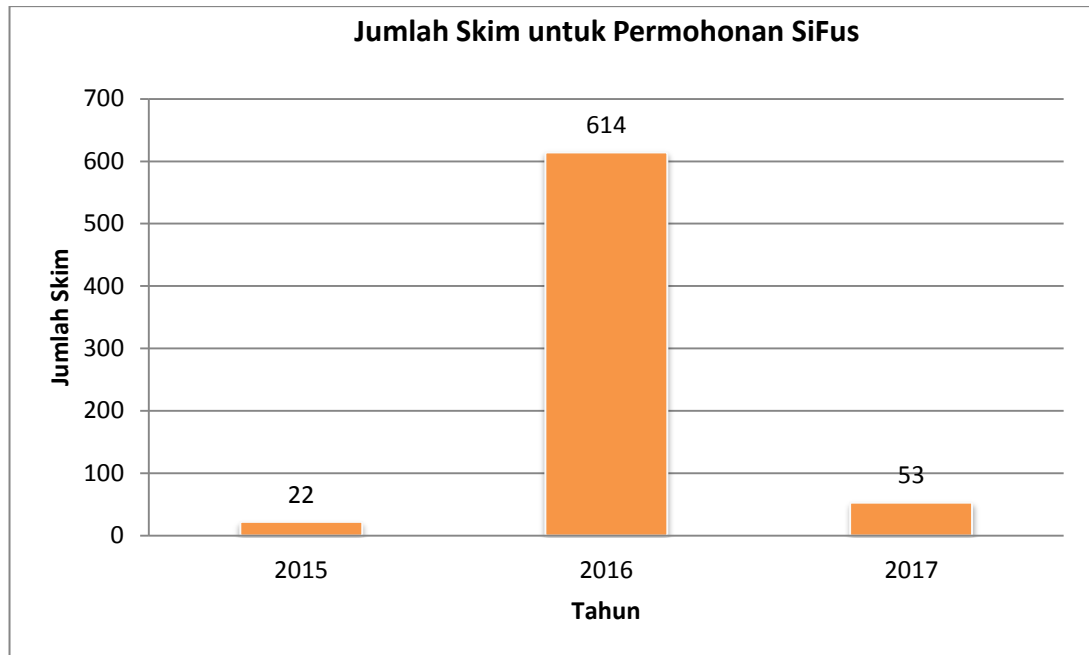
4.4 Hasil Analisa Terhadap Statistik Perkembangan Hakmilik Strata di Daerah Johor Bahru

Statistik perkembangan hakmilik strata di Daerah Johor Bahru di mana pemerolehan statistik ini fokus utamanya adalah terhadap pengeluaran hakmilik strata di mana pemerolehan maklumat dan data ini dikumpul daripada Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor dan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor. Data dan maklumat yang dikumpul telah menghasilkan:

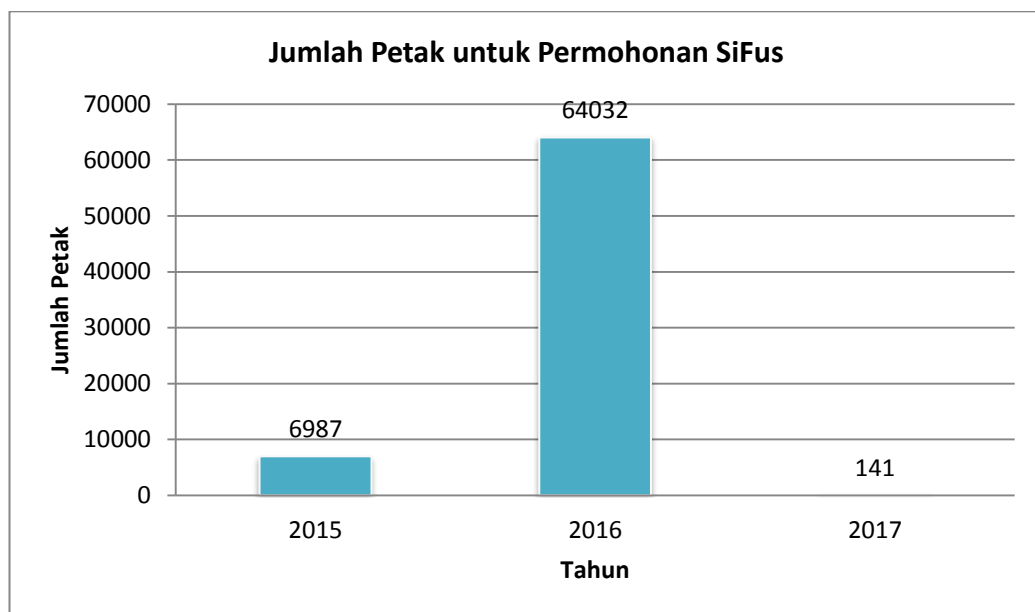
4.4.1 Statistik Permohonan SiFUS (Sijil Formula Unit Syer) daripada Tahun 2015 sehingga April 2017 di Daerah Johor Bahru

SiFUS adalah satu perakuan oleh PTG Negeri sebagai salah satu pra syarat permohonan hakmilik strata. SiFUS akan dikeluarkan oleh PTG Negeri setelah pemilik asal/pemaju menyelesaikan syarat-syarat tanah. Setelah berkuatkuasanya Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) pada 1 Jun 2015, kebanyakan pemilik asal/pemaju tanah dibana hartanah strata didirikan telah mengambil langkah secepatnya untuk menjalankan permohonan SiFUS.

Berdasarkan statistik permohonan SiFUS yang diperolehi daripada tahun 2015 sehingga 2017 yang dapat dilihat pada Rajah 4.2, dapat dilihat bahawa jumlah skim strata yang membuat permohonan SiFUS di Daerah Johor Bahru adalah sebanyak 22 skim dan meningkat dengan mendadak pada tahun 2016, iaitu sebanyak 614 skim. Hal ini kerana, pemilik asal/pemaju sudah mula sedar dan diberitahu dengan meluas akan kepentingan permohonan SiFUS untuk pembeli hartanah strata. Manakala hanya sebanyak 53 skim sahaja yang telah dipohon pada tahun 2017 sehingga hujung April tahun berkenaan. Begitu juga pada Rajah 4.3, bilangan petak ditunjukkan dan menunjukkan bahawa bilangan petak yang dipohon adalah paling tinggi pada tahun 2016 iaitu sebanyak 64032 petak berbanding pada tahun 2015 dan 2017, iaitu sebanyak 6987 petak dan 141 petang untuk masing-masing.



