

KESAN PINDAAN PELAN BANGUNAN TERHADAP SIJIL FORMULA  
UNIT SYER (SiFUS) DALAM PEMBANGUNAN BERSRATA

MUHAMAD HAZIM BIN ROSMAN

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

## UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

### DECLARATION OF UNDERGRADUATE PROJECT REPORT AND COPYRIGHT

Author's full name : **MUHAMAD HAZIM BIN ROSMAN**

Date of Birth : **15 SEPTEMBER 1993**

Title : **KESAN PINDAAN PELAN BANGUNAN TERHADAP SIJIL FORMULA UNIT SYER (SiFUS) DALAM PEMBANGUNAN BERSTRATA**

Academic Session : **2016/2017**

I declare that this thesis is classified as:

- |                                     |                     |   |
|-------------------------------------|---------------------|---|
| <input type="checkbox"/>            | <b>CONFIDENTIAL</b> | (Contains confidential information under the Official Secret Act 1972)*                     |
| <input type="checkbox"/>            | <b>RESTRICTED</b>   | (Contains restricted information as specified by the organization where research was done)* |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>OPEN ACCESS</b>  | I agree that my thesis to be published as online open access (full text)                    |

I acknowledged that Universiti Teknologi Malaysia reserves the right as follows:

1. The thesis is the property of Universiti Teknologi Malaysia
2. The Library of Universiti Teknologi Malaysia has the right to make copies for the purpose of research only.
3. The Library has the right to make copies of the thesis for academic exchange.

Certified by:

\_\_\_\_\_  
**SIGNATURE**  
  
 930915016125  
 \_\_\_\_\_  
**(NEW IC NO/PASSPORT)**

\_\_\_\_\_  
**SIGNATURE OF SUPERVISOR**  
  
**Sr Tan Liat Choon Dr**  
 \_\_\_\_\_  
**NAME OF SUPERVISOR**

Date: 20 JUNE 2017

Date: 20 JUNE 2017

**NOTES:** \* If the thesis is CONFIDENTIAL or RESTRICTED, please attach with the letter from the organization with period and reasons for confidentiality or restriction.

“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 Kejuteraan (Geomatik)

Tandatangan : .....

Penyelia : Sr. Dr. Tan Liat Choon

Tarikh : 20 JUN 2017

KESAN PINDAAN PELAN BANGUNAN TERHADAP SIJIL FORMULA UNIT  
SYER (SiFUS) DALAM PEMBANGUNAN BERSTRATA

MUHAMAD HAZIM BIN ROSMAN

Tesis ini dikemukakan sebagai memenuhi syarat penganugerahan  
Ijazah Sarjana Muda Kejuteraan (Geomatik)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2017

Saya akui bahawa tesis “KESAN PINDAAN BANGUNAN TERHADAP SIJIL FORMULA UNIT SYER (SiFUS) DALAM PEMBANGUNAN BERSTRATA” ini adalah hasil penyelidikan saya sendiri kecuali nukilan dan ringkasan yang setiap satunya telah jelaskann sumbernya. Tesis ini tidak pernah diterima bagi mana-mana ijazah dan dikemukakan dalam penganugerahan ijazah-ijazah yang lain.

Tandatangan : .....

Penulis : MUHAMAD HAZIM BIN ROSMAN

Tarikh : 20 JUN 2017

## DEDIKASI

*Istimewa buat insan yang paling disayangi*

Kedua ayah dan bonda, *Rosman Abdullah dan Radin Halima Radin Jaafar*  
yang sentiasa berada dalam doa harianku  
Yang tidak pernah lekang mendoakan putera kesayangannya

*Kepada rakan-rakan Geovengers seperjuangan*

Yang sentiasa bersama dalam menghadapi segala cabaran dan dugaan

*Juga.....*

Buat peneman Jannah Kelak

## PENGHARGAAN

Pertama sekali, saya memanjatkan setinggi-tinggi kesyukuran kepada Tuhan kerana dengan izin-Nya, kajian ini dapat diselesaikan pada waktunya. Jutaan terima kasih diucapkan kepada Sr. Dr. Tan Liat Choon yang merupakan penyelia Projek Sarjana Muda (PSM) atas bimbingan serta nasihat beliau sepanjang kajian ini dijalankan. Maaf dipinta seandainya terdapat kesalahan yang dilakukan oleh penkaji sepanjang kajian ini dijalankan.

Ucapan terima kasih juga diucapkan buat warga Pejabat Tanah dan Galian Johor, Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Johor, jurukur-jurukur tanah berlesen dan pemaju-pemaju di atas kerjasama mereka dalam memberi maklumat yang diperlukan oleh penkaji untuk kajian ini. Saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada kapada kedua-dua ibu dan bapa saya iaitu Rosman bin Abdullah dan Radin Halima bte Radin Jaafar dalam memberi semangat dan nasihat dalam melakukan kajian ini. Begitu juga rakan-rakan yang tidak putus-putus memberi dorongan dan galakan dalam menyiapkan tesis ini. Segala kerjasama yang anda semua berikan, amat saya hargai.

## ABSTRACT

Strata Titles Act (Amendment) 2013 (Act A1450) was gazette on 7 February, 2013 and started to enforced on 1<sup>st</sup> June 2015 throughout Peninsular Malaysia. This amendment is to facilitate the application of the strata for strata titles and vacant possession (VP) simultaneously. In this new amendment, the Formula Units Share (SiFUS) is the important thing needed before any parcel to be sold or application Certificate Proposed Strata Plan (CPSP) submitted to the Department of Survey and Mapping (JUPEM) for approval. In addition, all parties involved need to know steps to be taken if any changes or amendments to the building plan and the things that cause changes of SiFUS. This study focuses on factors and actions that should be taken if there is a change on the building plan in the strata scheme. These action should be done together with the Licensed Land Surveyors, architects, developers, Land and Mines Office (PTG), and the Department of Survey and Mapping Malaysia (JUPEM). In addition, this study focuses on the changes between Strata Title Act 1985 (Act 318) and the Strata Titles (Amendment) 2013 (Act A1450). This study helps in understanding about the application on strata titles easier. The results were collected from the questionnaires to the chosen respondents. It also supported by the Strata Titles Act (Amendment) 2016 (Act A1518) in terms of changes in amendments buildings plan. These results can be shared with students, or the licensed land surveyors, developers, architects, PTG and JUPEM in the process application of the strata titles.



## ABSTRAK

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah digazetkan pada 7 Februari 2013 dan telah bermula pada 1 Jun 2015 dikuatkuasakan di seluruh Semenanjung Malaysia. Pindaan ini adalah untuk membantu memudahkan permohonan strata bagi mendapatkan hakmilik strata dan pemilikan kosong (VP) secara serentak. Dalam pindaan baru ini, Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) adalah perkara yang sangat diperlukan sebelum mana-mana petak dijual atau permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) dikemukakan ke Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) untuk mendapatkan kelulusan. Selain itu, semua pihak yang terlibat perlu mengetahui langkah-langkah yang perlu diambil jika sebarang perubahan atau pindaan terhadap pelan bangunan dan perkara yang menyebabkan perubahan SiFUS. Kajian ini menfokuskan faktor-faktor dan tindakan-tindakan yang perlu diambil jika ada perubahan ke atas pelan bangunan di dalam skim strata samada terhadap pembangunan yang telah siap mahupun bagi blok sementara. Tindakan ini perlu dilakukan bersama-sama dengan jurukur tanah berlesen, arkitek, pemaju, Pejabat Tanah dan Galian (PTG), dan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM). Selain itu, kajian ini juga memfokuskan perubahan antara Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450). Hal ini membantu dalam memahami dengan lebih mudah pembaharuan yang ditekankan dalam pengeluaran hakmilik strata. Hasil kajian dikumpul daripada pengedaran borang soal selidik kepada responden-responden tertentu. Ia juga dibantu dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518) dari segi perubahan pindaan pelan bangunan. Hasil ini dapat dikongsikan dengan para pelajar, mahupun membantu pihak jurukur tanah berlesen, pemaju, arkitek, PTG dan JUPEM dalam melakukan proses pengeluaran hakmilik strata.

## KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
	<b>PENGAKUAN</b>	ii
	<b>DEDIKASI</b>	iii
	<b>PENGHARGAAN</b>	iv
	<b>ABSTRAK</b>	v
	<b>ABSTRACT</b>	vi
	<b>KANDUNGAN</b>	vii
	<b>SENARAI JADUAL</b>	xi
	<b>SENARAI RAJAH</b>	xii
	<b>LAMPIRAN</b>	xiv
<b>1</b>	<b>Pengenalan</b>	<b>1</b>
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	2
	1.3 Objektif Kajian	4
	1.4 Skop Kajian	5
	1.5 Kepentingan Kajian	6
<b>2</b>	<b>KAJIAN LITERATUR</b>	<b>7</b>
	2.1 Pengenalan	7
	2.2 Pengenalan Hakmilik Strata	8
	2.3 Sejarah dan Undang-undang Hakmilik Strata di Malaysia	8
	2.4 Pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)	9
	2.5 Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta	11

	A1450)	
2.6	Formula Unit Syer (SiFUS)	13
2.7	Sijil Formula Unit Syer (SiFUS)	18
2.8	Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)	19
2.9	Pengeluaran Hakmilik Strata Serentak dengan Pemilikan Kosong	10
2.10	Harta Bersama dan Harta Bersama Terhad	23
<b>3</b>	<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	<b>25</b>
3.1	Pengenalan	25
3.2	Carta Alir Metodologi	26
3.3	Fasa I: Kajian Awal	27
3.4	Fasa II: Pengumpulan Data	27
	3.4.1 Data Premier	27
	3.4.2 Data Skunder	28
	3.4.3 Soal Selidik	28
	3.4.4 Temubual	29
3.5	Phase III: Analisis dan Penilaian	29
	3.5.1 Kebolehpercayaan	30
3.6	Phase IV: Kesimpulan dan Cadangan	32
<b>4</b>	<b>ANALISIS DAN KAJIAN</b>	<b>33</b>
4.1	Pengenalan	33
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	34
	4.2.1 Maklumat Umum Responden yang Terlibat	34
4.3	Hasil Analisa Kajian	35
	4.3.1 Proses Permohonan Hakmilik Strata Serentak dengan Pemilikan Kosong Menggunakan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)	35
	4.3.1.1 Permasalahan Syarat	36

	Kelulusan Utama	
	Pengeluaran Hakmilik	
	Strata	
4.3.1.2	Permasalahan Proses	38
	Permohonan Hakmilik	
	Strata dan Pemilikan	
	Kosong Secara Serentak	
4.3.1.3	Permasalahan Permohonan	39
	Hakmilik Strata Bagi	
	Bangunan Berfasa	
4.3.1.4	Permasalahan Berkaitan	41
	Pemaju, Arkitek dan	
	Jurukur Tanah Berlesen	
	Serta Pihak Kuasa	
	Tempatan	
4.3.2	Tindakan yang Perlu Diambil oleh	48
	Jururkur Tanah Berlesen, Arkitek,	
	Pemaju dan Pihak Berkuasa	
	Tempatan Jika Pindaan Pelan	
	Bangunan Berlaku	
4.3.3	Perbezaan Tindakan Sebelum dan	52
	Selepas Akta Hakmilik Strata	
	(Pindaan) 2013 (Akta A1450)	
4.4	Rumusan dan Pandangan Dalam Permohonan	53
	Pengeluaran Hakmilik Strata	
<b>5</b>	<b>CADANGAN DAN KESIMPULAN</b>	<b>55</b>
5.1	Pengenalan	55
5.2	Penemuan Objektif	55
5.2.1	Objektif Pertama : Untuk	56
	Mengenalpasti Faktor-faktor yang	
	Menyebabkan Pindaan Pelan	

	Bangunan Di Dalam Skim Strata Terhadap Pembangunan yang Telah Siap Mahupun Pembangunan Di Bawah Blok Sementara	
5.2.2	Objektif Kedua : Untuk Menkaji Tindakan yang Perlu Diambil oleh Pelbagai Pihak Apabila Pindaan Pelan Bangunan Terhadap Pembangunan yang Telah Siap Mahupun Pembangunan Di Dalam Blok Sementara.	56
5.2.3	Objektif Ketiga : Untuk menganalisis perbezaan tindakan yang perlu diambil sebelum dan selepas Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)	57
5.3	Penambahbaikan Objektif	57
5.4	Kesimpulan	58
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	59
	<b>RUJUKAN</b>	<b>60</b>

## SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
2.1	Perkembangan dan Pindaan Akta Hakmilik Strata	10
2.2	Perkara-perkara Sebelum dan Selepas Undang-undang Baru Berkuatkuasa	11
2.3	Jadual A - Jenis Petak	15
2.4	Jadual B - Petak Lantai Keseluruhan	16
2.5	Jadual C - Petak Aksesori	17
4.1	Perkara-perkara yang Menyukarkan Proses Permohonan Hakmilik Strata dan Pemilikan Kosong Secara Serentak	38
4.2	Komponen/kriteria yang Bermasalah dan Sering Berlaku Ketika Permohonan Hakmilik Strata dan Menyukarkan Permohonan Diluluskan	40
4.3	Masalah Faktor Kelewatan Kelulusan Permohonan Hakmilik Strata dan Pemilikan Kosong (VP)	43
4.4	Permasalahan Menyebabkan Pemaju/Arkitek Membuat Perubahan/Pindaan Pelan Bangunan	44
4.5	Permasalahan Menyebabkan Pemaju/Arkitek Membuat Perubahan Strategi Penjualan	45
4.6	Permasalahan Disebabkan Keperluan/arahan Pihak Berkuasa	47
4.7	Dokumen-dokumen Permohonan "Fast Track"	50

## SENARAI RAJAH

NO RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Surat Kelulusan Permohonan Pelan Pindaan	3
2.2	Carta Alir Pengeluaran Hakmilik Strata Serentak dengan Pemilikan Kosong.	21
3.1	Kemasukan Data Dalam “Variable View”	30
3.2	Data-data Daripada Responden	31
3.3	Proses Data-data Daripada Responden	31
3.4	Keputusan Kebolehpercayaan	32
4.1	Kaedah Pengumpulan Data Skunder	34
4.2	Jumlah Responden Terlibat	35
4.3	Peratusan Permasalahan Syarat Kelulusan Utama Pengeluaran Hakmilik Strata	37
4.4	Perkara-perkara yang Menyukarkan Proses Permohonan Hakmilik Strata dan Pemilikan Kosong Secara Serentak	39
4.5	Komponen/kriteria yang Bermasalah dan Sering Berlaku Ketika Permohonan Hakmilik Strata dan Menyukarkan Permohonan Diluluskan	41
4.6	Peratusan Berlakunya Perubahan/Pindaan Pelan Bangunan Terhadap Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) Dalam Pembangunan Berfasa	42
4.7	Masalah Faktor Kelewatan Kelulusan Permohonan Hakmilik Strata dan Pemilikan	43

	Kosong	
4.8	Permasalahan Menyebabkan Pemaju/Arkitek Membuat Perubahan/Pindaan Pelan Bangunan	45
4.9	Permasalahan Menyebabkan Pemaju/Arkitek Membuat Perubahan Strategi Penjualan	56
4.10	Permasalahan Disebabkan Keperluan/arahan Pihak Berkuasa yang berkaitan	47
4.11	Carta Alir Permohonan Hakmilik Strata Serentak dengan Pemilikan Kosong mengikut Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).	51



## **SENARAI LAMPIRAN**

<b>LAMPIRAN</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
LAMPIRAN A:	BORANG SOAL SELIDIK KAJIAN	61

## **BAB 1**

### **PENGENALAN**

#### **1.1 Pengenalan**

Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) telah digubal selaras dengan perkembangan pembangunan yang pesat. Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) adalah satu peraturan untuk memudahkan pecah bahagi bangunan kepada petak (Akta Hakmilik Strata 1985, 2006). Pindaan terbaru Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), iaitu melalui Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah memperkenalkan satu konsep baru iaitu memperolehi hakmilik strata dan pemilikan kosong (VP) secara serentak kepada pembeli. Hakmilik strata bermaksud suatu hakmilik berasingan bagi tiap-tiap petak di dalam bangunan berbilang tingkat atau petak tanah yang mempunyai elemen-elemen harta bersama yang ditadbir oleh perbadanan pengurusan. Dalam pindaan baru Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) sangat diperlukan sebelum mana-mana petak dijual dan juga untuk memperolehi Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) sebelum dikemukakan kepada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM). Menurut Kaedah-Kaedah Hakmilik menunjukkan bahawa Sijil Strata Formula Unit Syer (SiFUS) bermaksud formula yang digunakan untuk mengira suatu unit syer. Unit syer bagi petak adalah keluasan petak didarabkan dengan faktor pemberat yang telah dikhaskan bagi jenis petak dan faktor pemberat keseluruhan petak lantai termasuk sekali mana-mana petak aksesori. Dalam skim strata, ia melibatkan blok sementara. Bagi permohonan SiFUS unit syer blok sementara juga turut disediakan di dalam Jadual Pelan Strata.

Pembangunan bertingkat sudah tidak asing lagi di dalam negara yang pesat membangun seperti Malaysia, terutama sekali di dalam kawasan membangun seperti Johor Darul. Dalam pembinaan perumahan berfasa pelan bangunan hendaklah diluluskan terlebih dahulu sebelum pembinaan bangunan boleh bermula termasuk juga blok sementara. Apabila bangunan telah dibina, proses permohonan hakmilik strata boleh dilakukan samada lot berada dalam hakmilik kekal atau hakmilik sementara. Masalah mula timbul apabila melibatkan perubahan kepada pelan bangunan sekaligus pindaan kiraan SiFUS yang telah diluluskan bagi blok yang telah siap mahupun blok sementara. Pemaju tidak dibenarkan untuk menjual bangunan di dalam blok sementara yang mempunyai pindaan yang tidak diluluskan lagi. Perubahan ini melibatkan beberapa faktor yang menyebabkan perubahan pelan bangunan seperti konsep perumahan atau luas bangunan tersebut. Ini juga adalah rentetan daripada faktor ekonomi atau strategi pemasaran atau kehendak pemaju sendiri. Beberapa masalah telah dikenal pasti dan memberi impak yang besar kepada pemaju, juruukur tanah berlesen, pemilik dan pihak-pihak lain yang terlibat. Oleh itu kajian ini dilakukan untuk mengesan masalah yang sering dihadapi oleh juruukur tanah berlesen, PTG, JUPEM, dan mencari jalan penyelesaian terbaik untuk membantu dalam pengeluaran hakmilik strata. Langkah bagi penyelesaian ini perlulah dilakukan dengan cepat dan produktif bagi melindungi kepentingan semua pihak terutama menjaga hak pembeli.

## **1.2 Penyataan Masalah**

Pada masa kini, pemilikan hakmilik strata adalah sangat penting dalam semua pembangunan bertingkat. Malangnya kekurangan pefahaman dan pengetahuan mengenai Akta Hakmilik Strata melambatkan proses jual beli mana-mana unit atau petak. Isu-isu ini bukan sahaja berlaku kepada pemaju tetapi juga berlaku kepada juruukur tanah berlesen dan juga pembeli.

Dalam pembangunan berfasa ini, mereka perlu memastikan pelan bangunan telah diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan sebelum sebarang pembangunan bangunan didirikan agar proses permohonan hakmilik strata berjalan dengan lancar.

Pelan bangunan adalah salah satu dokumen yang harus diluluskan semasa permohonan kebenaran merancang pembangunan (KMP). Sebarang pindaan ke atas pelan bangunan perlu membuat pembetulan sebelum diluluskan oleh pihak berkuasa tempatan. Pindaan pelan bangunan ini sering dilakukan oleh pihak pemaju dan arkitek atas sebab-sebab tertentu. Antara pindaan yang sering berlaku ialah, pindaan tajuk bagi pelan bangunan, pindaan blok sementara seperti menara yang ingin diubah jumlah petak samada petak perumahan atau petak aksesori seperti petak tempat menletakkan kereta. Selain itu, pindaan terhadap konsep perumahan dan pindaan terhadap keluasan pembangunan juga adalah faktor yang menyebabkan pindaan pelan bangunan dilakukan. Pindaan pelan bangunan ini melewati proses permohonan hakmilik strata kerana ia melibatkan pindaan SIFUS.

Berikut adalah salah satu contoh pindaan yang berlaku yang melewati pengeluaran hakmilik strata dan pemilikan kosong di kawasan Majlis Perbandaran Johor Bahru. (Rujuk Rajah 1.1)

**MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU**  
Peti Surat 232, 80720 Johor Bahru

QUALITY SYSTEM  
STANDARDS  
MS 150 9901 : 2008 Persijukan : AN 5221  
SIRSI

Ruj. Tuan :  
Ruj. Kami : MBB/U/2013/63/BGN/PS/77  
Tarikh : 28 April 2016  
20 Rejab 1437 Hijrah

Teluan GDP Architects Sdn. Bhd.  
45-21 Pl. Block C, Plaza Damansara,  
45 Medan Setia Satu,  
Bukit Damansara 50490 Kuala Lumpur.

**Tower A & F ( Note : Error by MBBJ  
indicated as Tower A & B )**

Tuan/Puan,  
TAJUK PERMORONAN:  
PERMORONAN PELAN BANGUNAN DI BAWAH AKTA 133 BAGI TUJUAN PEMBANGUNAN PERDAGANGAN 48 TINGKAT  
YANG MENDUNGI:  
a. 2 TINGKAT BAWAH TANAH TEMPAT LETAK KENDERAAN DAN KEMUDAHAN M&E  
b. 13 TINGKAT PODIUM YANG TERDIRI DARIPADA:  
I. 11 TINGKAT TEMPAT LETAK KENDERAAN BERTINGKAT DAN KEMUDAHAN M&E  
II. 2 TINGKAT KEMUDAHAN REKREASI DAN M&E  
III. SEBUAH KEBUK SAJAYAH  
IV. SEBUAH PENCANGKANG PEMBAGI UTAMA TNB (PPU)  
c. 2 MENARA PANGSAPURI PERKHIDMATAN IAITU:  
I. MENARA 'A' - 35 TINGKAT (396 UNIT)  
II. MENARA 'B' - 25 TINGKAT (128 UNIT)  
d. SEBUAH PONDOK PENGAWAL

Original Building Plan

↓

KEPADA  
PERMORONAN PELAN PINDAAN KE ATAS PELAN LULUS PL/PB 140/2013 BANGUNAN DI BAWAH AKTA 133 BAGI  
TUJUAN PEMBANGUNAN PERDAGANGAN 42 TINGKAT YANG MENDUNGI:  
a. 2 TINGKAT BAWAH TANAH TEMPAT LETAK KENDERAAN DAN KEMUDAHAN M&E  
b. 7 TINGKAT PODIUM YANG TERDIRI DARIPADA:  
I. 5 TINGKAT TEMPAT LETAK KENDERAAN BERTINGKAT, PEJABAT PENGURUSAN DAN KEMUDAHAN M&E  
II. 2 TINGKAT KEMUDAHAN REKREASI DAN M&E  
c. MENARA PANGSAPURI PERKHIDMATAN (MENARA A) - 35 TINGKAT (396 UNIT)  
d. SEBUAH PONDOK PENGAWAL

Amendment Plan

DI ATAS SEBAHAGIAN LOT PTB 22902, TELUK DANGA, PERSIARAN ABU BAKAR SULTAN, JALAN SKUDAI MUKIM  
BANDAR, JOHOR BAHRU  
UNTUK TETUAN TETUAN TROPICANA DANGA BAY SDN. BHD Note : Tower F has been taken out

2. Dimaklumkan bahawa, Mesyuarat Jawatankuasa OSC Bil. 8/2016 yang bermesyuarat pada  
20 April 2016 telah bersetuju untuk DILULUSKAN permohonan yang tersebut di atas sebagaimana  
pertimbangan perkara yang disyorkan berikut:-

**Rajah 1.1** Surat Kelulusan Permohonan Pelan Pindaan

Rajah 1.1 menunjukkan surat yang dikeluarkan oleh pihak berkuasa tempatan iaitu pihak Majlis Bandaraya Johor Bahru. Hal ini berhubung dengan

pindaan pelan bangunan untuk perubahan dari Menara A dan Menara B yang ditukar kepada Menara A sahaja yang melibatkan sebanyak 35 tingkat (396 unit). Ini adalah salah satu contoh permasalahan yang berlaku berpunca daripada permasalahan pemaju sendiri. Pelbagai tindakan harus dilakukan atas pindaan yang berlaku untuk mendapat hakmilik strata dan pemilikan kosong secara serentak. Pelbagai pihak termasuklah pemaju, arkitek, jurukur tanah berlesen (JTB) dan pihak berkuasa tempatan perlulah bersama-sama menyelesaikan permasalahan perubahan pelan bangunan ini. Rentetan daripada perubahan pelan bangunan, pengiraan SiFUS juga turut berubah dan menyebabkan proses permohonan hakmilik strata bertambah lambat.

### **1.3 Objektif Kajian**

Terdapat tiga objektif yang difokuskan dalam kajian ini:-

1. Untuk mengenalpasti faktor-faktor yang menyebabkan pindaan pelan bangunan di dalam skim strata terhadap bangunan yang telah siap dan bangunan di dalam blok sementara.
2. Untuk mengkaji tindakan yang perlu diambil oleh pelbagai pihak apabila pindaan pelan bangunan berlaku terhadap bangunan yang telah siap mahupun bangunan di dalam blok sementara.
3. Untuk menganalisis perbezaan tindakan yang perlu diambil sebelum dan selepas akta baru yang dikuatkuasakan iaitu Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).

#### **1.4 Skop Kajian**

Berdasarkan pindaan pada Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), skop yang dipertengahan ialah untuk memberi penerangan mengenai langkah-langkah yang perlu diambil oleh pemaju dan pihak-pihak lain terhadap perubahan pelan bangunan bagi mendapatkan Hakmilik Strata dan Pemilikan Kosong (VP) secara serentak. Selain itu, kesan terhadap pindaan pelan bangunan juga menyebabkan perubahan ke atas kiraan Formula Unit Syer (SiFUS). Seterusnya semua pihak perlu mengetahui syarat-syarat atau sebarang kelulusan untuk memperolehi Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) sebelum menjual mana-mana petak dan ia haruslah diluluskan oleh Pejabat Tanah dan Galian (PTG). Kajian ini menfokuskan perbezaan sebelum dan selepas Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)

## **1.5 Kepentingan Kajian**

Hasil daripada kajian kes ini boleh digunakan secara amnya kepada jurukur tanah berlesen, arkitek, pemaju dan pihak-pihak lain tentang permohonan untuk mendapatkan Hakmilik Strata dan Pemilikan Kosong (VP) secara serentak. Tambahan pula ia juga memberi tumpuan kepada perbezaan antara akta baru dan lama. Kajian ini juga boleh menjadi rujukan kepada pelajar untuk difahami dengan lebih lanjut lagi tentang langkah-langkah bagi memudahkan proses mendapatkan hakmilik strata jika berlakunya pindaan pada pelan bangunan.

## **BAB 2**

### **KAJIAN LITERATUR**

#### **2.1 Pengenalan**

Kajian ini dijalankan bertujuan untuk mendapatkan maklumat yang berkaitan dengan skop kajian. Semua maklumat daripada bahan rujukan telah dikumpul. Kajian ini amat penting kerana ia meningkatkan kefahaman tentang kajian yang akan dilakukan pada masa akan datang. Dalam kajian ini, sumber-sumber diperolehi daripada buku, artikel, jurnal, tesis, dan juga sumber media masa iaitu daripada laman web. Sumber-sumber ini dikumpulkan dan dibuat pengubahsuaian untuk menghasilkan kajian literatur ini.



## **2.2 Pengenalan Hakmilik Strata**

Hakmilik strata adalah hakmilik berasingan bagi tiap-tiap unit di dalam bangunan berbilang tingkat atau tiap-tiap unit petak tanah yang mempunyai elemen harta bersama yang ditakbir oleh perbadanan pengurusan. Kesan daripada kegagalan mendapatkan hakmilik strata termasuklah menyukarkan jual beli unit strata, menyukarkan tuntutan pusaka dan bangunan tidak dapat diurus dengan baik kerana badan pengurusan tidak dapat ditubuhkan. Oleh itu, Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) telah diperkenalkan bagi memenuhi keperluan pembangunan bertingkat. Di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), pihak pemaju dikehendaki memohon hakmilik strata bagi pihak pembeli. Dengan Kelulusan Majlis Tanah Negara, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah diwartakan pada 7 Februari 2013, dan mengistiharkan 1 Jun 2015 sebagai tarikh akta dikuatkuasakan bagi Negeri-negeri Johor, Kedah, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan, Pahang, Perlis, Pulau Pinang, Perak, Selangor, Terengganu, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Wilayah Persekutuan Labuan. Justeru semua pihak yang terlibat perlu memahami proses pengeluaran hakmilik strata selepas akta ini dikuatkuasakan kerana penggunaan hakmilik strata amat diperlukan pada era ini.

## **2.3 Sejarah dan Undang-undang Hakmilik Strata di Malaysia**

Isu Hakmilik Strata di Malaysia mula menjadi tarikan banyak pihak apabila pembangunan bertambah pesat di seluruh Malaysia. Ia bermula dengan kewujudan apartmen/kondominium yang dibina sejak 1960 untuk mengatasi masalah perumahan setinggan di kawasan bandar. Istilah 'Kondominium' yang sebenar adalah konsep pemilikan bahagian-bahagian yang berlainan dalam satu bangunan oleh orang yang berbeza berasal dari negara Rom. Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) telah

diperkenalkan di semenanjung Malaysia dengan satu konsep baru iaitu hakmilik strata atau pecah bahagi bangunan kepada petak-petak kecil sebagai hakmilik subsidiari. Kemudian, terdapat banyak kelemahan dalam seksyen-seksyen tersebut dalam KTN 1965. Kebanyakan urusan pecah bahagi bangunan gagal dilaksanakan oleh pemaju. Oleh itu, Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) telah dipinda beberapa kali sehinggalah menjadi Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) dan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) digubal untuk menyelesaikan masalah-masalah yang dihadapi.

#### **2.4 Pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)**

Antara sebab utama perubahan atau pindaan ini digubal bertujuan untuk memudahkan pengeluaran hakmilik strata di mana ia melibatkan pelbagai pihak termasuklah pentadbir tanah, jurukur tanah berlesen, pegawai perancang bandar dan desa, penguatkuasa undang-undang, peguam, arkitek, jurutera, dan juga pemilik tanah sendiri. Setiap individu mempunyai hak sendiri dalam membangunkan serta menguruskan dan menjaga hakmilik serta kepentingan masing-masing. Justeru, peruntukan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dan KTN 1965 hendaklah dibaca bersama-sama. Berikut adalah jadual ringkas perkembangan undang-undang hakmilik strata yang digunakan sejak 1985 dan perubahan atas pindaan yang berlaku di Semenanjung Malaysia (Rujuk Jadual 2.1)

**Jadual 2.1 : Perkembangan dan Pindaan Akta Hakmilik Strata**

Tahun	Akta	Perkara 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-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 untuk bangunan sementara bagi bangunan bertingkat.
2 Ogos 1996	Akta A951	Permohonan pecah bahagi bangunan dengan hakmilik sementara.
1 December 2001	Akta A1107	Memperkenalkan Lembaga Hakmilik Strata
12 April 2007	Akta A1290	Memperkenalkan petak-petak tanah
1 Jun 2015	Akta A1450	SiFUS dan harta bersama terhad

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

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (A1450) telah diwartakan oleh kerajaan pada 7 Februari 2013 dan diterbitkan mengikut Fasal (5), Perkara Perlembagaan. Perundangan baru ini akan membawa perubahan besar kepada undang-undang sedia ada berkaitan pembangunan strata. Ia juga memberi kesan kepada kebanyakan penduduk atau pemaju untuk menjual pangsapuri, kondominium, pangsapuri perkhidmatan, “town house” dan rumah mewah rekabentuk petak tanah. Berikut adalah jadual sebelum dan selepas undang-undang baru berkuatkuasa bagi urusan penyenggaraan dan pengurusan hakmilik strata dan dikawal oleh undang-undang berasingan (Rujuk Jadual 2.2)

**Jadual 2.2 :** Perkara-perkara Sebelum dan Selepas Undang-undang Baru Berkuatkuasa

Sebelum Undang-Undang baru berkuatkuasa	Setelah Undang-Undang baru Berkuatkuasa
1. Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663), bagi suatu bangunan yang dicadangkan untuk dipecah bahagi dan sebelum perbadanan pengurusan diwujudkan.	1. Beberapa bahagian dalam Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) mengenai pengurusan pecah bahagi bangunan akan dibatalkan.
2. Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), untuk bangunan yang dipecah bahagi dan selepas perbadanan pengurusan diwujudkan.	2. Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) akan dimansuhkan dan beberapa peruntukan dalamnya akan digubal semula dengan pindaan. 1.