**Rajah 4.2 : Jumlah Skim untuk Permohonan SiFUS,
2015 - April 2017**



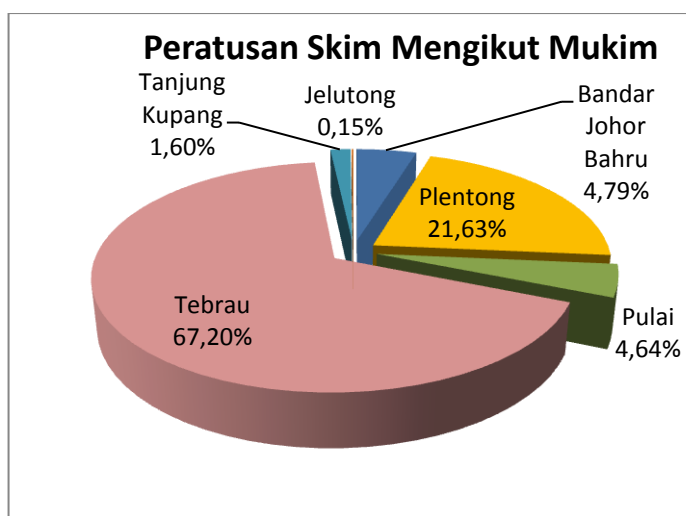
**Rajah 4.3 : Jumlah Petak untuk Permohonan SiFUS,
2015 - April 2017**

Berdasarkan Jadual 4.2, permohonan SiFUS di susun mengikut jadual yang mudah difahami di mana jumlah skim dan petak pada tahun yang berbeza diasingkan mengikut mukim di Daerah Johor Bahru.

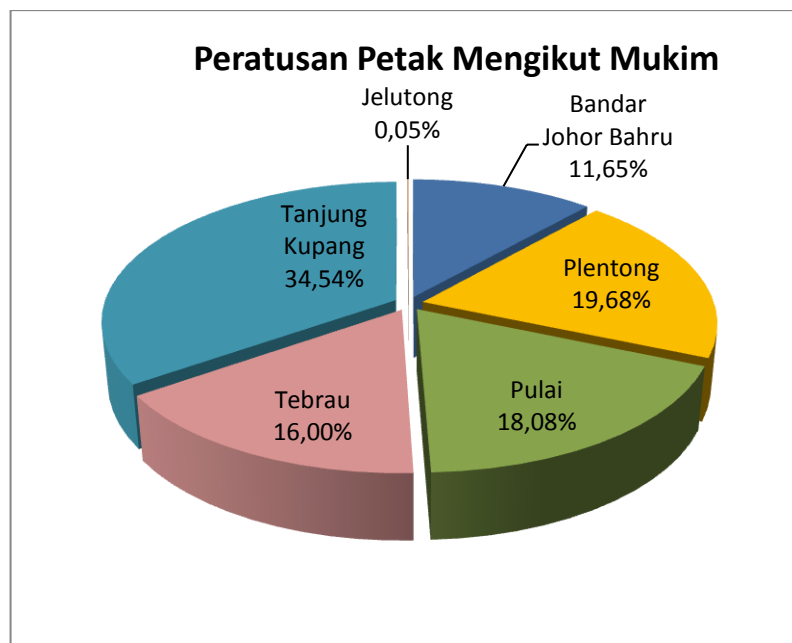
Jadual 4.2 : Jumlah Permohonan SiFUS Mengikut Mukim, 2015-April 2017

MUKIM	2015		2016		2017	
	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK
BANDAR JOHOR BAHRU	1	70	32	8218	-	-
PLENTONG	2	357	135	13623	12	24
PULAI	9	3078	23	9790	-	-
TEBRAU	8	2736	415	8568	40	80
TG KUPANG	2	746	9	23833	-	-
JELUTONG					1	37
Jumlah	22	6987	614	64032	53	141

Pada Rajah 4.4, menunjukkan bahawa peratusan skim bagi permohonan SiFUS pada tahun 2015 sehingga April 2017 adalah paling tinggi di Mukim Tebrau iaitu sebanyak 67.20% (463 skim) dan peratusan di Mukim Jelutong adalah paling rendah iaitu sebanyak 0.15% (1 skim). Manakala terdapat dua mukim yang tidak terlibat di dalam permohonan SiFUS ini, iaitu Mukim Sungai Tiram dan Bandar Tebrau. Manakala pada Rajah 4.5 menunjukkan peratusan bagi bilangan petak yang terlibat.



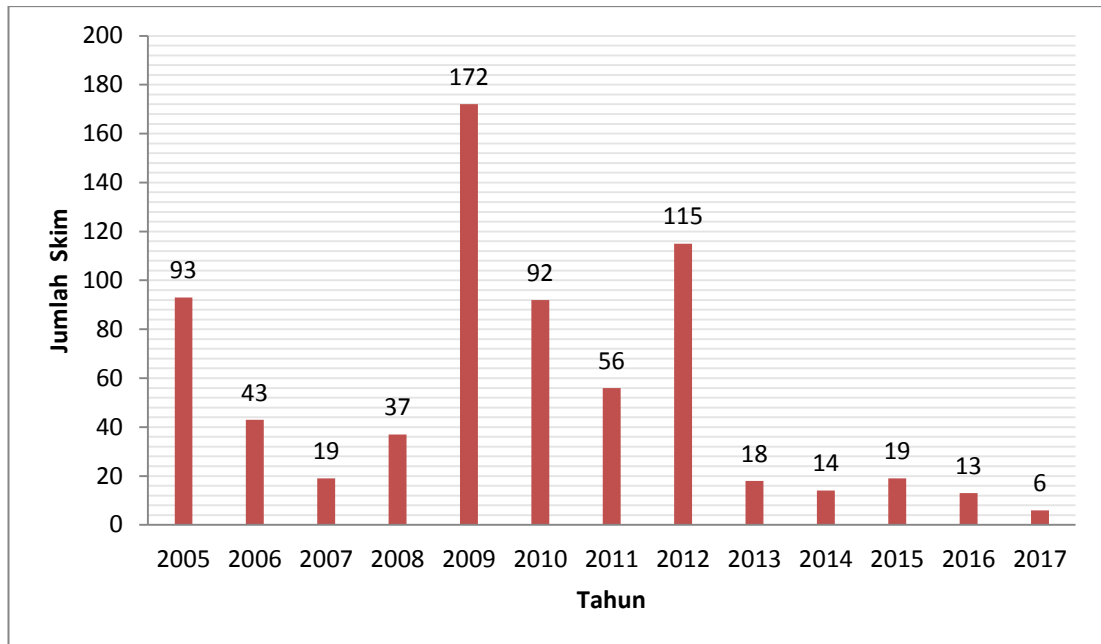
Rajah 4.4 : Peratusan Skim bagi Permohonan SiFUS Mengikut Mukim, 2015- April 2017



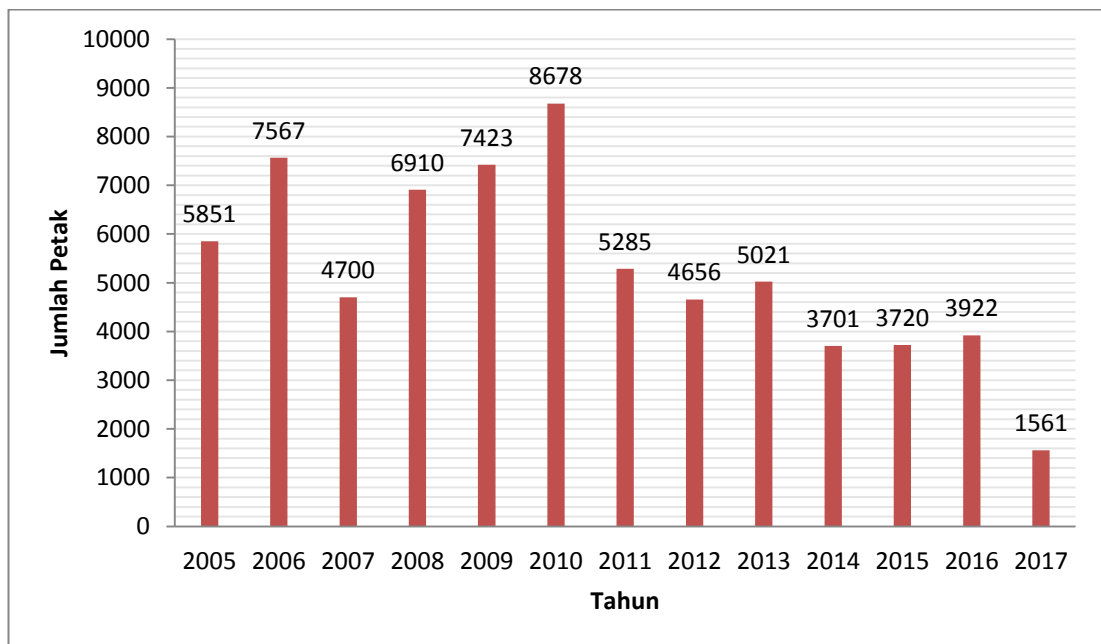
Rajah 4.5 : Peratusan Petak bagi Permohonan SiFUS
Mengikut Mukim, 2015-April 2017

4.4.2 Statistik Pengeluaran Hakmilik Strata daripada Tahun 2005 sehingga April 2017 di Daerah Johor Bahru

Hakmilik strata merupakan satu dokumen untuk dijadikan rekod atau bukti yang sah bagi menyatakan sesebuah petak tersebut adalah kepunyaan pemilik sah (pembeli) untuk petak yang dijual. Dokumen hakmilik ini dapat memberi kuasa kepada pemilik petak untuk menjalankan urusan seperti pindahmilik, memajak, menggadai, memecah dan menyatukan petak-petak yang dimilikinya. Berdasarkan Rajah 4.6 dan Rajah 4.7 menunjukkan jumlah bilangan skim dan petak untuk pengeluaran hakmilik strata daripada tahun 2005 sehingga April 2017. Pada Rajah 4.6, bilangan tertinggi untuk pengeluaran hakmilik strata mengikut skim adalah pada tahun 2009 dengan jumlah sebanyak 172 skim. Manakala pada Rajah 4.7 menunjukkan bilangan tertinggi untuk pengeluaran hakmilik strata mengikut petak adalah pada tahun 2010 iaitu sebanyak 8678 petak.



Rajah 4.6 : Jumlah Bilangan Skim untuk Pengeluaran
Hakmilik Strata, 2005-April 2017



Rajah 4.7 : Jumlah Bilangan Petak untuk Pengeluaran
Hakmilik Strata, 2005-April 2017

Berdasarkan Jadual 4.3, menunjukkan jumlah pengeluaran hakmilik strata mengikut jadual yang mudah difahami di mana jumlah skim dan petak pada tahun yang berbeza diasingkan mengikut mukim di Daerah Johor Bahru. Jumlah bilangan skim yang telah dikeluarkan hakmilik strata daripada tahun 2005 sehingga April 2017 adalah sebanyak 697 skim. Manakakala, jumlah bilangan petak yang telah dikeluarkan hakmilik strata daripada tahun 2005 sehingga April 2017 adalah sebanyak 68,995 petak strata.

Jadual 4.3 : Jumlah Pengeluaran Hakmilik Strata
Mengikut Mukim, 2015- April2017

MUKIM	2005		2006		2007	
	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK
BANDAR JOHOR BAHRU	7	1920	2	810	2	818
PLENTONG	2	642	7	1661	7	1343
PULAI	5	947	32	4512	4	1182
TEBRAU	79	2342	2	584	6	1357
Jumlah	93	5851	43	7567	19	4700

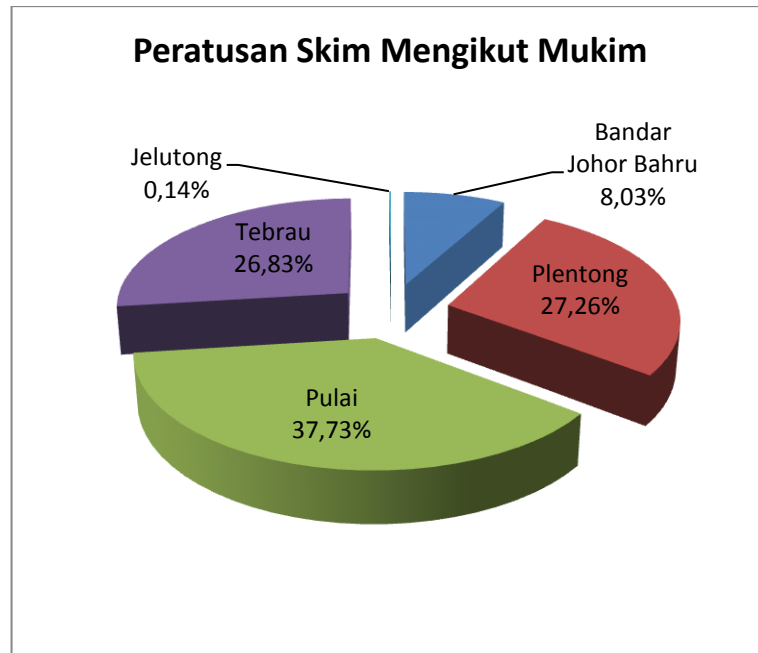
MUKIM	2008		2009		2010	
	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK
BANDAR JOHOR BAHRU	4	1005			10	2449
PLENTONG	20	3986	109	4640	20	1822
PULAI	4	1892	59	1969	39	3712
TEBRAU	9	27	4	814	23	695
Jumlah	37	6910	172	7423	92	8678

MUKIM	2011		2012		2013	
	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK
BANDAR JOHOR BAHRU	2	751	5	980	9	1664
PLENTONG	4	1720	4	867	3	1791
PULAI	30	1333	67	2397	6	1566
TEBRAU	20	1481	39	412		
Jumlah	56	5285	115	4656	18	5021