	<p>3. Bahagian-Bahagian dari Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) yang disingkirkan akan digubal semula dan digabungkan dalam Akta Pengurusan Strat 2013 (Akta 757)</p> <p>2.</p>
--	--

Antara perubahan terkini Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) adalah:

- i. Mempercepatkan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah dan pengeluaran hakmilik strata.
- ii. Memberi laluan kepada penyerahan pemilikan kosong, bangunan atau tanah selepas hakmilik strata dikeluarkan.
- iii. Pihak pemaju perlu menfailkan jadual petak sebelum penjualan mana-mana petak dalam kawasan pembangunan yang dicadangkan untuk bangunan atau tanah yang dipecah bahagi kepada petak-petak.
- iv. Membenarkan penetapan harta bersama terhad dan mewujudkan perbadanan pengurusan subsidiari.
- v. Menyediakan polisi insurans kerosakan oleh individu yang bertanggungjawab untuk menyenggarakan menguruskan mana-mana bangunan.
- vi. Mewujudkan Tribunal Pengurusan Strata untuk membicarakan dan memutuskan pertikaian hakmilik strata.

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah memperkenalkan pengeluaran hakmilik strata beserta pemilikan kosong atau 'Vacant Possession' (VP). Tempoh proses pengeluaran hakmilik strata akan dipendekkan dan pemilik petak strata akan menerima hakmilik strata serentak dengan VP. Akta Hakmilik Strata (Pindaan)

2013 (Akta A1450) adalah untuk pengurusan hakmilik strata dan menjaga keperluan dan kepentingan pembeli bertujuan untuk meningkatkan sistem penyampaian pentadbiran tanah dalam pengurusan dan pengeluaran hakmilik strata. Hal ini berlaku setelah lebih kurang 46 pindaan utama dibuat untuk melengkapkan peruntukan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

## 2.6 Formula Unit Syer (SiFUS)

Unit syer bagi petak adalah keluasan petak didarabkan dengan faktor pemberat bagi jenis petak dan faktor pemberat bagi keseluruhan petak lantai. Sekiranya terdapat mana-mana petak aksesori, keluasan petak aksesori didarabkan dengan faktor pemberat bagi petak aksesori itu. Sekiranya terdapat lebih daripada satu petak aksesori, pengiraan formula hendaklah terpakai bagi setiap petak aksesori dan kemudiannya hendaklah ditambahkan. Kedua-dua nilai bagi petak dan petak aksesori hendaklah ditambahkan bagi mendapatkan jumlah unit syer.

Formula pengiraan adalah seperti yang berikut:

$$\text{Unit syer bagi petak} = (A \times F1 \times F2) + (B \times F3)$$

$$\text{Unit syer bagi petak tanah} = (A \times 0.8) + (B \times F3)$$

iaitu,

- (a) A adalah keluasan petak;
- (b) B adalah keluasan petak aksesori;
- (c) F1 adalah pemberat bagi jenis petak seperti yang dinyatakan dalam

Jadual.

- (d) F2 adalah pemberat bagi keseluruhan petak lantai seperti yang dinyatakan dalam Jadual B; dan
- (e) F3 adalah pemberat bagi petak aksesori seperti yang dinyatakan dalam Jadual C.

**Jadual 2.3 : Jadual A - Jenis Petak**

	Jenis Petak	Tanpa penyaman udara berpusat kepada harta bersama		Mempunyai penyaman udara berpusat kepada harta bersama	
		Ada kemudahan lif/eskalator	Tiada kemudahan lif/eskalator	Ada kemudahan lif/eskalator	Tiada kemudahan lif/eskalator
.	Pangsapuri/ Pejabat Kecil Pejabat Rumah (SOHO)	1.0	0.85	1.30	1.15
.	Kompleks pejabat/ Institusi (Kolej)	1.0	0.85	1.30	1.15
.	Kompleks runcit	2.0	1.70	3.20	2.90
.	Kompleks hotel/ Kompleks pusat perubatan	2.2	1.90	2.80	2.45
.	Kompleks industri	1.0	0.85	1.45	1.30
.	Tempat letak kenderaan (keseluruhan petak lantai)	0.75	0.65	0.85	0.75
.	Petak tanah	0.80	0.80	0.80	0.80



**Jadual 2.4 : Jadual B - Petak Lantai Keseluruhan**

<b>Bil.</b>	<b>Petak</b>	<b>F2</b>	<b>Asas</b>
1.	Petak lantai keseluruhan tidak termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator) atau ruang lantai yang berkeluasan	0.85	Bagi keseluruhan lantai tidak termasuk teras pengangkutan menegak
2.	Petak lantai keseluruhan termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator) atau ruang lantai yang berkeluasan 3,000	0.80	Bagi keseluruhan lantai termasuk teras pengangkutan menegak
3.	Bukan petak lantai keseluruhan yang berkeluasan kurang daripada 1,000 meter persegi	1	Tidak berkaitan

**Jadual 2.5:** Jadual C - Petak Aksesori

<b>Bil.</b>	<b>Petak Aksesori</b>	<b>F3</b>	<b>Asas</b>
1.	Di luar bangunan	0.25	Untuk menggambarkan kawasan terbuka atau tertutup yang tidak didiami di luar bangunan
2.	Di dalam bangunan	0.50	Untuk menggambarkan kawasan terbuka atau tertutup yang tidak didiami di dalam bangunan

Nota:

- i. Keluasan adalah dinyatakan dalam meter persegi.
- ii. Jadual A dibezakan dengan kemudahan lif atau eskalator untuk kegunaan bersama dengan kemudahan penyaman udara berpusat yang penyaman udara berpusat itu adalah harta bersama.
- iii. Jadual B tidak terpakai bagi jenis petak rumah kedai, kedai-pangsapuri, kedai-pejabat dan dupleks (setiap petak terdiri daripada dua tingkat).

Unit syer hendaklah dinyatakan sebagai suatu nombor bulat dan apa-apa pecahan atau perpuluhan hendaklah dibundarkan kepada nombor bulat yang terdekat. (contoh:109.4=109, 146.8=147, 82.5)

## 2.7 Sjl Formula Unit Syer (SiFUS)

SiFUS merupakan satu perakuan dan diperlukan sebelum penjualan petak atau permohonan CPSP dikemukakan kepada JUPEM. Permohonan SiFUS diwajibkan bagi semua pecah bahagi bangunan mengikut Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450):

- a) Mana-mana bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih di atas tanah bermilik yang dipegang sebagai satu lot dibawah hakmilik tetap bolehlah dipecahbagikan kepada petak-petak, dan mana-mana tanah atas lot yang sama bolehlah dipecahbagikan kepada petak-petak setiap satunya dipegang di bawah hakmilik strata atau suatu petak aksesori
- b) Mana-mana tanah bermilik yang mempunyai dua bangunan atau lebih yang dipegang sebagai satu lot di bawah hakmilik tetap bolehlah dipecahbagikan kepada petak-petak tanah yang setiap satu dipegang di bawah suatu hakmilik strata atau sebagai suatu petak aksesori.

Kebenaran merancang mensyaratkan pemaju perlu mendapatkan SiFUS daripada Pejabat Tanah dan Galian (PTG) sebelum penjualan petak atau permohonan CPSP. Pemilik hendaklah mengemukakan SiFUS baru kepada PTG jika pindaan pelan bangunan diluluskan oleh PBT atau mempunyai perubahan unit syer. PTG perlu mengeluarkan SiFUS baru jika ada pindaan pelan bangunan dilulus oleh PBT walaupun tiada perubahan berlaku kepada unit syer.

## **2.8 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)**

Pembaharuan bagi undang-undang strata pada tahun 2013 menyaksikan pemansuhan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) dan penggupalan Akta baru iaitu, Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) telah membawa banyak perubahan dari aspek pentadbiran skim strata di Semenanjung Malaysia. Sebagai contoh perubahan ialah meluaskan bidang Pesuruhjaya Bangunan (COB) di peringkat pihak berkuasa tempatan, peningkatan dalam peruntukan bagi pengurusan pecah bahagi bangunan, peningkatan dalam peruntukan untuk pengurusan bangunan oleh perbadanan pengurusan, penguatkuasaan dan penalti, penubuhan akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas, pelantikan ejen pengurusan, undang-undang kecil dan insurans bagi kepentingan bersama.

Pesuruhjaya Bangunan (COB) telah diberi kuasa untuk menguatkuasakan peruntukan undang-undang pengurusan dan penyenggaraan bangunan bertingkat sebelum dan selepas proses pecah bahagi bangunan. Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) menetapkan tribunal pengurusan strata untuk membicarakan pertikaian dalam skim strata ini.

Justeru, semua kelemahan dan penyelesaian permasalahan dalam skim strata di Semenanjung Malaysia menjadikan salah satu sebab kerajaan memperkenalkan pembaharuan utama dalam undang-undang hakmilik strata pada tahun 2013. Segala usaha ini bertujuan untuk mengetengahkan perkembangan semasa penyelesaian permasalahan dan perundangan strata di Semenanjung Malaysia, di mana analisis akan dihantar ke Tribunal Pengurusan Strata dan Pesuruhjaya bangunan (COB) untuk menyelesaikan permasalahan yang berlaku.

## **2.9 Pengeluaran Hakmilik Strata Serentak dengan Pemilikan Kosong**

Permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah hanya dikemukakan sekiranya pemilik tanah bersetuju untuk menjual mana-mana petak dalam bangunan atau tanah. Terdapat dua syarat pengeluaran hakmilik strata sebelum berkuatkuasanya Akta Hakmilik Strata (pindaan) 2013 (Akta A1450) iaitu:-

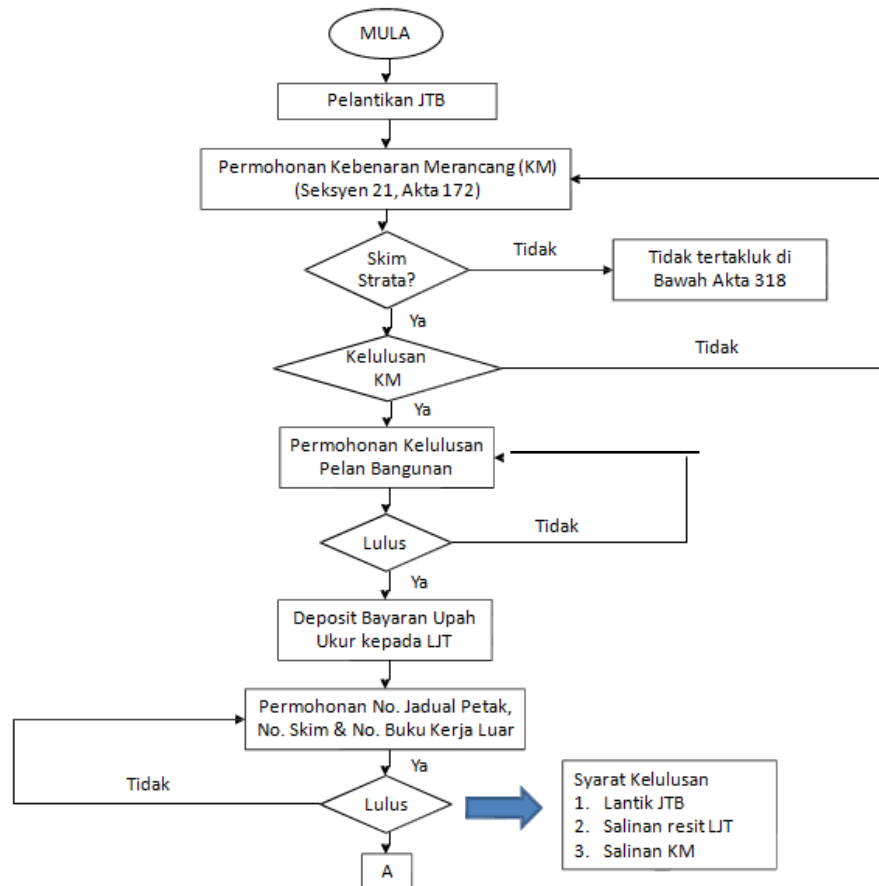
1. Jika penjualan dibuat sebelum sijil layak menduduki (CFO/CCC) bangunan atau petak tanah diperolehi, permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah wajib dibuat dalam tempoh enam bulan dari tarikh CFO/CCC diperolehi.
2. Jika penjualan dibuat selepas sijil layak menduduki (CFO/CCC) bangunan atau petak tanah diperolehi, permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah wajib dibuat dalam tempoh enam bulan dari tarikh jualan.

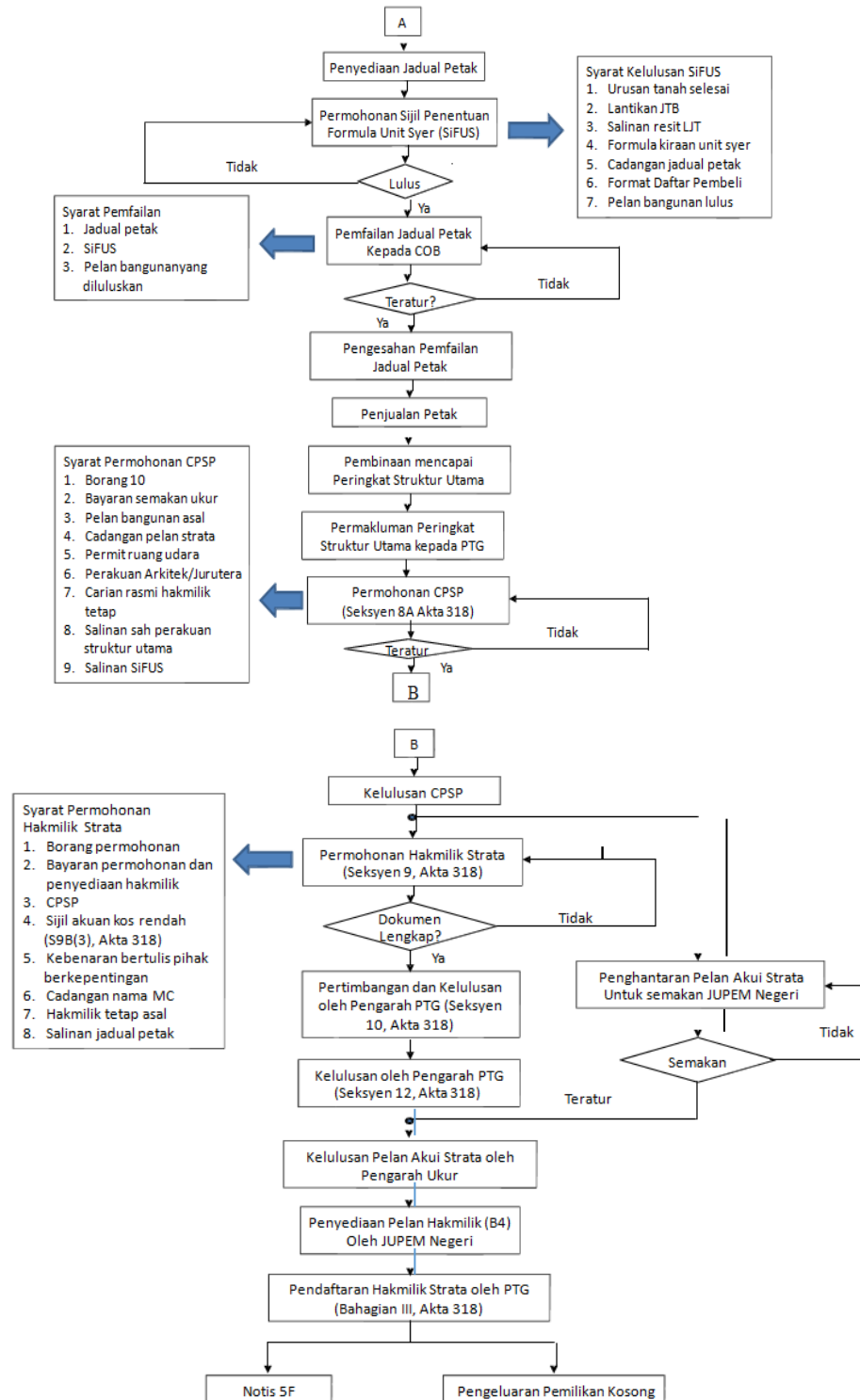
Setelah Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A4150) berkuatkuasa, permohonan pecah bahagi bangunan atau petak tanah hendaklah dilakukan dalam 2 fasa seperti berikut:

1. Fasa Pertama: untuk memohon sijil cadangan pelan strata (CPSP).
2. Fasa Kedua: untuk memohon pecah bahagi bangunan atau petak tanah dalam satu bulan dari tarikh pengeluaran sijil cadangan pelan strata (CPSP).