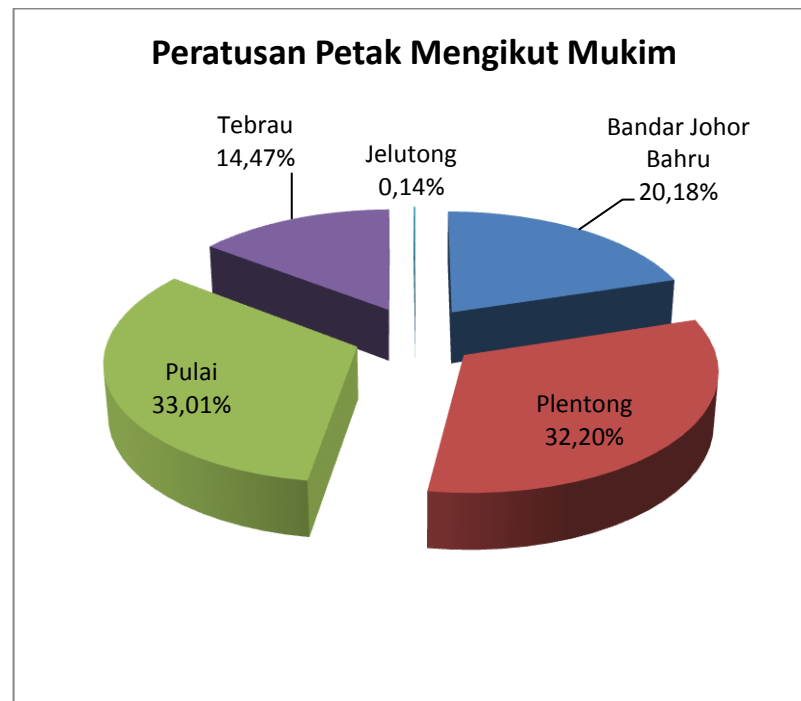
MUKIM	2014		2015		2016	
	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK
BANDAR JOHOR BAHRU	4	448	9	1922	1	610
PLENTONG	2	404	4	1491	6	1514
PULAI	6	2131	6	307	3	608
TEBRAU	1	622			3	1190
JELUTONG	1	96				
Jumlah	14	3701	19	3720	13	3922

MUKIM	2017	
	JUMLAH SKIM	JUMLAH PETAK
BANDAR JOHOR BAHRU	1	546
PLENTONG	2	337
PULAI	2	218
TEBRAU	1	460
Jumlah	6	1561

Pada Rajah 4.8, menunjukkan bahawa peratusan skim bagi pengeluaran hakmilik strata pada tahun 2015 sehingga April 2017 adalah paling tinggi di Mukim Pulai iaitu sebanyak 37.73% (263 skim) dan peratusan di Mukim Jelutong adalah paling rendah iaitu sebanyak 0.14% (1 skim). Manakala terdapat tiga mukim yang tidak terlibat di pengeluaran hakmilik strata sepanjang tahun 2005 sehingga April 2017 iaitu Mukim Sungai Tiram, Bandar Tebrau dan Tanjung Kupang. Manakala pada Rajah 4.9 menunjukkan peratusan bagi bilangan petak yang terlibat dalam pengeluaran hakmilik strata sepanjang tahun 2005 sehingga April 2017 .



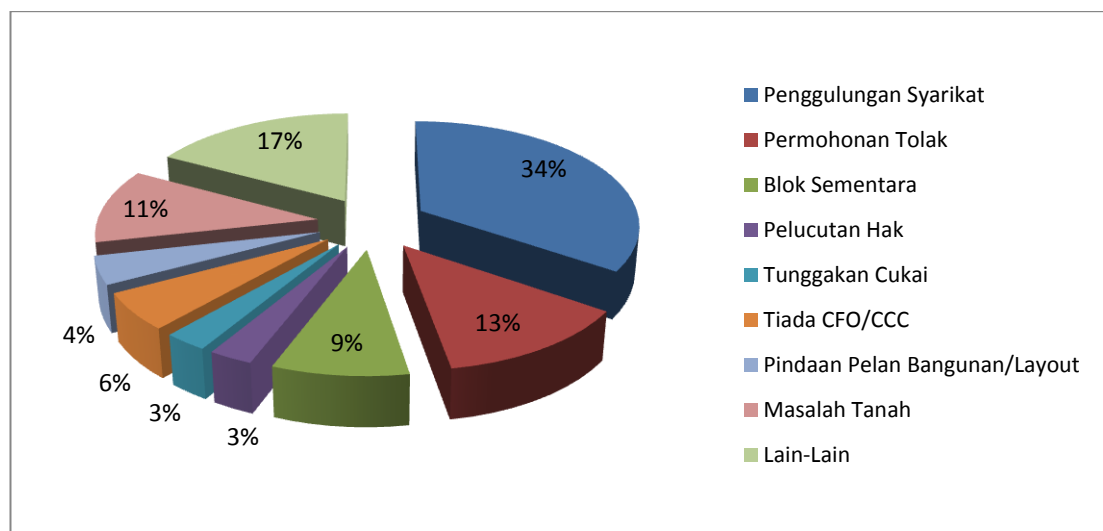
Rajah 4.8 : Peratusan Skim bagi Pengeluaran Hakmilik Strata Mengikut Mukim, 2015- April 2017



Rajah 4.9 : Peratusan Petak bagi Pengeluaran Hakmilik Strata Mengikut Mukim, 2015- April 2017

4.4.3 Statistik Masalah Kegagalan Permohonan Penegeluaran Hakmilik Strata di Daerah Johor Bahru

Berdasarkan kajian yang dijalankan, masalah yang menyebabkan kegagalan dalam pengeluaran hakmilik strata adalah seperti yang dinyatakan di dalam Rajah 4.10. Peratusan tertinggi yang menyebabkan kegagalan pengeluaran hakmilik strata adalah disebabkan penggulangan syarikat (34%), diikuti dengan lain-lain masalah (17%), permohonan ditolak (13%), masalah tanah (11%), status blok sementara (9%), ketiadaan *Certificate of Fitness for Occupation* (CFO) atau *Certificate of Completion and Compliance* (CCC) (6%), pindaan pelan bangunan/susunatur (4%), pelucutan hak (3%) dan juga tunggakan cukai (3%).