Dokumen yang paling penting yang perlu ada untuk permohonan sijil cadangan pelan strata ialah jadual petak yang diperakui oleh Pesuruhjaya Bangunan di Bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Jadual petak merupakan satu dokumen kawalan penting yang perlu disediakan oleh JTB bagi memastikan hasrat kerajaan untuk menjadi transaksi di antara pihak pemaju dan pembeli itu telus serta memastikan

hakmilik strata dikeluarkan serentak dengan pemilikan kosong. Rajah 2.2 di bawah menunjukkan carta alir pengeluaran hakmilik strata serentak dengan pemilikan kosong (VP).





**Rajah 2.2 :** Carta Alir Pengeluaran Hakmilik Strata Serentak dengan Pemilikan Kosong

Permohonan pecah bahagi bangunan tidak boleh dilakukan kecuali lot tanah tersebut di bawah hakmilik muktamad dan bebas daripada gadaian atau lien.

## **2.10 Harta Bersama dan Harta Bersama Terhad**

Harta bersama adalah mana-mana bahagian tanah dan bangunan-bangunan yang ditunjukkan di dalam pelan strata yang bukan sebahagian daripada petak strata yang dimiliki oleh pemilik individu. Sebagai contoh, dalam kondominium kemudahan seperti lif, tempat rekreasi, bumbung, kabel, saluran-saluran air, surau, gas, lobi atau perkhidmatan lain.

Harta bersama boleh dinikmati oleh pemilik dalam skim strata dan ianya disenggara dan diurus oleh Perbadanan Pengurusan (MC). Pemilik boleh menikmati kemudahan harta bersama dan ia bergantung pada peraturan-peraturan dalam Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Takrifan bagi harta bersama adalah:

“harta bersama

- a) Berhubung dengan sesuatu bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak, ertinya sebahagian daripada kawasan pemajuan
  - i) Yang tidak terkandung dalam mana-mana petak atau petak yang dicadangkan.
  - ii) Yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua atau lebih petak atau petak yang dicadangkan

3.



- b) Berhubung dengan sesuatu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, ertinya sebahagian daripada lot
- i) Yang tidak terkandung dalam mana-mana petak, termasuk mana-mana petak aksesori, atau mana-mana blok sementara yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diprakui.
  - ii) Yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua petak atau lebih.”

(Malaysia, 2013: 14)

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah memasukkan seksyen 17A yang baru selepas syeksen 17 berkenaan tentang Harta Bersama Terhad (LCP). LCP ditetapkan dalam satu resolusi yang diluluskan oleh perbadanan pengurusan. Resolusi itu hendaklah menerangkan, mengenalpasti dan menentukan sempadan LCP dalam pelan, di mana pemilik berhak menikmati kegunaan eksklusif dalam LCP.

Perbadanan Pengurusan Subsidiari mempunyai kuasa dalam menentukan undang-undang kecil yang telah dinyatakan di dalam Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Perbadanan Pengurusan Subsidiari boleh membuat undang-undang kecil yang ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang dibuat di bawah seksyen 150 mengenai harta bersama terhad. Undang-undang kecil bagi harta bersama terhad hendaklah ditandatangani atau dimeterai oleh perbadanan pengurusan subsidiari, pemilik petak, pemegang gadaian, penerima pajak, penyewa dan juga penghuni bangunan tersebut.

## **BAB 3**

### **METODOLOGI KAJIAN**

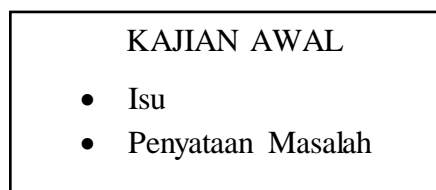
#### **3.1 Pengenalan**

Metodologi kajian ini adalah satu bahagian yang penting bagi mencapai objektif sesebuah kajian. Bab ini memperkatakan kaedah-kaedah yang teratur dan ia mengikut fasa-fasa yang telah disusun bagi memastikan kajian dapat dijalankan dengan lancar. Ia mengandungi kajian awal, pengumpulan data, analisis dan penilaian serta kesimpulan dan cadangan. Terdapat beberapa elemen dipertengahan untuk menyiapkan sesuatu kajian iaitu terdiri daripada kaedah kajian, teknik kajian, sumber diperolehi, peraturan atau idea yang digunakan dan sebagainya.

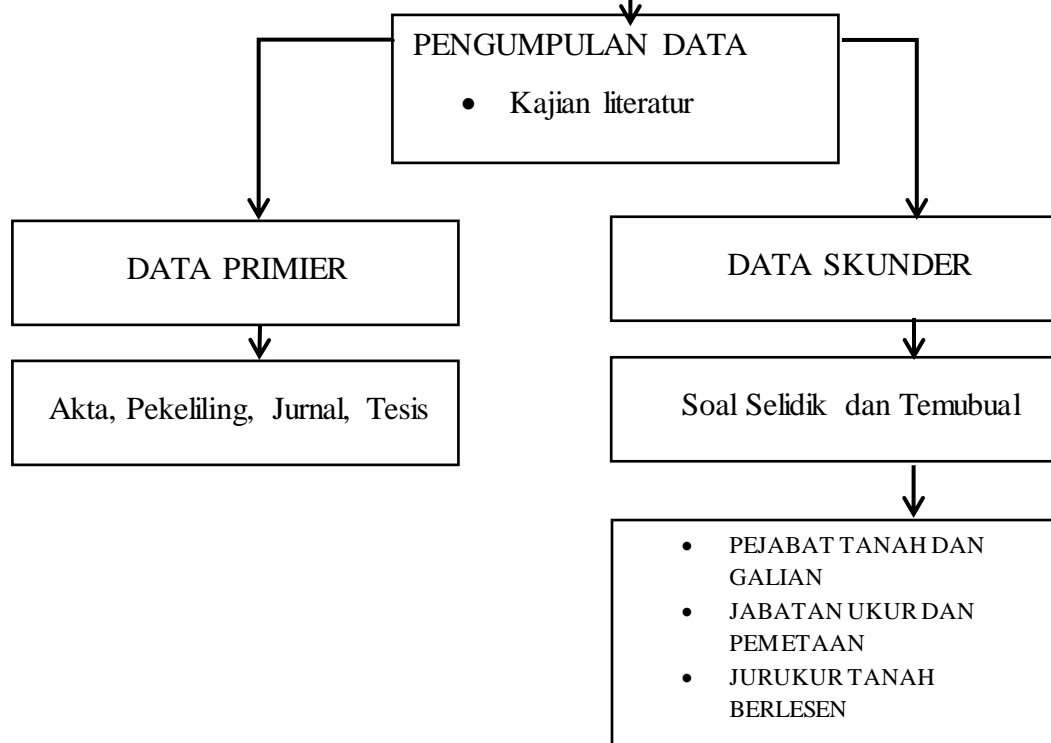
### 3.2 Carta Alir Metodologi

Berikut adalah carta alir dan pembahagian fasa bagi metodologi kajian ini.

FASA I



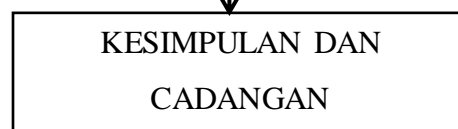
FASA II



FASA III



FASA IV



### **3.3 Fasa I: Kajian Awal**

Kajian awal bermaksud langkah awal untuk mendapatkan dan memahami semua perkara berkaitan dengan kajian. Fasa ini menerangkan isu-isu yang berkaitan dengan kajian yang merangkumi isu-isu semasa dan permasalahan yang terlibat berkenaan dengan kajian. Semua aspek yang diperolehi daripada kajian awal diproses dan digunakan dalam penyelesaian masalah, pengumpulan maklumat, analisis, kesimpulan dan cadangan pembaikan.

### **3.4 Fasa II: Pengumpulan Data**

Fasa ini merupakan pengumpulan data menggunakan teknik pengumpulan data yang telah dilakukan. Ia mengandungi kajian literatur berkaitan dengan pengeluaran hakmilik strata . Semua maklumat yang berkaitan dengan hakmilik strata dan pihak-pihak yang terlibat akan dikenalpasti dan maklumat seperti prosedur permohonan, pendaftaran, serta pengeluaran hakmilik dikenalpasti. Kajian ini juga melibatkan pemahaman dan penyelidikan tentang sumber-sumber yang berkaitan dengan hakmilik strata yang diperolehi daripada perbualan dan pembacaan yang telah dilakukan untuk memahami isu yang dikaji.

#### **3.4.1 Data Premier**

Data premier ini merupakan sumber utama yang digunakan dalam kajian ini. Untuk mencapai objektif kajian serta pernyataan masalah dapat diselesaikan berdasarkan maklumat yang tepat bagi kajian kes ini. Berikut adalah sumber utama dan maklumat penting digunakan dalam kajian ini:

1. Semua undang-undang berkaitan dengan hakmilik strata:  
Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), Kaedah-kaedah Hakmilik Strata, Surat-surat

perkeliling yang dikeluarkan dari semasa ke semasa dan akta-akta lain yang berkaitan.

2. Bahan-bahan rujukan luaran adalah seperti tesis, jurnal, kertas persidangan merujuk artikel-artikel yang berkaitan dengan hakmilik strata dan kajian akademik sebelumnya. Semua maklumat dikumpulkan untuk dijadikan bahan untuk kajian kes.

### **3.4.2 Data Skunder**

Data Skunder terdiri daripada soal selidik dan temubual tentang hakmilik strata terhadap responden yang terlibat. Antara pihak atau responden yang terlibat ialah Pejabat Tanah dan Galian (PTG), Jabatan Ukur dan Pemetaan (JUPEM), jurukur tanah berlesen dan sebagainya. Semua maklumat akan dikumpulkan dan dibuat analisis untuk mencapai objektif kajian dan keputusan soal selidik dianalisa untuk menyelesaikan kajian kes berhubung proses pemohonan hakmilik strata.

### **3.4.3 Soal Selidik**

Soal Selidik ialah dokumen penting yang direka khas untuk diberikan kepada orang-orang tertentu dengan tujuan untuk mendapatkan maklumat secara khusus. Ia digunakan dan membantu menyelesaikan masalah dalam kajian kes ini dan membantu dalam keputusan dan analisis nanti. Justeru, soal selidik adalah sangat sesuai untuk kajian yang berdasarkan teori dan penulisan bagi kajian berkaitan dengan undang-undang ini. Berdasarkan soal selidik yang dilakukan, jawapan yang diperolehi boleh digunakan untuk membantu menyelesaikan pernyataan masalah dengan berpandukan jawapan yang diberikan oleh responden berkaitan dengan hakmilik strata.

#### **3.4.4 Temubual**

Kaedah temubual ini dipecahkan kepada dua bahagian iaitu secara formal dan tidak formal. Temubual secara formal dijalankan bagi isu-isu yang telah dirancang terlebih dahulu dan ia perlu memenuhi beberapa kriteria untuk memastikan isu yang dibincangkan adalah berkaitan dengan kajian. Sementara itu, temubual secara tidak formal adalah soalan secara rawak diberikan kepada responden berkaitan dengan isu yang akan dibincangkan. Maklumat dan data yang diperolehi adalah sokongan untuk membantu kajian kes ini. Selain itu, ia temubual ini dibantu dengan Program yang dilakukan di bawah pengurusan “*Royal Institution of Surveyors Malaysia (RISM) Bahagian Johor*” berkenaan tajuk Dialog bersama Pejabat Tanah dan Galian (PTG) dan Jabatan Ukur dan Pementaan Malaysia (JUPEM) tentang Pengeluaran Hakmilik Strata.

#### **3.5 Fasa III: Analisis dan Penilaian**

Fasa ini menggabungkan analisis dan penilaian dengan memberikan borang soal selidik kepada responden yang terlibat. Semua data yang diperolehi berkenaan permohonan hakmilik strata dan kesan terhadap pembangunan berfasa dan dibandingkan proses sebelum dan selepas Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) dikumpulkan dan dinilai bagi membantu mencapai ketiga-tiga objektif serta membantu kes kajian ini. Analisis ini akan diproses dan dinyatakan dalam bentuk graf, carta alir, jadual, dan sebagainya.

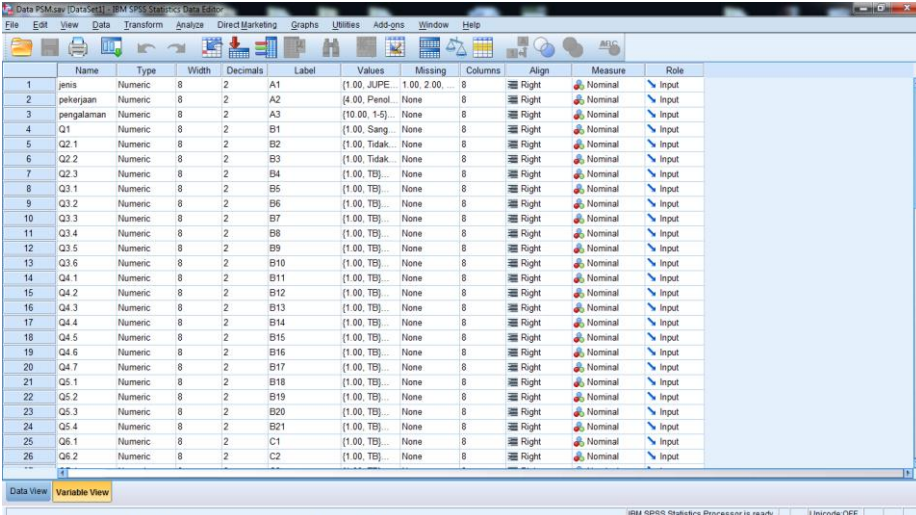
Analisis juga adalah proses membahagikan topik yang kompleks kepada bahagian yang lebih kecil untuk mendapatkan pemahaman yang lebih terperinci. Bagi memahami konsep Hakmilik Strata, perisian *Statistical Package for Social Science (SPSS)* digunakan bagi menganalisis maklumbalas daripada responden.

SPSS adalah program berasaskan “Windows” yang boleh digunakan untuk melakukan kemasukan data yang banyak dan analisis dapat dilakukan sehingga pengeluaran graf atau jadual. SPSS mampu mengendalikan jumlah data yang besar dan boleh melakukan semua analisis yang meliputi dalam teks dan

sebagainya. Penilaian bagi maklumbalas daripada responden dinilai dengan korelasi antara objektif-objektif yang ingin dicapai.

### 3.5.1 Kebolehpercayaan

Kebolehpercayaan borang soal kaji selidik boleh ditunjukkan di dalam penggunaan SPSS untuk mendapatkan  $\alpha$  iaitu Cronbach's Alpha bagi keseluruhan ujian. Nilai  $\alpha$  iaitu Cronbach's Alpha ialah nilai bagi mengetahui bahawa borang soal selidik itu relevan untuk diberikan kepada responden. Bagi mengetahui nilai  $\alpha$  iaitu Cronbach's Alpha mestilah sekurang-kurangnya 0.7. Bagi kajian ini, nilai  $\alpha$  didapati daripada menggunakan perisian program SPSS ialah 0.71.