Rajah 4.10 : Peratusan Masalah Kegagalan Permohonan Pengeluaran Hakmilik Strata

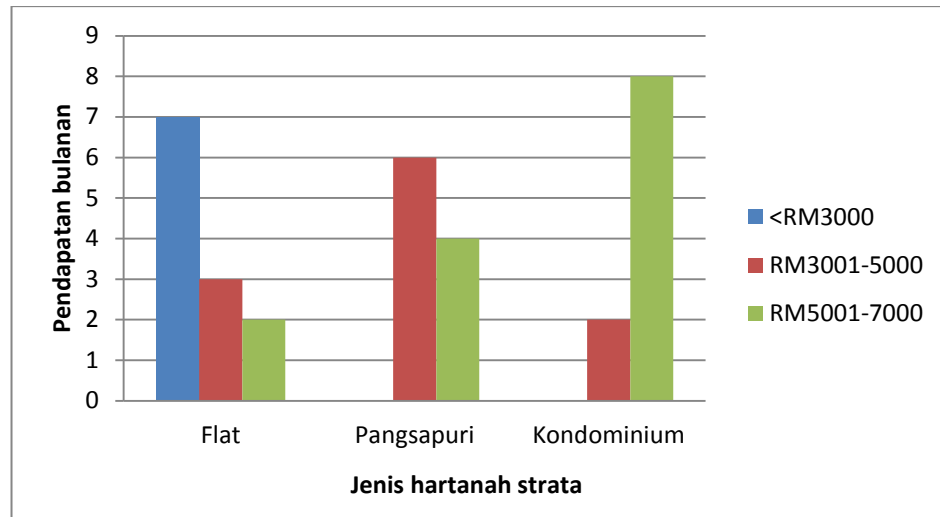
4.5 Hasil Analisa Faktor Perkembangan Terhadap Pembangunan Strata di Daerah Johor Bahru

Dalam memperoleh hasil penilaian terhadap pembangunan strata di Daerah Johor Bahru, penggunaan borang soal selidik telah disampaikan kepada beberapa kategori responden seperti yang telah ditunjukkan di dalam Rajah 4.1. faktor yang ingin ditekankan di dalam bahagian pembangunan strata di daerah Johor Bahru ini terbahagi kepada dua iaitu penekanan kepada pembeli hartanah strata di mana seramai 32 responden terlibat dan agensi yang terlibat iaitu Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor dan Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor seramai 20 responden. Hasil kajian terhadap responden adalah seperti berikut :

4.5.1 Faktor Pembeli Membeli Hartanah Strata

Berdasarkan 32 responden pembeli yang terlibat dalam kajian soal selidik, mereka adalah merupakan penduduk hartanah strata yang menetap di sekitar Johor Bahru. Terdapat tiga jenis kategori perumahan strata yang terlibat di mana sampel seramai 12 orang diambil untuk penduduk flat (Taman Pulai Utama), 10 orang untuk pangsapuri (Pangsapuri Meranti), dan 10 orang untuk kondominium (Scott Towers).

Berdasarkan pada Rajah 4.11, menunjukkan hubungkait antara jenis hartanah strata yang dibeli terhadap pendapatan bulanan responden yang terlibat. Seramai 7 daripada 12 orang responden yang menduduki flat memperoleh purata pendapatan bawah daripada RM3,000 sebulan. Bagi penduduk pangsapuri, 6 daripada 10 responden mempunyai purata pendapatan sebanyak RM3,001 sehingga RM5,000 sebulan. Manakala, untuk penduduk kondominium, 8 daripada 10 responden mempunyai purata pendapatan sebanyak RM5,001 atau lebih untuk sebulan. Dengan itu, dapat ditunjukkan bahawa setiap jenis hartanah strata diduduki mengikut kemampuan dengan mengambil kira setiap tanggungan bulanan responden.



Rajah 4.11 : Analisis Hubungkait antara Jenis Pembelian Hartanah Strata Terhadap Pendapatan Bulanan Responden

Berdasarkan kajian soal selidik untuk pembeli hartanah strata ini, majoriti daripada 32 responden tersebut bersetuju memilih hartanah strata adalah disebabkan faktor lokasi bangunan yang strategik (87.5%), untuk dijadikan aset (87.5%), dan penyediaan fasiliti yang lengkap (84.4%).

Jadual 4.4 : Hasil Analisis Faktor Pembelian Hartanah Strata

	Tidak setuju	Tidak pasti	Setuju
a) Penyediaan fasiliti yang lengkap	-	15.6%	84.4%
b) Potensi urusniaga yang tinggi	6.3%	15.6%	78.1%
c) Tahap keselamatan yang tinggi	-	28.1%	71.9%
d) Pengurusan bangunan yang efisien	15.6%	12.1%	71.9%
e) Mempunyai privasi	21.9%	3.1%	75.0%
f) Kurang komitmen terhadap penyelenggaraan bangunan	9.4%	34.4%	56.3%
g) Lokasi bangunan yang strategik	-	12.5%	87.5%
h) Mudah peroleh bantuan kewangan	37.5%	21.9%	40.6%
i) Reka bentuk bangunan	-	37.5%	62.5%
j) Pembelian untuk dijadikan aset	-	12.5%	87.5%
k) Harga hartanah strata lebih rendah berbanding hartanah bertanah	12.5%	40.6%	46.9%

4.5.2 Faktor Pembangunan Strata di daerah Johor Bahru

Berdasarkan 20 responden daripada agensi yang terlibat dalam kajian soal selidik, mereka adalah merupakan orang yang terlibat daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor iaitu seramai 7 responden, Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor seramai 6 responden, dan Jurukur Tanah Berlesen seramai 7 responden.

Berdasarkan kajian soal selidik untuk agensi, peratusan tertinggi menunjukkan sebanyak 95% daripada 20 responden agensi bersetuju bahawa pembangunan strata di Daerah Johor Bahru adalah disebabkan faktor kemeningkatan taburan penduduk dan juga kemeningkatan ekonomi yang berlaku di Daerah Johor Bahru.

Jadual 4.5 : Hasil Analisis Faktor Pembangunan Strata di daerah Johor Bahru

	Tidak Setuju	Tidak pasti	Setuju
a) Kemeningkatan taburan penduduk	-	5%	95%
b) Kemeningkatan aktiviti ekonomi	-	5%	95%
c) Potensi tanah untuk pembangunan	-	10%	90%
d) Pengaruh politik dan perundangan	10%	40%	50%
e) Identiti kawasan	-	15%	85%
f) Kemasukan imigran baru	15%	25%	60%
g) Pengurusan alam sekitar	-	15%	85%
h) Struktur pekerjaan di kawasan bandar	-	20%	80%

BAB 5

CADANGAN DAN KESIMPULAN

5.1 Pengenalan

Bab ini menerangkan kesimpulan dan juga cadangan terhadap analisis yang telah dibuat berdasarkan maklumat-maklumat yang telah dikumpul. Kesimpulan yang diterangkan adalah berkenaan pencapaian objektif yang telah ditetapkan daripada awal kajian serta cadangan yang ingin dianjurkan bagi kajian lanjutan pada masa akan datang.

Kesimpulan yang diutarakan di dalam kajian ini diharap akan dapat dijadikan panduan kepada para pengkaji di masa hadapan. Hal ini, masalah-masalah yang dihadapi oleh pengkaji dalam proses melakukan kajian ini dan juga cadangan kajian lanjutan kepada pengkaji akan datang untuk meneruskan kajian berkaitan dengan isu yang telah dikupas oleh pengkaji akan dimuatkan di dalam bab ini. Dengan itu, pengkaji berharap supaya kajian yang telah dilakukan sedikit sebanyak membantu pihak yang berkenaan.