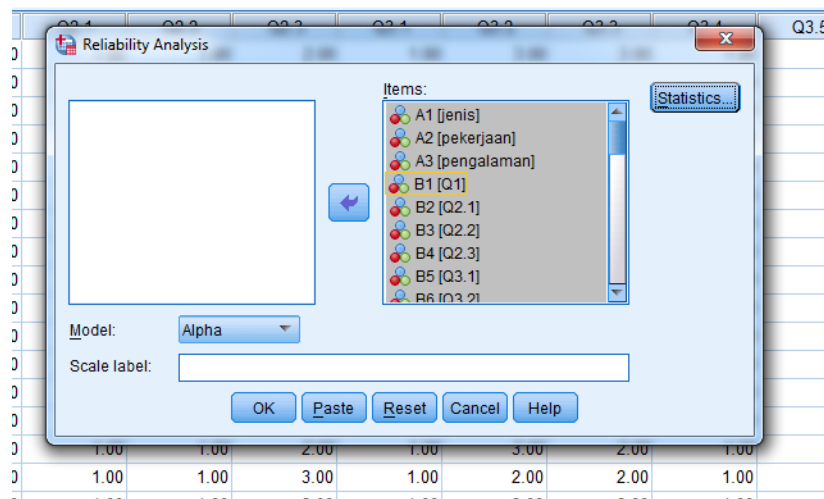
Name	Type	Width	Decimals	Label	Values	Missing	Columns	Align	Measure	Role	
1	jenis	Numeric	8	2	A1	(1.00, JUPE, 1.00, 2.00, ...)	8	Right	Nominal	Input	
2	pekerjaan	Numeric	8	2	A2	(4.00, Penol, None)	8	Right	Nominal	Input	
3	pengalaman	Numeric	8	2	A3	(10.00, 1-5)	None	8	Right	Nominal	Input
4	Q1	Numeric	8	2	B1	(1.00, Seng, None)	8	Right	Nominal	Input	
5	Q2.1	Numeric	8	2	B2	(1.00, Tidak, None)	8	Right	Nominal	Input	
6	Q2.2	Numeric	8	2	B3	(1.00, Tidak, None)	8	Right	Nominal	Input	
7	Q2.3	Numeric	8	2	B4	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
8	Q3.1	Numeric	8	2	B5	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
9	Q3.2	Numeric	8	2	B6	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
10	Q3.3	Numeric	8	2	B7	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
11	Q3.4	Numeric	8	2	B8	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
12	Q3.5	Numeric	8	2	B9	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
13	Q3.6	Numeric	8	2	B10	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
14	Q4.1	Numeric	8	2	B11	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
15	Q4.2	Numeric	8	2	B12	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
16	Q4.3	Numeric	8	2	B13	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
17	Q4.4	Numeric	8	2	B14	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
18	Q4.5	Numeric	8	2	B15	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
19	Q4.6	Numeric	8	2	B16	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
20	Q4.7	Numeric	8	2	B17	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
21	Q5.1	Numeric	8	2	B18	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
22	Q5.2	Numeric	8	2	B19	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
23	Q5.3	Numeric	8	2	B20	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
24	Q5.4	Numeric	8	2	B21	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
25	Q6.1	Numeric	8	2	C1	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input
26	Q6.2	Numeric	8	2	C2	(1.00, TB)	None	8	Right	Nominal	Input

Rajah 3.1 Kemasukan Data Dalam “Variable View”

	jenis	pekerjaan	pengalaman	Q1	Q2.1	Q2.2	Q2.3	Q3.1	Q3.2	Q3.3	Q3.4	Q3.5	Q3.6	Q4.1	Q4.2	C
1	1.00	4.00	10.00	4.00	1.00	1.00	2.00	1.00	3.00	3.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
2	2.00	4.00	12.00	5.00	1.00	1.00	3.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
3	2.00	5.00	12.00	5.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
4	2.00	6.00	13.00	4.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
5	2.00	5.00	13.00	5.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	2.00	3.00	1.00	
6	3.00	7.00	12.00	4.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	2.00	1.00	
7	3.00	8.00	10.00	4.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	2.00	1.00	
8	3.00	9.00	10.00	4.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	2.00	1.00	
9	3.00	9.00	10.00	3.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	2.00	1.00	
10	3.00	9.00	10.00	3.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	2.00	3.00	1.00	
11	3.00	9.00	10.00	3.00	1.00	1.00	2.00	1.00	3.00	3.00	1.00	3.00	3.00	2.00	1.00	
12	3.00	8.00	10.00	3.00	1.00	1.00	3.00	1.00	3.00	3.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
13	3.00	8.00	10.00	5.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
14	3.00	8.00	10.00	5.00	1.00	1.00	3.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
15	3.00	8.00	10.00	3.00	1.00	1.00	2.00	1.00	3.00	2.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
16	3.00	8.00	10.00	3.00	1.00	1.00	3.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
17	3.00	8.00	10.00	3.00	1.00	1.00	2.00	1.00	3.00	2.00	1.00	3.00	2.00	2.00	1.00	
18	3.00	9.00	11.00	4.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	2.00	2.00	1.00	
19	3.00	9.00	10.00	3.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	2.00	1.00	
20	3.00	9.00	10.00	3.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	2.00	1.00	
21	3.00	9.00	10.00	3.00	1.00	1.00	3.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
22	3.00	9.00	10.00	3.00	1.00	1.00	3.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
23	3.00	5.00	10.00	3.00	1.00	1.00	3.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
24	3.00	5.00	10.00	3.00	1.00	1.00	2.00	1.00	3.00	3.00	1.00	3.00	3.00	3.00	1.00	
25	3.00	5.00	10.00	3.00	1.00	1.00	2.00	1.00	2.00	2.00	1.00	3.00	3.00	2.00	1.00	

**Rajah 3.2** Data-data Daripada Responden

Rajah 3.1 menunjukkan kemasukan data ke dalam “variable view” dan rajah 3.2 menunjukkan data-data daripada responden di dalam penggunaan perisian SPSS. Semua data sebanyak 25 responden dikumpulkan dan dimasukkan untuk pengiraan kebolehpercayaan borang kaji selidik. Terdapat 40 soalan yang berbeza mengikut bahagian dan diedarkan ke responden-responden yang tertentu. Rajah 3.3 menunjukkan proses data-data daripada responden yang dipilih dan disusun mengikut “variable” yang dipilih.



**Rajah 3.3** Proses Data-data Daripada Responden



Scale: ALL VARIABLES			
<b>Case Processing Summary</b>			
		N	%
Cases	Valid	25	92.6
	Excluded <sup>a</sup>	2	7.4
	Total	27	100.0
a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.			
<b>Reliability Statistics</b>			
Cronbach's Alpha		N of Items	
.710		13	

**Rajah 3.4** Keputusan Kebolehpercayaan

Bagi menganalisa kebolehpercayaan borang soal selidik ini, semua bahan atau ulasan yang dianalisis dalam satu kajian perlu mendapatkan nilai  $\alpha$  yang dikehendaki iaitu sekurang-kurangnya 0.7. kebolehpercayaan ini boleh didapati di dalam SPSS di bahagian “Analyze Scale” seperti di Rajah 3.4 di atas. Seterusnya nilai  $\alpha$  bagi keseluruhan “item” soal selidik ini ialah 0.710 maka nilai  $\alpha$  didapati berada pada tahap tinggi dan bahagian-bahagian soal selidik boleh diterima.

### 3.6 Fasa IV: Kesimpulan dan Cadangan

Fasa kesimpulan dan cadangan ini adalah proses yang terakhir dalam semua kajian yang dilakukan. Selepas semua maklumat diperolehi serta analisis telah dilakukan, kesimpulan akan dibuat bagi menilai masalah yang dihadapi. Kesimpulan ini merangkumi punca, kesan, dan sebarang cadangan yang diperolehi bagi menyelesaikan masalah dalam isu yang dibangkitkan dalam kajian ini.

## **BAB 4**

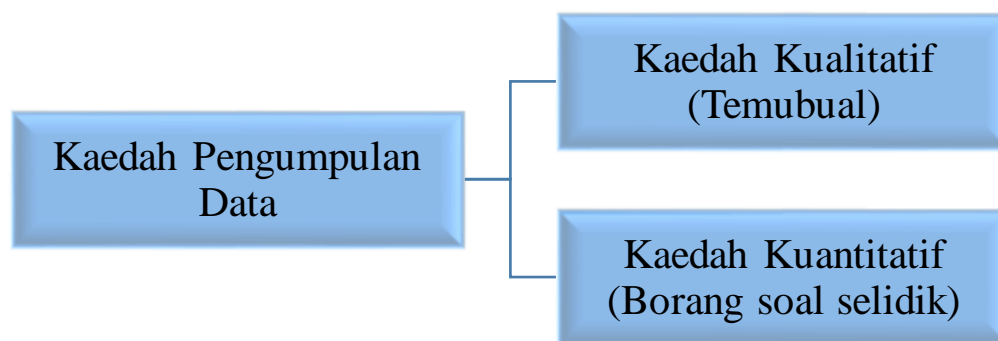
### **ANALISIS DAN KAJIAN**

#### **4.1 Pengenalan**

Setelah maklumat telah diperolehi sama ada secara langsung atau tidak langsung melalui borang soal selidik, beberapa analisis perlu dilaksanakan bagi melihat hasil serta keberkesanan kajian yang dilakukan. Hal ini juga membantu bagi mencapai objektif kajian yang utama iaitu untuk mengenalpasti faktor-faktor dan tindakan yang perlu diambil apabila berlakunya yang menyebabkan pindaan pelan bangunan di dalam skim strata terhadap bangunan yang telah siap mahupun bangunan di bawah blok sementara selepas penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).

## 4.2 Kaedah Pengumpulan Data

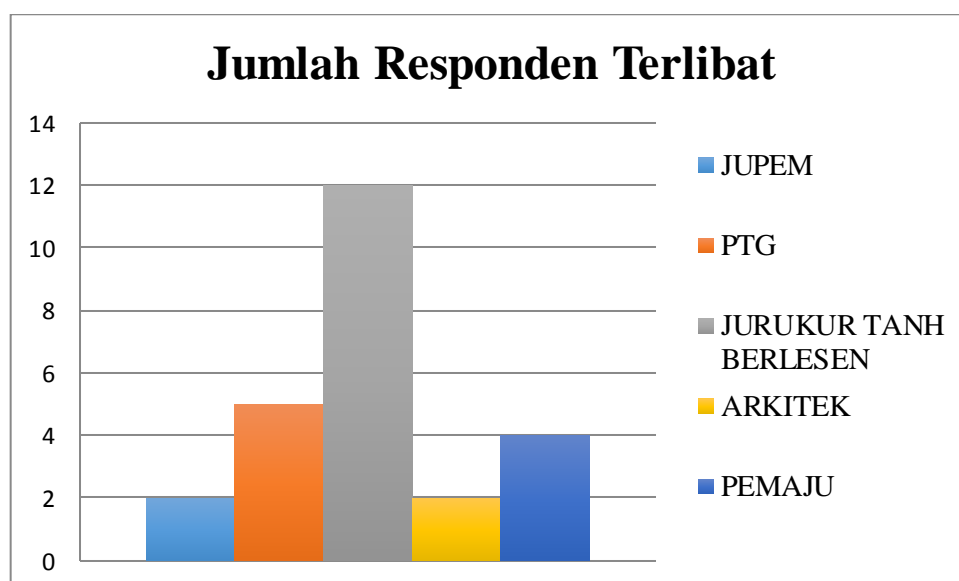
Kaedah pengumpulan data bagi kajian ini diperolehi daripada hasil temubual, kajian, pembacaan, dan juga borang kaji selidik yang diedarkan kepada responden dan maklumat yang diberikan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kajian ini. Selain itu, kajian ini juga dibantu dengan sesi dialog di dalam program untuk Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) yang dibuat dibawah *Royal Institution of Surveyors Malaysia (RISM)* berkaitan pengeluaran hakmilik strata. Berikut merupakan gambar rajah kaedah pengumpulan data bagi kajian ini.



**Rajah 4.1** Kaedah Pengumpulan Data Skunder

### 4.2.1 Maklumat Umum Responden yang Terlibat

Maklumat umum ini diperolehi daripada responden dan sangat dititikberatkan bagi melakukan analisis untuk mendapatkan keputusan kajian ini. Selain itu, responden yang terlibat adalah ditujukan khas untuk membantu dalam pengumpulan data bagi kajian ini. Semua responden yang terlibat terdiri daripada kakitangan kerajaan yang berkhidmat di Seksyen Hakmilik Strata, JUPEM Negeri Johor, Pejabat Tanah dan Galian Negeri Johor (PTG), Pejabat Tanah Daerah diseluruh Negeri Johor, jurukur tanah berlesen, arkitek-arkitek, dan pemaju-pemaju perumahan. Semua maklumat yang diperolehi tertumpu di Negeri Johor.



**Rajah 4.2** Jumlah Responden Terlibat

### 4.3 Hasil Analisa Kajian

Setelah semua borang soal selidik selesai disemak dan dianalisis, hasil keputusan akan diterangkan di bahagian ini bagi memastikan kesemua objektif kajian ini tercapai. Hasil analisis yang dilakukan dapat diterangkan dalam bentuk jadual, carta, graf beserta penerangan lengkap tentang analisis yang dibuat.

#### 4.3.1 Proses Permohonan Hakmilik Strata Serentak dengan Pemilikan Kosong Menggunakan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)

Proses permohonan pengeluaran hakmilik strata serentak dengan pemilikan kosong adalah langkah baru yang telah dilaksanakan selepas pelaksanaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) pada 1 Jun 2015 bertujuan untuk mengesan dan mengurangkan permasalahan yang berlaku pada peringkat awal bagi memudahkan pengeluaran hakmilik strata dan menjaga kepentingan pembeli. Selain

itu, ia bertujuan supaya hakmilik strata dapat didaftarkan dan dikeluarkan serentak dengan pemilikan kosong atau 'vacant possession' (VP). Setelah beberapa tahun akta ini dikuatkuasakan, analisis didapati bahawa ramai yang bersetuju bahawa Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) ini lebih memudahkan lagi pengurusan permohonan. Proses ini melibatkan beberapa syarat dan penetapan yang perlu dipatuhi agar proses permohonan berjalan dengan lebih lancar.

Berdasarkan kajian ke atas borang soal selidik dan temubual yang dibuat bersama responden, borang kaji selidik ini tertumpu pada berlakunya permasalahan proses permohonan hakmilik strata dan pemilikan kosong (VP) secara serentak serta menyebabkan banyak pindaan bangunan yang berlaku. Selain itu, setiap pihak yang terlibat juga tidak memainkan peranan dan kurang memahami tindakan yang perlu diambil bagi menyelesaikan isu permasalahan bagi memudahkan lagi permohonan hakmilik strata dan pemilikan kosong (VP) secara serentak ini. Berikut adalah Kategori permasalahan umum dalam pengeluaran hakmilik strata serentak dengan pemilikan kosong dan faktor pindaan pelan bangunan beserta tindakan yang harus dilakukan:

- a. Permasalahan syarat kelulusan utama pengeluaran hakmilik strata.
- b. Permasalahan proses permohonan hakmilik strata dan pemilikan kosong (VP) secara serentak.
- c. Permasalahan permohonan hakmilik strata bagi bangunan berfasa.
- d. Permasalahan berkaitan pemaju, arkitek dan jurukur tanah berlesen serta pihak kuasa tempatan.

#### **4.3.1.1 Permasalahan Syarat Kelulusan Utama Pengeluaran Hakmilik Strata**

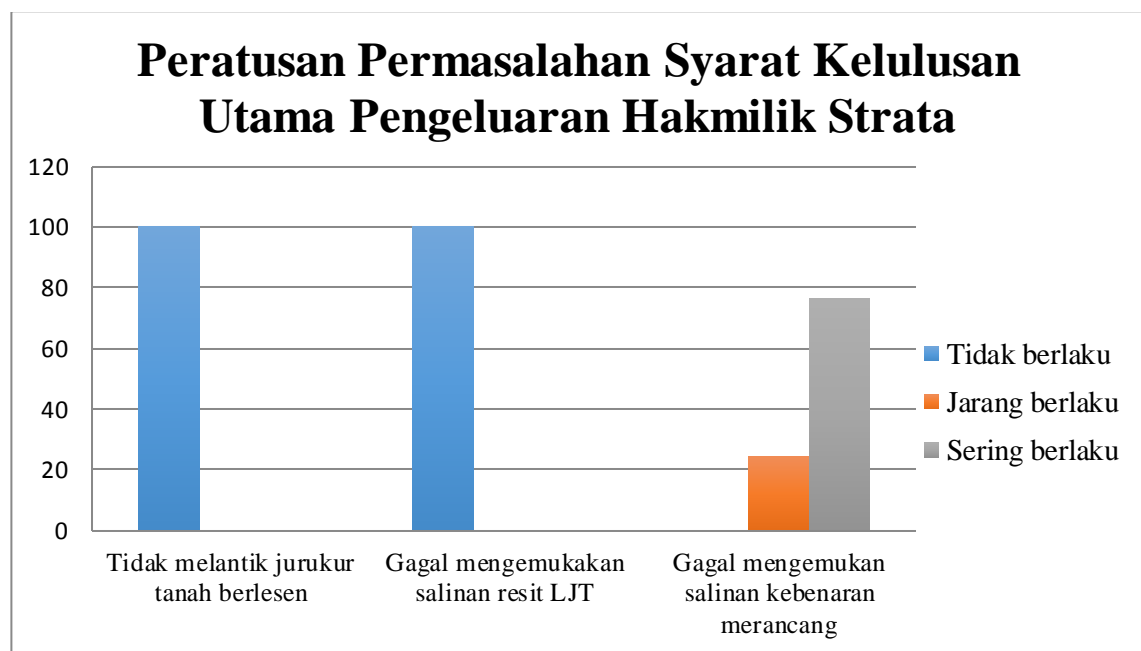
Syarat kelulusan utama pengeluaran Hakmilik Strata seharusnya diambil berat bagi memudahkan proses permohonan. Jika syarat kelulusan ini tidak dipatuhi, maka permohonan tidak dapat dilakukan.

Antara syarat kelulusan utama pengeluaran Hakmilik Strata ialah:

- a. Tidak melantik Jurukur Tanah Berlesen (JTB)

- b. Gagal mengemukakan Salinan Resit LJT
- c. Gagal mengemukakan Salinan Kebenaran Merancang KM

Permasalahan ini jelas tidak berlaku pada perantikan Jurukur Tanah Berlesen (JTB) dan kegagalan mengemukakan salinan resit Lembaga Jurukur Tanah (LJT). Ia hanya berlaku pada kegagalan mengemukakan salinan kebenaran merancang. Keseluruhan 100% menyatakan perkara seperti tidak melantik jurukur tanah (JTB) dan gagal mengemukakan salinan resit (LJT) kurang menjadi permasalahan syarat kelulusan utama pengeluaran hakmilik strata tetapi mengemukakan salinan kebenaran merancang menjadi isu tertinggi kerana ia 76% menyatakan ia sering berlaku dalam permohonan strata ini. Peratusan ini lebih jelas dengan merujuk carta bar dibawah (Rajah 4.3)



4.

**Rajah 4.3** Peratusan Permasalahan Syarat Kelulusan Utama Pengeluaran Hakmilik Strata

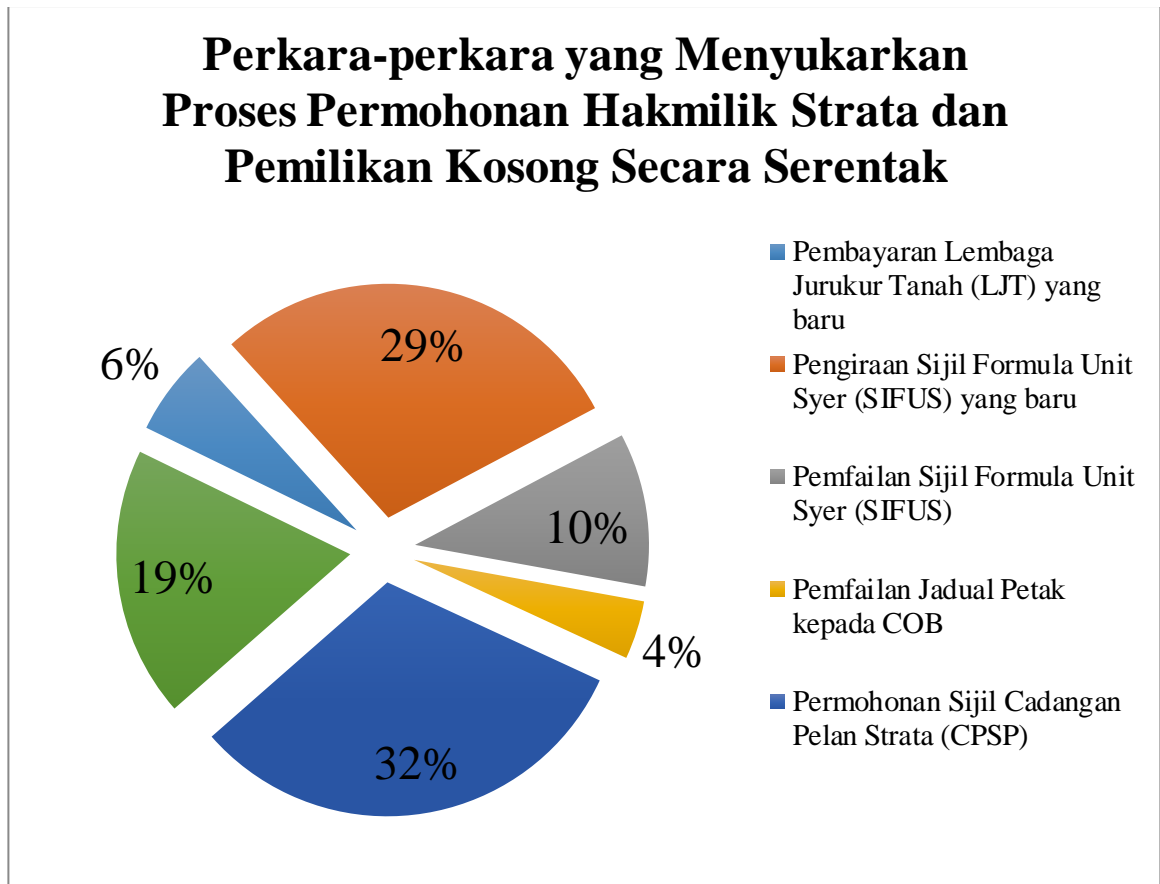
#### 4.3.1.2 Permasalahan Proses Permohonan Hakmilik Strata dan Pemilikan Kosong Secara Serentak

Permasalahan mula timbul dengan wujudnya pembaharuan-pembaharuan yang dibawa dalam Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450). Jadual di bawah menunjukkan perkara-perkara yang menyukarkan proses permohonan Hakmilik Strata dan pemilikan kosong secara serentak dengan pembaharuan yang wujud di bawah akta hakmilik Strata yang baru ini (Jadual 4.1).

**Jadual 4.1 :** Perkara-perkara yang Menyukarkan Proses Permohonan Hakmilik Strata dan Pemilikan Kosong Secara Serentak

Perkara-perkara yang menyukarkan proses permohonan Hakmilik Strata dan Pemilikan kosong secara serentak	Peratus (%)
Pembayaran Lembaga Jurukur Tanah (LJT) yang baru	6
Pengiraan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) yang baru	28.67
Pemfailan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS)	10.5
Pemfailan Jadual Petak kepada COB	4
Permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP)	31.33
Permohonan Hakmilik Strata dan Pemilikan Kosong Secara Serentak	18.5

Isu yang tetinggi dalam pembaharuan yang diwujudkan dengan pindaan akta baru ini ialah Permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) iaitu sebanyak 31.33% diikuti dengan Pengiraan Sijil Formula Unit Syer(SIFUS) iaitu sebanyak 28.67%. 10.5% mengatakan Pemfailan Sijil Formula Unit Syer menyukarkan proses permohonan hakmilik strata dan pemilikan kosong secara serentak Selain itu, peratusan bagi pembayaran Lembaga Jurukur Tanah (LJT) dan Pemfailan Jadual Petak kepada COB adalah sedikit iaitu 6% dan 4% masing-masing. Rentetan peratusan yang tinggi bagi pengiraan dan pemfailan SiFUS serta pemfailan jadual petak menyebabkan permohonan hakmilik strata dan pemilikan kosong (VP) secara serentak tidak dapat dilakukan dengan lancar dan peratusan menunjukkan 18.5% menyatakan ia adalah isu permasalahan yang sering berlaku. Rajah 4.4 di bawah menunjukkan peratusan dalam bentuk carta pai.



**Rajah 4.4** Perkara-perkara yang Menyukarkan Proses Permohonan Hakmilik Strata dan Pemilikan Kosong Secara Serentak

#### 4.3.1.3 Permasalahan Permohonan Hakmilik Strata Bagi Bangunan Berfasa

Bangunan bererti berhubung dengan bangunan dalam lot yang hendak dimajukan secara berperingkat-peringkat, termasuklah mana-mana bangunan yang separuh siap atau yang hendak didirikan dalam lot itu sebagaimana yang ditunjukkan atau dinyatakan dalam mana-mana pelan strata yang dicadangkan di dalam permohonan Hakmilik Strata. Di dalam Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) yang baru ini, ia sedikit sebanyak memudahkan lagi pembangunan berfasa dengan mewujudkan permohonan yang sama di dalam satu kiraan Sijil Formula Unit Syer (SIFUS). Malangnya terdapat beberapa permasalahan mula timbul di dalam pembangunan berfasa ini. Hal ini ditunjukkan di dalam jadual di bawah ini iaitu



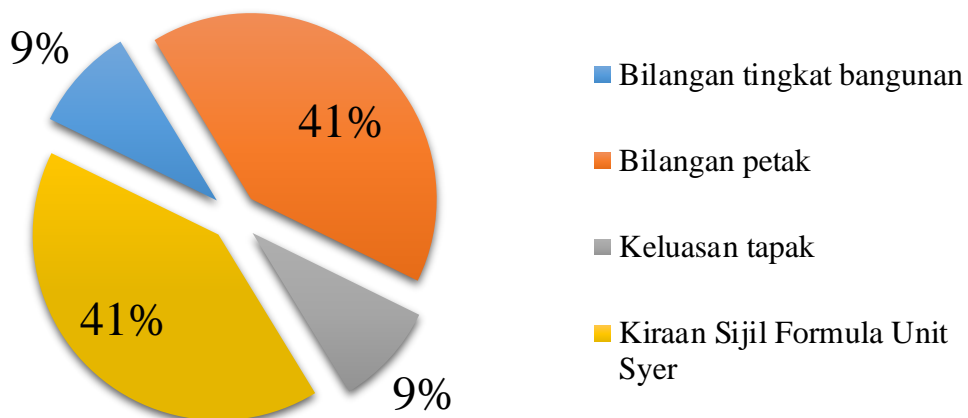
komponen/kriteria yang bermasalah dan sering berlaku ketika permohonan Hakmilik Strata dan menyukarkan permohonan diluluskan (Jadual 4.2).

**Jadual 4.2 :** Komponen/kriteria yang Bermasalah dan Sering Berlaku Ketika Permohonan Hakmilik Strata dan Menyukarkan Permohonan Diluluskan

Komponen/kriteria yang bermasalah dan sering berlaku ketika permohonan Hakmilik Strata dan menyukarkan permohonan diluluskan.	Peratus (%)
Bilangan tingkat bangunan	9.09
Bilangan petak	40.91
Keluasan tapak	9.09
Kiraan Sijil Formula Unit Syer	40.91

Sebanyak 40.91% perubahan dalam bilangan petak bagi pembangunan berfasa antara komponen yang menyebabkan pindaan pelan bangunan berlaku sekaligus melambatkan lagi proses permohonan hakmilik strata dan pemilikan kosong (VP). Perubahan bilangan tingkat bangunan dan keluasan tapak juga antara komponen yang bermasalah ketika permohonan hakmilik strata tetapi hanya 9.09% sahaja dan ia adalah masalah yang minoriti. Rentetan daripada kesemua perubahan tersebut sebanyak 40.91% menyatakan perubahan kiraan sijil formula unit syer menyebabkan tempoh permohonan hakmilik strata dilewatkan. Rajah 4.5 di bawah menunjukkan peratusan dalam bentuk carta pai.

### **Komponen/kriteria yang Bermasalah dan Sering Berlaku Ketika Permohonan Hakmilik Strata dan Menyukarkan Permohonan Diluluskan**



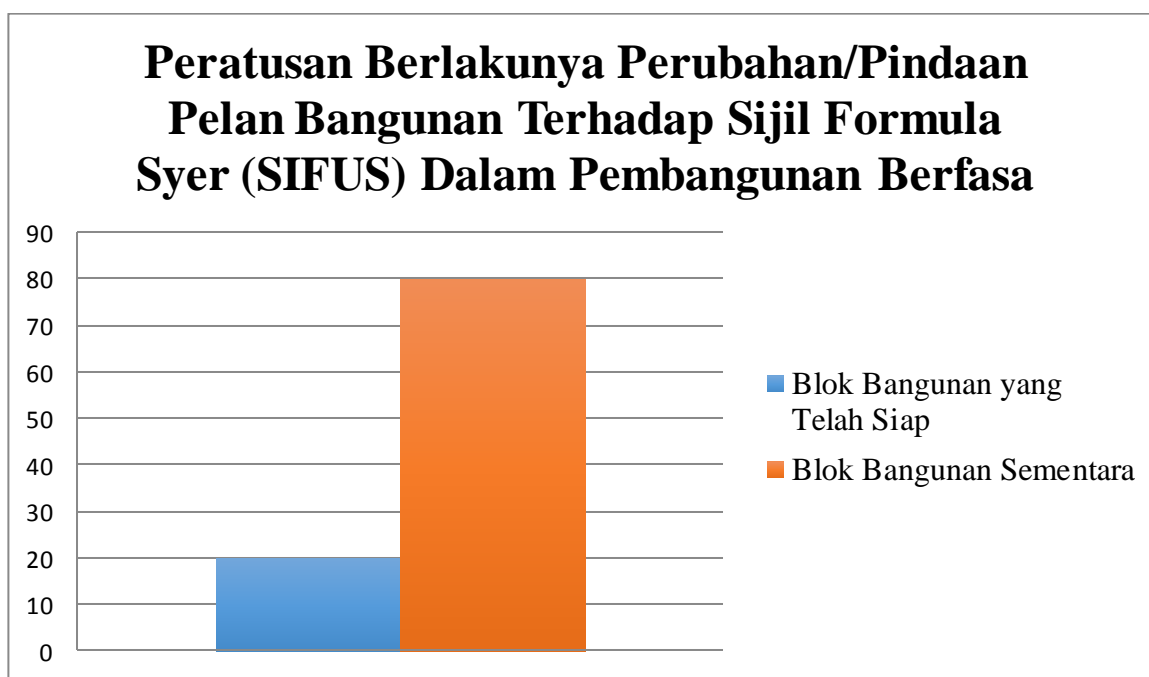
**Rajah 4.5** Komponen/kriteria yang Bermasalah dan Sering Berlaku Ketika Permohonan Hakmilik Strata dan Menyukarkan Permohonan Diluluskan

#### **4.3.1.4 Permasalahan Berkaitan Pemaju, Arkitek dan Jurukur Tanah Berlesen Serta Pihak Kuasa Tempatan**

Dalam pembangunan berfasa, kerjasama pemaju arkitek dan jurukur tanah berlesen serta JUPEM, PTG dan PTD amat dititikberatkan untuk mendapatkan permohonan hakmilik strata dan pemilikan kosong (VP) secara serentak dan lancar. Malangnya permohonan ini selalu dilewatkan kerana pindaan yang berlaku semasa fasa-fasa permulaan permohonan hakmilik lagi. Anggaran tempoh untuk mendapatkan hakmilik strata ini hampir 3 tahun bermula daripada pelantikan jurukur tanah berlesen dan kebenaran merancang diluluskan. Bagi kes yang pembangunan dijalankan serta-merta selepas kebenaran merancang. Selain itu kelewatan kelulusan permohonan hakmilik strata adalah disebabkan perubahan atau pindaan yang berlaku pada pembangunan berfasa terutama sekali pada perubahan pindaan pelan bangunan yang asal mahupun yang sudah diubah. Pelan bangunan perlu diluluskan terlebih

dahulu oleh pihak berkuasa tempatan seperti Majlis Perbandaran Negeri dan bagi kajian ini ialah Majlis Perbandaran Johor Bahru.