5.2 Pencapaian Objektif

Di peringkat awal kajian, pengkaji telah menetapkan dua objektif yang ingin dicapai melalui kajian ini. Pencapaian objektif di dalam kajian ini adalah hasil daripada kajian ke atas dokumen yang diperolehi daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor serta Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor, borang soal selidik yang telah diedarkan, temubual dan bahan bacaan yang dirujuk. Dengan ini, objektif kajian telah berjaya dicapai dan berikut merupakan penerangan bagi setiap objektif yang dilakukan:

5.2.1 Objektif Pertama: Kajian Statistik Terhadap Perkembangan Hakmilik Strata di Daerah Johor Bahru dari Tahun 2005 Sehingga Tahun 2015.

Objektif ini berjaya dicapai melalui penganalisan dan penilaian dokumen yang diperolehi daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor serta Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor dan hasil rujukan daripada buku undang-undang, jurnal serta artikel berkaitan hakmilik strata, kertas seminar, laporang kuatkuasa, laporan daripada PTG serta kajian ilmiah terdahulu. Sesi temubual juga telah membantu dalam proses penganalisan untuk mencapai objektif ini bagi memperoleh maklumat yang tepat berdasarkan isu yang wujud dalam pengeluaran hakmilik strata serta prosedur yang terlibat dalam proses pengeluarannya.

Untuk pengetahuan, objektif ini fokus utamanya adalah terhadap perkembangan pengeluaran hakmilik strata di Daerah Johor bahru. Bagi mencapai objektif ini, penyusunannya telah dibentangkan melalui graf dan jadual yang mudah difahami di mana sebelum setiap pengeluaran atau permohonan hakmilik strata disusun, pihak Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor tidak menyusun maklumat ini secara terperinci. Dengan adanya kajian ini, proses penyusunan

maklumat daripada Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor telah disusun asing mengikut skim, petak serta mukim yang berbeza.

Masalah yang menyebabkan permohonan pengeluaran hakmilik strata juga disenaraikan di dalam kajian ini. Antara masalahnya adalah disebabkan penggulungan syarikat, permohonan ditolak, masalah tanah, status blok sementara, ketiadaan *Certificate of Fitness for Occupation* (CFO) atau *Certificate of Completion and Compliance* (CCC), pindaan pelan bangunan/susunatur, pelucutan hak dan juga tunggakan cukai. Rujuk Rajah 4.10.

5.2.2 Objektif Kedua: Mengenalpasti Faktor yang Membawa kepada Perkembangan Terhadap Pembangunan Strata di Daerah Johor Bahru.

Bagi mencapai objektif kedua ini, analisa dilakukan berdasarkan borang soal selidik yang diedarkan dan terbahagi kepada dua bahagian, dimana yang pertamanya, borang soal selidik diedarkan kepada pembeli hartanah strata iaitu seramai 32 responden diambil daripada rumah jenis flat, pangsapuri dan kondominium yang terletak di Daerah Johor Bahru. Manakala borang soal selidik bahagian kedua diberikan kepada agensi yang terlibat iaitu Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor, Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor dan JTB dengan seramai 20 responden.

Untuk borang soal selidik yang diedarkan kepada pembeli, ianya adalah bertujuan untuk membuat kajian terhadap hubungkait antara jenis hartanah strata yang dibeli terhadap pendapatan bulanan yang diperoleh oleh responden. (rujuk Rajah 4.11). Pada masa yang sama, faktor pembelian hartanah strata oleh responden dapat dikenalpasti (rujuk Jadual 4.4).

Bagi borang soal selidik yang diedarkan kepada agensi (Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor, Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) dan JTB), ianya

bertujuan untuk mengkaji faktor pembangunan strata di Daerah Johor Bahru. Hasil kajian boleh dilihat pada Jadual 4.5.

5.3 Cadangan Kajian

Walaupun objektif kajian ini telah berjaya dicapai, namun terdapat beberapa penambahbaikan yang boleh dilakukan bagi meningkatkan kualiti kajian yang dijalankan berkenaan faktor yang boleh mempengaruhi pengeluaran hakmilik strata supaya ianya lebih menyeluruh dan terperinci. Antara cadangan yang boleh diutarakan adalah:

- i. Bagi maklumat strata yang terdapat pada agensi kerajaan seperti JUPEM dan PTG, hendaklah diselaraskan bersama jabatan lain yang terlibat dengan pentadbiran strata di mana ia merangkumi maklumat berkenaan bangunan yang telah dibina beserta bilangan bangunan yang masih belum lagi membuat permohonan SiFUS untuk pengeluaran hakmilik strata di Daerah Johor Bahru.
- ii. Berhubung dengan masalah kegagalan di dalam permohonan hakmilik strata, pihak bertanggungjawab perlu memberikan keterangan dan membuat tindakan terhadap mana-mana pihak yang masih lagi tidak menjalankan permohonan hakmilik strata kerana ianya memberi kepentingan kepada pemilik petak yang telah membeli hartanah strata bagi menjalankan urusniaga dan proses pindahmilik pada masa akan datang.
- iii. Pihak kerajaan perlu ada satu unit khas yang ditubuhkan bagi mengambil kira isu kajian yang disampaikan oleh pengkaji. Hal ini kerana, hasil kajian yang dijalankan oleh pengkaji mungkin boleh memudahkan pengumpulan maklumat oleh pihak kerajaan terhadap sesuatu isu berkaitan yang mungkin tidak boleh dicapai tanpa bantuan pihak yang terlibat.

5.4 Kesimpulan

Kesimpulannya, pengeluaran hakmilik strata merupakan sesuatu yang amat penting untuk masa kini dan pihak yang bertanggungjawab seperti pemilik asal/pemaju tanah perlulah menyegerakan tindakan mereka bagi menjalankan permohonan SiFuS dan memohon pengeluaran hakmilik strata bagi mana-mana bangunan lama yang masih belum memperoleh hakmilik strata.

Selaras dengan pembangunan dan penggunaan tanah yang kian meningkat pada masa kini, telah ramai penduduk memilih untuk memiliki kediaman berstrata terutamanya bangunan yang berbilang tingkat disebabkan harga rumah *landed* yang kian meningkat dari semasa ke semasa.

Pada masa yang sama, jumlah populasi penduduk di Malaysia terutamanya di Daerah Johor Bahru semakin meningkat, mungkin bukan untuk 10 tahun akan datang tetapi untuk jangka masa panjang. Oleh itu, penggunaan tanah perlu dikawal demi menjamin penggunaan tanah untuk kepentingan generasi akan datang. Selaras dengan itu, kepentingan pengeluaran hakmilik strata adalah sangat penting untuk pembeli hartanah strata sebagai rekod pembelian bagi menjalankan apa-apa urusan pada masa akan datang.

Semua pihak yang terlibat perlu bekerjasama untuk menyelesaikan isu yang masih lagi tidak diselesaikan berkenaan kegagalan pengeluaran hakmilik strata untuk kepentingan pembeli hartanah strata dan bertindak secara professional, berintegriti, serta bekerjasama antara satu sama lain sekaligus akan melancarkan pengeluaran hakmilik strata.