Permasalahan ini berlaku sama ada ketika blok bangunan yang telah siap mahupun blok bangunan sementara. Mengikut carta bar dibawah peratus yang paling tinggi menyatakan bahawa 80% menunjukkan blok bangunan sementara sering berlakunya perubahan/pindaan pelan bangunan terhadap SiFUS dalam pembangunan berfasa dan hanya 20% menyatakan blok bangunan yang telah siap (Rajah 4.6).



**Rajah 4.6** Peratusan Berlakunya Perubahan/Pindaan Pelan Bangunan Terhadap Sijil Formula Unit Syer (SIFUS) Dalam Pembangunan Berfasa.

Mengikut analisis yang didapati daripada borang soal selidik yang diedarkan terdapat pelbagai faktor menyebabkan kelewatan kelulusan permohonan hakmilik strata dan pemilikan kosong (VP) serta pindaan pelan bangunan berlaku. Antaranya:

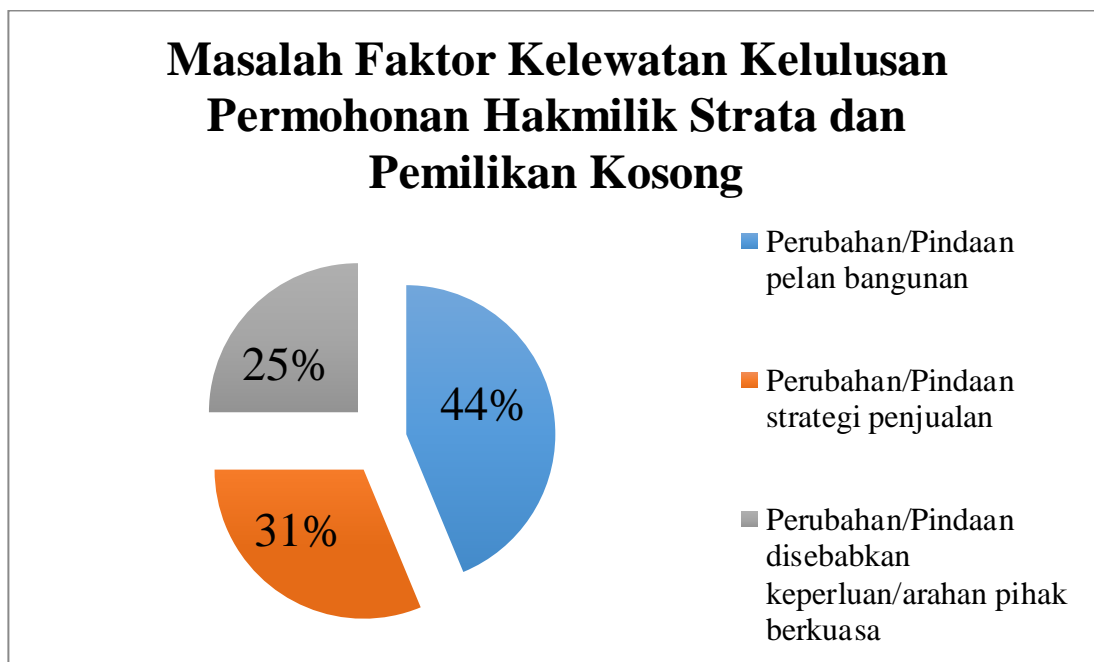
- a. Perubahan/Pindaan pelan bangunan
- b. Perubahan/Pindaan strategi penjualan
- c. Perubahan/Pindaan disebabkan keperluan/arahan pihak berkuasa

Jadual 4.3 menunjukkan masalah yang berpunca daripada perubahan pelan bangunan, perubahan strategi penjualan dan perubahan disebabkan keperluan atau arahan pihak berkuasa. Masalah ini telah dipecahkan mengikut faktor masalah dan jumlah peratusan seperti di bawah:

**Jadual 4.3 :** Masalah Faktor Kelewatan Kelulusan Permohonan Hakmilik Strata dan Pemilikan Kosong (VP)

Masalah Faktor kelewatan kelulusan Permohonan Hakmilik Strata dan Pemilikan Kosong(VP)	Peratus (%)
Perubahan/Pindaan pelan bangunan	43.75
Perubahan/Pindaan strategi penjualan	31.25
Perubahan/Pindaan disebabkan keperluan/arahan pihak berkuasa	25

Berdasarkan masalah ini, 43.75% adalah disebabkan faktor pindaan pelan bangunan, manakala 31.25% adalah berpunca daripada pindaan strategi penjualan dan baki 25% adalah disebabkan pindaan disebabkan keperluan atau arahan pihak berkuasa. Peratusan ini jelas dilihat melalui carta pai di bawah (Rajah 4.7).



**Rajah 4.7** Masalah Faktor Kelewatan Kelulusan Permohonan Hakmilik Strata dan Pemilikan Kosong

a. Perubahan/Pindaan pelan bangunan

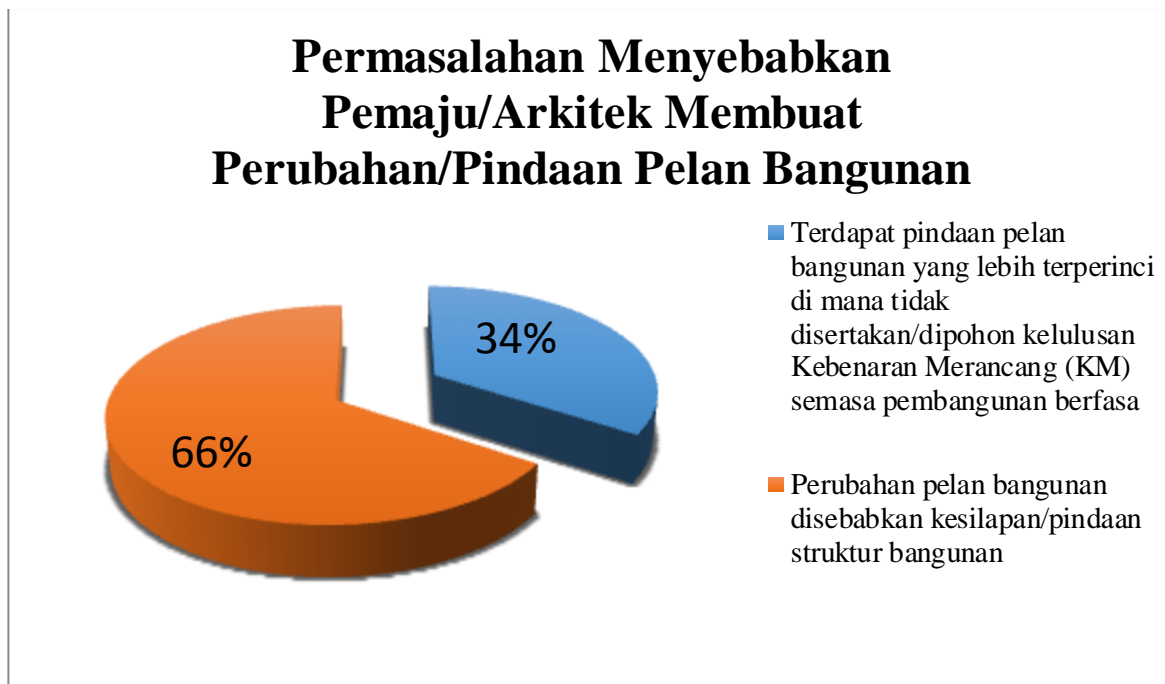
Perubahan atau pindaan yang berlaku terhadap kiraan SiFUS adalah disebabkan pindaan pelan bangunan. Permasalahan ini berlaku adalah atas kehendak pemaju atau arkitek. Selain itu, pindaan yang berlaku disebabkan beberapa faktor.

Jadual 4.4 dibawah menunjukkan faktor pindaan pelan bangunan berlaku dan ditunjukkan di dalam bentuk peratusan:

**Jadual 4.4 :** Permasalahan Menyebabkan Pemaju/Arkitek Membuat Perubahan/Pindaan Pelan Bangunan

Permasalahan Menyebabkan Pemaju/Arkitek Membuat Perubahan/Pindaan Pelan Bangunan	Peratus (%)
Terdapat pindaan pelan bangunan yang lebih terperinci di mana tidak disertakan/dipohon kelulusan Kebenaran Merancang (KM) semasa pembangunan berfasa	34.25
Perubahan pelan bangunan disebabkan kesilapan/pindaan struktur bangunan	65.75

Permasalahan yang tinggi iaitu sebanyak 65.75% menunjukkan bahawa perubahan pelan bangunan disebabkan kesilapan atau pindaan struktur bangunan oleh pemaju dan arkitek itu sendiri. Selain itu pemaju atau arkitek membuat perubahan atau pindaan terhadap pelan bangunan kerana terdapat pindaan pelan bangunan yang lebih terperinci yang tidak disertakan atau dipohon ketika melakukan Kebenaran Merancang Pembangunan (KMP) dan menunjukkan peratusan sebanyak 34.25%. Peratusan ini digambarkan dengan lebih mudah dalam bentuk carta pai di bawah (Rajah 4.8).



**Rajah 4.8** Permasalahan Menyebabkan Pemaju/Arkitek Membuat Perubahan/Pindaan Pelan Bangunan

b. Perubahan/Pindaan strategi penjualan

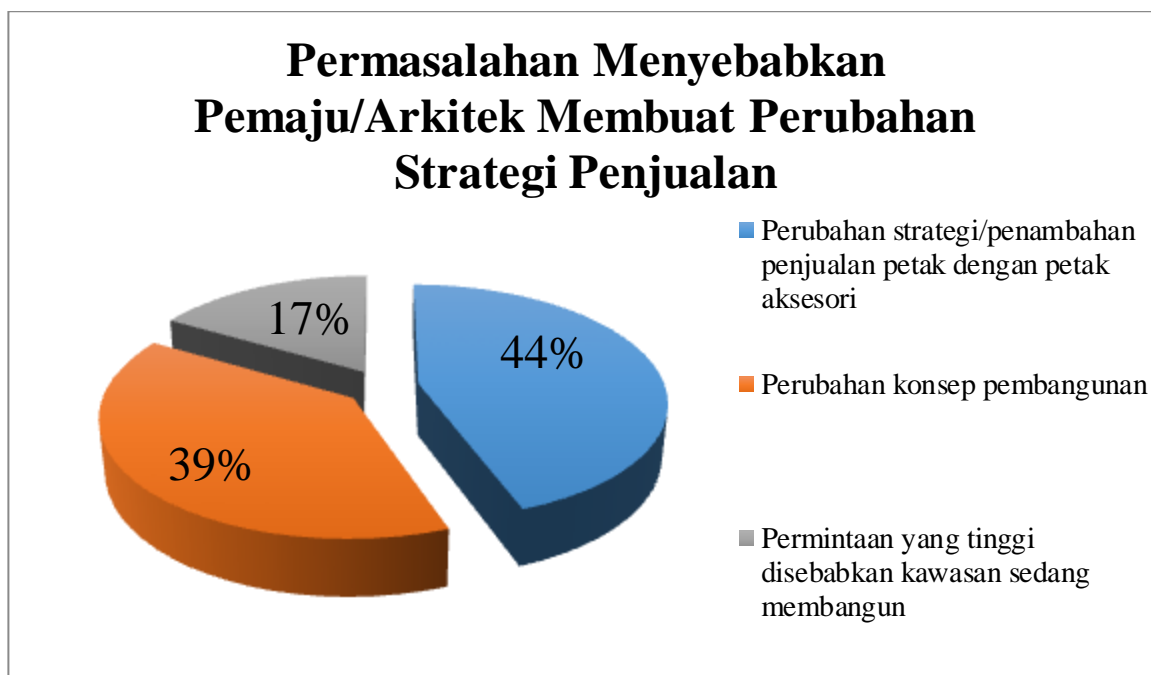
Permasalahan dari segi pindaan strategi penjualan difokuskan kepada pemaju terutama sekali apabila seringkali membuat pindaan atas beberapa faktor. Berikut adalah jadual menunjukkan faktor pindaan dari segi strategi penjualan dan jumlah peratusan setelah dianalisis (Jadual 4.5)

**Jadual 4.5 :** Permasalahan Menyebabkan Pemaju/Arkitek Membuat Perubahan Strategi Penjualan

Permasalahan Menyebabkan Pemaju/Arkitek Membuat Perubahan Strategi Penjualan	Peratus (%)
Perubahan strategi/penambahan penjualan petak dengan petak aksesori	44.44
Perubahan konsep pembangunan	38.89
Perubahan yang tinggi disebabkan kawasan sedang membangun	16.67

Permasalahan ini disebabkan pemaju membuat perubahan dari segi strategi penjualan dan ia peratusan paling tinggi menunjukkan perubahan strategi atau penambahan penjualan petak dengan petak aksesori menunjukkan peratusan tertinggi

sebanyak 44.44%. Seterusnya peratusan pemaju melakukan pindaan pelan bangunan atas sebab perubahan konsep pembangunan adalah sebanyak 38.89%. 16.67% menunjukkan permintaan yang tinggi disebabkan kawasan sedang membangun membuatkan pihak pemaju melakukan perubahan ke atas pelan bangunan. Peratusan ini ditunjukkan lebih jelas pada carta pai di bawah (Rajah 4.9).



**Rajah 4.9** Permasalahan Menyebabkan Pemaju/Arkitek Membuat Perubahan Strategi Penjualan

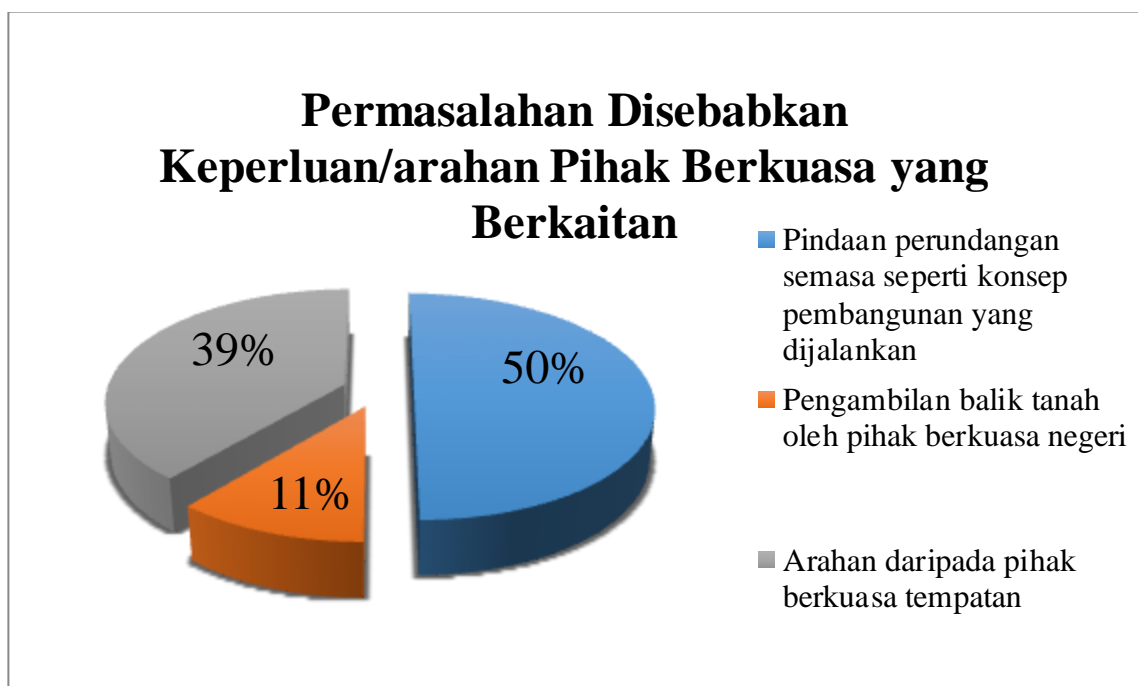
c. Perubahan/Pindaan disebabkan keperluan/arahan pihak berkuasa

Permasalahan lain yang memberi impak kepada pindaan pelan bangunan adalah pindaan disebabkan keperluan atau arahan daripada pihak berkuasa yang berkaitan. Di kawasan kajian iaitu di Johor Bahru, permasalahan seperti ini kurang berlaku kerana pembangunan didirikan di kawasan zon perumahan yang betul. Antara perkara yang diminta melakukan perubahan atas faktor pemasangan pencawang elektrik, pengambilan tanah oleh pihak berkuasa. Jadual 4.6 di bawah menunjukkan beberapa faktor menyebabkan pindaan pelan bangunan berlaku dari segi perubahan daripada arahan pihak berkuasa.