5.5 Cadangan Kajian Lanjutan

Berikut merupakan cadangan untuk kajian lanjutan yang boleh dilaksanakan pada masa akan datang:

- i. Membuat kajian berkenaan bangunan lama yang masih lagi belum mendapatkan hakmilik strata di Daerah Johor Bahru serta bangunan yang telah memperoleh hakmilik strata untuk tujuan pengemaskinian maklumat pembangunan strata.
- ii. Berdasarkan kajian ini, tingkatkan bilangan responden yang terlibat dalam kajian soal selidik berhubung jenis hartanah strata yang dibeli terhadap pendapatan bulanan yang diperoleh sebagai sampel penduduk hartanah strata di Daerah Johor Bahru.

RUJUKAN

- Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) (2013). *Sistem Hakmilik Strata Elektronik*. Percetakan Nasional Berhad. Pada 7 Februari 2013. Kuala Lumpur. International Law Book Service.
- Azila Aziz (2014). *Isu dan Permasalahan dalam Pengeluaran Hakmilik Strata*. Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.
- Azizi. Y. (2006). *Menguasai Penyelidikan dalam Pendidikan: Teori Analisis dan Interpretasi Data*. Kuala Lumpur. PTS Profesional. Publishing Sdn Bhd.
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor (2016). *Kertas Kerja Seminar Perancangan Pangsapuri Perkhidmatan dan Pembangunan Bercampur Negeri Johor 2016*. KSL Hotel & Resort JB. 2016.
- Kanun Tanah Negara 1965 (2014). *Kanun Tanah Negara (Akta 56/1965) & Peraturan-Peraturan*. Until 10th January 2014. Kuala Lumpur. International Book Law Service.
- Keperluan Meningkatkan Kadar Kelahiran di Malaysia. (17 Julai 2008). *Utusan Malaysia*. m/s 6

Khadijah, H (2009). The Legislative History of Strata Title and Their Contemporary Uses. Malaysia. *Journal of Real Estate Volume 4 No 2*. Universiti Teknologi Malaysia

Robert (1996). *Making Hard Decisions: An Introduction to Decision Analysis*. Belmont CA: Duxbury Press

Shaidatul M.S (2016). *Perbadanan Pengurusan Subsidiari dalam Menguruskan Harta Bersama Terhadap di Semenanjung Malaysia*. Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia.

Sukardi. (2004). *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara

The Star, 8. *New rules for Serviced Apartments in Johor*. (7 Disember 2014).

Utusan Malaysia, 9. *Undang-Undang Strata Perlu Mantap*. (1 September 2015).

Utusan Malaysia, 13. *Penghuni Rumah Bertingkat Diberi Perhatian*. (19 Ogos 2015).

Wilkinson and Antoinette (1991). *The Scientist's Handbook for Writing Papers and Dissertations*. Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall.

LAMPIRAN A

Surat Kebenaran untuk Kajian Projek Sarjana Muda



Tel: +(6)07-5530802 Faks: +(6)07-5566163 <http://www.utm.my> Emel:fksg@utm.my

RUJUKAN KAMI:

RUJUKAN TUAN:

UTM.J.27/14.14/1/3 Jld 7 (17)

8 Mac 2017

KEPADA PEGAWAI YANG BERKENAAN

Tuan/Puan,

Penulisan Projek Sarjana Muda Oleh Pelajar Tahun Akhir Kursus Sarjana Muda Kejuruteraan (Geomatik) Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia, Johor Bahru.

Adalah disahkan bahawa saudara/i, **Nurul Azwani binti Azman**, No. Kad Pengenalan **930328-01-5582 (no. h/p : 017-6463325)** ialah pelajar tahun 4 SGHU program **Sarjana Muda Kejuruteraan (Geomatik)**, Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia, sesi 2016/2017.

Pelajar dikehendaki menyediakan Projek Sarjana Muda sebagai salah satu syarat Penganugerahan **Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan (Geomatik)**.

Tajuk PSM : **Isu-isu Perkembangan Strata di Daerah Johor Bahru**
Penyelia : **Sr Dr Tan Liat Choon**
No. Tel. Penyelia (P) : **016-4975551**

Oleh itu pihak Universiti memohon kerjasama tuan agar dapat membantu pelajar ini dalam urusan mengutip data pengendalian soal-selidik, mendapatkan risalah, maklumat dan dokumen yang lain yang diperlukan bagi tujuan menyiapkan Projek Sarjana Muda.

Di atas segala kerjasama yang akan diberikan, pihak Universiti Teknologi Malaysia mengucapkan berbilang-banyak terima kasih. Sekian.

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Yang benar,

YASNI NURUL HUDA BINTI HJ. MOHD YASSIN

Timbalan Pendaftar

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah

b/p Naib Canselor

Tel : 07-5530883

LAMPIRAN B

Borang Soal Selidik



BORANG SOAL SELIDIK

PENYELIDIKAN:

FKTOR MEMPENGARUHI PENGELUARAN HAKMILIK STRATA

Objektif Kajian:

- a) Membuat kajian statistik terhadap perkembangan hakmilik strata di Daerah Johor Bahru dari tahun 2005 sehingga tahun 2015.
- b) Mengenalpasti faktor yang membawa kepada perkembangan terhadap pembangunan strata di daerah Johor Bahru.

*Nota : Segala maklumat yang terdapat di dalam soal selidik ini digunakan untuk tujuan Pengajian Akademik dan segala informasi yang ada dalam soal selidik ini adalah **SULIT** serta digunakan bersama-sama dengan data daripada responden lain untuk tujuan analisis. Jika terdapat sebarang kesulitan atau pertanyaan lanjut, sila hubungi Nurul Azwani Binti Azman (017-6463325) atau emailkan ke waniefeets@gmail.com*

Segala kerjasama dan jasa baik daripada pihak tuan/puan amat dihargai dan didahulukan dengan ucapan ribuan terima kasih.

Disediakan oleh:

NURUL AZWANI BINTI AZMAN

Penyelia:

DR. TAN LIAT CHOON

BAHAGIAN A MAKLUMAT DEMOGRAFI

Sila isikan tempat kosong atau tandakan (√) pada bahagian yang sesuai pada kenyataan tuan/puan

1. Nama Firma/Organisasi :

2. Jenis Firma/Organisasi :

- Jabatan Ukur dan Pemetaan Johor
- Pejabat Tanah dan Galian
- Jabatan Perancang Bandar dan Desa
- Juruukur Tanah Berlesen
- Pemaju
- Lain-lain (sila nyatakan)

3. Latar Belakang :

- a) Nama :
- b) No. Tel : No. Fax :
- c) E-mail :

4. Pekerjaan/Jawatan :

- Penolong Pengarah
- Pegawai
- Penolong Pegawai
- Jurukur Tanah
- Penolong Jurukur Tanah
- Ketua Unit/Bahagian
- Lain-lain (sila nyatakan)

5. Pendapatan bulanan :

- kurang RM3,000
- RM3,001 - RM5,000
- RM5,000 – RM7,000
- melebihi RM7,000

BAHAGIAN B PERKHIDMATAN HAKMILIK BERSTRATA TERHADAP PEMBELI

Apakah jenis hakmilik berstrata yang dibeli oleh tuan/puan?

- Flat
- Pangsapuri (*Apartment*)
- Kondominium
- Bertanah

Sila bulatkan nombor mengikut skala pada pernyataan menurut perspektif tuan/puan.

Sangat Tidak Setuju	1
Tidak Setuju	2
Tidak Pasti	3
Setuju	4
Sangat Setuju	5

1	Adakah tuan/puan peka terhadap pembahagian kategori, syarat dan kegunaan sesuatu tanah dan bangunan?	1	2	3	4	5
2	Adakah tuan/puan memperoleh pengurangan harga dalam pembelian hakmilik berstrata?	1	2	3	4	5
3	Menjalankan pembelian hakmilik berstrata berdasarkan kemudahan awam yang disediakan	1	2	3	4	5
4	Pinjaman kewangan daripada bank mudah diperoleh	1	2	3	4	5
5	Urusan pembelian kediaman berstrata lebih mudah dijalankan berbanding kediaman bertanah	1	2	3	4	5
6	Harga kediaman berstrata lebih rendah berbanding kediaman bertanah	1	2	3	4	5

Apakah faktor yang membuatkan tuan/puan membeli hartanah berstrata?

1	Penyediaan fasiliti yang lengkap	1	2	3	4	5
2	Potensi urusanniaga yang tinggi	1	2	3	4	5
3	Tahap keselamatan yang tinggi	1	2	3	4	5
4	Pengurusan bangunan yang efisien	1	2	3	4	5
5	Mempunyai privasi	1	2	3	4	5
6	Kurang komitmen terhadap penyelenggaraan bangunan	1	2	3	4	5
7	Lokasi bangunan yang strategik	1	2	3	4	5
8	Mudah peroleh bantuan kewangan	1	2	3	4	5
9	Reka bentuk bangunan	1	2	3	4	5
10	Pembelian untuk dijadikan aset	1	2	3	4	5
11	Harga hartanah strata lebih rendah berbanding hartanah bertanah	1	2	3	4	5

BAHAGIAN C MAKLUMAT UMUM

Sila bulatkan nombor mengikut skala pada pernyataan menurut perspektif tuan/puan.

1	Pada pandangan tuan/puan, adakah tuan/puan bersetuju bahawa pembangunan bangunan berstrata di daerah Johor Bahru dapat mengatasi masalah kekurangan tanah bagi menampung keperluan rakyat yang meningkat bagi setiap tahun?	1	2	3	4	5
2	Adakah pembangunan berstrata akan menjadi fokus dan bentuk pembangunan yang akan digunakan pada masa akan datang untuk memenuhi keperluan perumahan yang ada di daerah Johor Bahru?	1	2	3	4	5
3	Harga kediaman berstrata lebih rendah berbanding kediaman bertanah di kawasan Johor Bahru.	1	2	3	4	5
4	Adakah perkhidmatan yang berkualiti daripada agensi tuan/puan dapat memberikan impak yang tinggi terhadap perkembangan pembangunan strata di Johor Bahru?	1	2	3	4	5
5	Adakah tuan/puan setuju jika rakyat Malaysia disarankan untuk mengutamakan pemilikan kediaman berstrata bagi mengurangkan masalah kekurangan tanah yang mungkin akan berlaku pada masa hadapan.	1	2	3	4	5

BAHAGIAN D PERUNDANGAN & PERATURAN HAKMILIK BERSTRATA

Sila bulatkan nombor mengikut skala pada pernyataan menurut perspektif tuan/puan.

1	Dengan adanya Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), adakah objektif utama pindaan akta tersebut dapat dicapai sehingga kini sekaligus telah meningkatkan perkembangan pembangunan strata di Malaysia?	1	2	3	4	5
2	Setelah Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) dikuatkuasakan, adakah pihak tuan/puan merasakan bahawa prosedur yang dilaksanakan kini lebih rumit berbanding sebelumnya?	1	2	3	4	5
3	Di Negeri Johor, Jabatan Perancangan Badar dan Desa telah menetapkan dua garis panduan baru iaitu : a) Garis Panduan Perancangan Pangsapuri Perkhidmatan Negeri Johor b) Garis Panduan Pembangunan Bercampur Negeri Johor Adakah pihak tuan/puan peka terhadap wujudnya garis panduan ini?	1	2	3	4	5

Berhubung isu yang dinyatakan di bawah, apakah yang telah membawa kepada pelaksanaan Garis Panduan Perancangan Pangsapuri Perkhidmatan pada pandangan tuan/puan.

1	Ketidajelasan kategori, syarat dan kegunaan tanah dan bangunan	1	2	3	4	5
2	Pengecualian syarat penyediaan rumah kos rendah	1	2	3	4	5
3	Implikasi kepada ketiadaan dan kekurangan kemudahan awam	1	2	3	4	5
4	Pembangunan di lokasi yang tidak sesuai	1	2	3	4	5
5	Harga jualan yang terlalu tinggi	1	2	3	4	5
6	Kadar cukai tanah dan cukai harta yang tinggi	1	2	3	4	5
7	Kadar tarif elektrik dan air yang tinggi	1	2	3	4	5

BAHAGIAN E **FAKTOR PERKEMBANGAN HAKMILIK BERSTRATA**

Berdasarkan faktor perkembangan pembangunan strata yang diberikan di bawah, sila berikan skala dari 1 hingga 5 menurut pandangan tuan/puan.

1	Kemeningkatan taburan penduduk	1	2	3	4	5
2	Kemeningkatan aktiviti ekonomi	1	2	3	4	5
3	Potensi tanah untuk pembangunan	1	2	3	4	5
4	Pengaruh politik dan perundangan	1	2	3	4	5
5	Identiti kawasan	1	2	3	4	5
6	Kemasukan imigran baru	1	2	3	4	5
7	Pengurusan alam sekitar	1	2	3	4	5
8	Struktur pekerjaan di kawasan bandar	1	2	3	4	5

BAHAGIAN F **CADANGAN DAN PANDANGAN**

1. Pandangan tuan/puan terhadap perkembangan pembangunan berstrata dalam jangka masa **10 tahun akan datang** di daerah Johor Bahru.

.....

.....

.....

.....

2. Cadangan atau pandangan tuan/puan yang ingin diajurkan terhadap Pihak Berkuasa Tempatan berkenaan dengan pembangunan bangunan berstrata di daerah Johor Bahru

.....

.....

.....

.....

LAMPIRAN C

Gambar Hartanah Strata untuk Kajian Soal Selidik
(Flat, Pangsapuri, Kondominium)



Flat Taman Pulau Utama, Skudai



Pangsapuri Meranti, Skudai



Scott Tower, Larkin JB