**Jadual 4.6 :** Permasalahan Disebabkan Keperluan/arahan Pihak Berkuasa

Permasalahan Disebabkan keperluan/arahan pihak berkuasa yang berkaitan	Peratus (%)
Pindaan perundangan semasa seperti konsep pembangunan yang dijalankan	50
Pengambilan balik tanah oleh pihak berkuasa negeri	11.11
Arahan daripada pihak berkuasa tempatan	38.89

Pindaan pelan bangunan ini disebabkan oleh arahan daripada pihak berkuasa yang berkaitan. Sebanyak 50% menyatakan bahawa pindaan perundangan semasa seperti konsep pembangunan yang dijalankan adalah faktor utama disusuli dengan arahan daripada pihak berkuasa tempatan itu sendiri sebanyak 38.89% dan seterusnya pengambilan balik tanah oleh pihak berkuasa tempatan iaitu 11.11%. Masalah ini lebih jelas dilihat dengan carta pai di bawah (Rajah 4.10).



**Rajah 4.10** Permasalahan Disebabkan Keperluan/arahan Pihak Berkuasa yang berkaitan.



#### **4.3.2 Tindakan yang Perlu Diambil oleh Jururkur Tanah Berlesen, Arkitek, Pemaju dan Pihak Berkuasa Tempatan Jika Pindaan Pelan Bangunan Berlaku**

Dalam menyelesaikan permasalahan yang berlaku, semua pihak yang terlibat seperti jururkur tanah berlesen, arkitek, pemaju dan pihak berkuasa tempatan seharusnya memainkan peranan masing-masing dalam permohonan hakmilik strata dan pemilikan kosong secara serentak. Semua permasalahan ini perlu diselesaikan dan haruslah mengikut prosedur yang ditentukan mengikut tugas masing-masing. Antara tindakan yang harus dititikberatkan adalah:

- a) Permohonan SiFUS dilakukan semula,
- b) Pindaan pelan bangunan perlu diperbaharui dan perlu diluluskan,
- c) Pelan layout perlu disamakan dengan pelan pra-hitungan yang dihantar ke majlis pemandaran dan perlu dapatkan semula cop kemersil semula.

Pejabat Tanah dan Galian (PTG) juga menghulurkan bantuan dan tindakan bagi membantu dalam memudahkan lagi pengeluaran hakmilik strata dengan mengusulkan tindakan bagi pindaan pelan bangunan untuk beberapa aspek. Perubahan ini dibuat dan dimasukkan ke dalam Akta baru yang dinamakan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518). Akta ini mula berkuat kuasa di setiap Negeri di Semenanjung Malaysia pada tarikh 1 Januari 2017. Pindaan akta bertujuan untuk mengharmonikan peruntukan Akta 318 dengan peruntukan Kanun Tanah Negara.

Terdapat 31 fasal diperkenalkan serta diperbaharui dan antara yang mendapat perhatian ramai pihak tentang pindaan pelan bangunan ialah fasal 2 dan fasal 3 masing-masing bertujuan untuk meminda tajuk panjang dan mukadimah bagi Akta 318 untuk memperuntukkan pelaksanaan kutipan cukai bagi petak atau blok sementara. Setertusnya fasal 4 bertujuan untuk meminda seksyen 4 Akta 318 bagi memasukkan takrif baharu ke dalam Akta 318 bagi maksud pelaksanaan kutipan cukai serta untuk meminda takrif yang sedia ada bagi “petak tanah” dan “pemilik asal”. Fasal ini menjelaskan bahawa takrif “petak tanah” bermaksud bangunan yang tidak lebih daripada empat tingkat tidak termasuk besmen berkongsi dan dalam takrif “pemilik asal” sebagai bermaksud

pemilik bagi lot sebaik sebelum pecah bahagian sesuatu bangunan atau tanah.

Selain itu, Fasal 16 juga membantu kajian yang dibuat iaitu bertujuan untuk meminda seksyen 20a Akta 318 bagi membolehkan Pengarah Ukur mengecualikan perakuan oleh Arkitek Profesional atau Jurutera Profesional dan salinan yang diperakui sah perakuan siap dan pematuhan atau perakuan kelayakan menduduki yang diperlukan dalam permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) bagi bangunan khas atau dalam mana-mana keadaan lain yang membuatkan Pengarah Ukur berpuas hati untuk membolehkan pengecualian. Fasal 18 juga ditekankan bagi kajian ini iaitu bertujuan untuk memasukkan Bahagian baharu iaitu IVa dan IVb ke dalam Akta 318. Bahagian baharu IVa akan membolehkan pemilik petak membayar cukai bagi petak mereka dan seterusnya membolehkan mereka melaksanakan urusan niaga (pindah milik, gadaian, pajakan atau esmen). Pindaan ini menjadikan bayaran bagi cukai bagi petak atau blok sementara termasuk mana-mana fi atau fi yang kena dibayar kepada Pihak Berkuasa Negeri secara tahunan dikenakan ke atas petak atau blok sementara seolah-olah ia adalah cukai atau hasil tanah sebagaimana ditakrifkan di bawah seksyen 5 Kanun Tanah Negara.

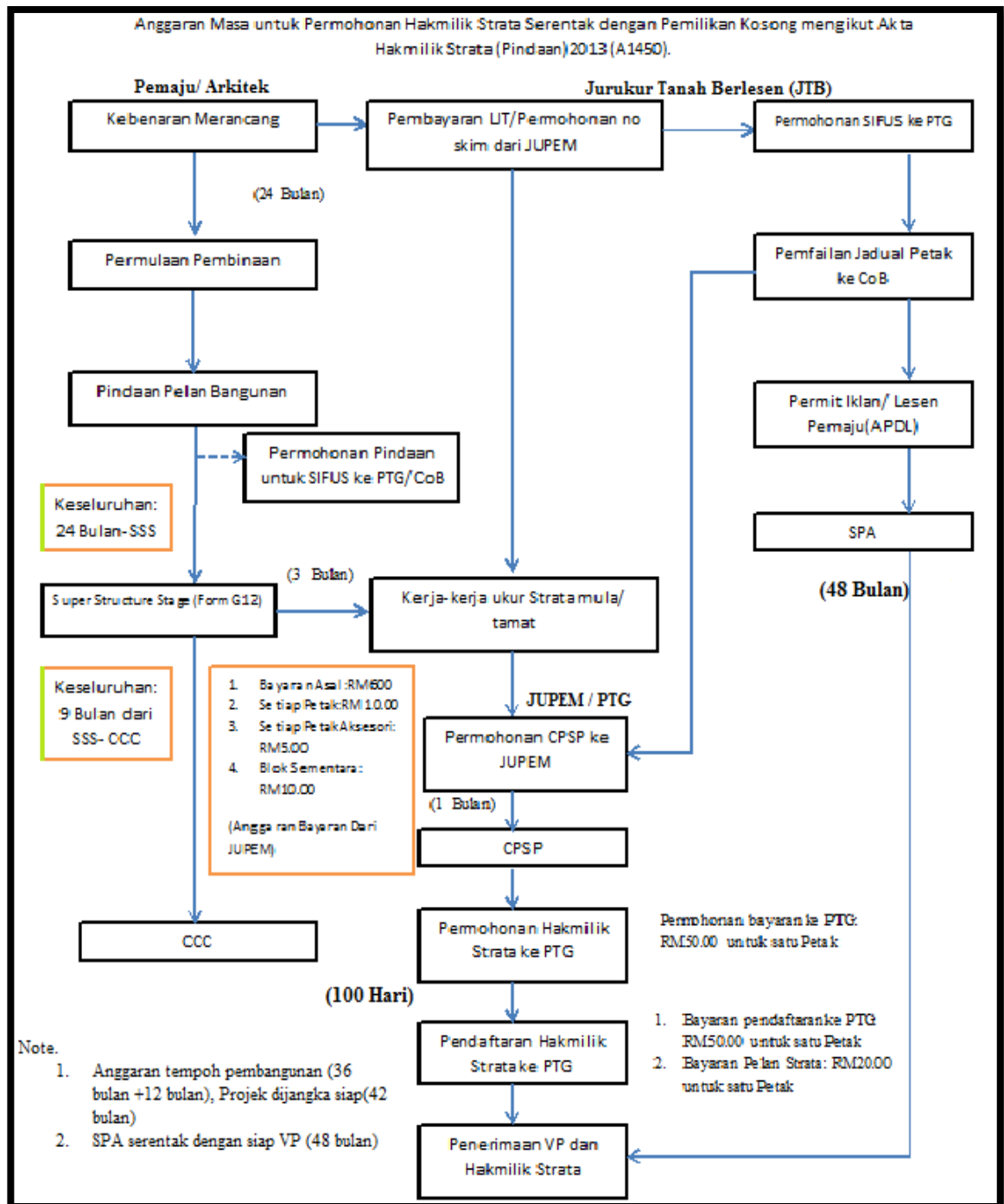
Bahagian baharu IVa ini juga memperuntukkan penentuan tunggakan cukai bagi tanah yang mana bangunan didirikan boleh diagihkan berkadaran dengan unit syer kepada setiap petak atau blok sementara. Manakala bahagian baharu IVb memperuntukkan tatacara pelucuthakan, perkembalian dan peletakhakan kepada Pihak berkuasa berkanun dan perkara bersangkutan dengannya selaras dengan kegagalan pemilik petak membayar cukai dan pelanggaran syarat.

Selain itu, PTG JOHOR juga telah mencadangkan tindakan baru bagi permasalahan pindaan pelan bangunan yang dinamakan "FAST TRACK". Penggunaan Fast Track ini adalah untuk beberapa kes sebagai contoh pertukaran nama yang panjang pada tajuk, pertukaran mukim, daerah atau negeri, penambahan syarat dan lain lain. Ia juga dikhaskan kepada dua dasar baru iaitu Dasar Baru Service Apartment dan Dasar Baru Pembangunan Bercampur. Jadual 4.7 di bawah ialah senarai dokumen-dokumen yang diperlukan disertakan apabila mengemukakan permohonan individu atau syarikat.

**Jadual 4.7 :** Dokumen-dokumen bagi Permohonan “Fast Track”

Bil.	Dokumen
1	Ulasan Jabatan Perancangan Bandar dan Desa (JPBD) dan PBT berkenaan
2	Salinan surat permohonan ulasan ke JPBD
3	Salinan Dokumen Hakmilik Daftar yang diakui sah
4	Salinan Resit Cukai Tanah Semasa
5	Kelulusan Kebenaran Merancang dan Pelan Kebenaran Merancang
6	Kelulusan KMP/ Pelan Bangunan (Jika ada)
7	Surat Kebenaran Pemegang Gadaian / Kaveat / Pajakan / Sewaan Bebas Daftaran
8	Bayaran Proses (RM2,000.00) setiap permohonan

Selain itu, dalam kajian ini terdapat pembaharuan carta alir yang lebih mudah untuk difahami. Carta alir ini membantu menunjukkan tugas kerja yang harus dilakukan oleh pihak yang terlibat seperti pemaju, jurukur tanah berlesen, pihak Pejabat Tanah dan Galian serta Pihak JUPEM Negeri mengikut bahagian masing-masing. Carta alir ini juga menunjukkan tempoh masa bagi sesuatu tindakan (Rujuk Rajah 4.11).



**Rajah 4.11** Carta Alir Permohonan Hakmilik Strata Serentak dengan Pemilikan Kosong mengikut Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).

### **4.3.3 Perbezaan Tindakan Sebelum dan Selepas Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).**

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah dilaksanakan pada 1 Jun 2015 untuk membantu memudahkan lagi permohonan pengeluaran hakmilik strata serentak dengan pilikan kosong. Perbezaan yang berlaku antara Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) dan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) adalah sangat ketara. Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) diwujudkan untuk membantu memudahkan pecah bahagian bangunan berbilang tingkat yang dulu dikenali sebagai hakmilik subsidiari. Akta ini tidak menggunakan SIFUS untuk kiraan unit syer dan permasalahan seperti penyelenggaraan bangunan tidak dapat dilakukan kerana tiada pengurusan yang khas untuk membantu melakukan penyenggaraan. Selain itu tempoh permohonan dan pengeluaran Hakmilik Strata lebih panjang daripada permohonan hakmilik tanah. Hal ini menjadi isu yang berbangkit dan pada tahun 2007 pindaan baru dilaksanakan.

Dengan adanya Akta Hakmilik Strata (Pindaan ) 2013 (Akta A1450), pembaharuan baru yang memudahkan dan mempercepatkan lagi proses permohonan hakmilik strata dan pemilikan kosong secara serentak. Berikut adalah antara pembaharuan yang di bawa dalam Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).

- a) Tempoh masa pengeluaran hakmilik strata yang lebih pendek.
- b) Hakmilik strata akan didaftarkan di atas nama pemilik tanah / pemaju serentak dengan penyerahan pemilikan kosong (vacant possession), selaras dengan konsep baru pengeluaran hakmilik strata.
- c) Pemilik tanah / pemaju perlu membuat lantikan jurukur berlesen, deposit ukur ke Lembaga Jurukur Tanah dan penentuan formula unit syer ke pusat satu hentian sebelum kelulusan pelan bangunan.
- d) Pengiraan Sijil Formula Unit Syer diwujudkan
- e) Pemohonan semakan pelan cadangan strata dikemukakan kepada JUPEM lebih awal iaitu selepas peringkat penyiapan super structure berbanding amalan semasa di mana permohonan dikemukakan selepas Sijil Layak Menduduki (CFO) atau Sijil Penyiapan dan Pematuhan (CCC) dikeluarkan.

- f) Permohonan hakmilik strata perlulah dengan tanah berstatus hakmilik tetap. Permohonan hakmilik strata di atas tanah berstatus hakmilik sementara tidak lagi dibenarkan.
- g) Gadaian perlu dilepaskan terlebih dahulu sebelum permohonan diterima.

#### **4.4 Rumusan dan Pandangan Dalam Permohonan Pengeluaran Hakmilik Strata**

Dalam pembangunan selaras dengan kerajaan yang mengutamakan kepentingan semua rakyat, pelbagai langkah proaktif telah diambil bagi mempercepatkan proses dan pengeluaran hakmilik strata dilaksanakan bertujuan menambah baik sistem penyampaian sedia ada. Selain itu, ia membantu dalam menjaga kepentingan pembeli-pembeli perumahan berstrata. Sijil formula unit syer (SIFUS) diperkenalkan dalam memastikan semua urusan berkaitan tanah, bangunan, pelantikan jurukur tanah berlesen serta unit syer dapat dijelaskan terlebih dahulu sebelum permohonan strata dikemukakan dengan bayaran upah ukur diselesaikan lebih awal bagi mengatasi masalah pemaju diberhentikan. Manakala Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) diperolehi daripada JUPEM untuk menyelesaikan semua perkara teknikal seperti akses keluar masuk, sempadan lot tanah dan permit ruang udara diselesaikan terlebih dahulu sebelum permohonan Hakmilik Strata dikemukakan ke PTG. Permohonan Hakmilik Strata perlu dikemukakan selepas peringkat struktur utama dan CPSP diperolehi sekali gus dengan penjualan perumahan. Penetapan unit syer perlu dilakukan untuk menjaga hak pembeli.

Dalam menganalisis kajian ini, pelbagai perkara dapat dirumuskan dalam mencapai objektif kajian iaitu pelbagai faktor yang menyebabkan pindaan pelan bangunan di dalam skim strata terhadap bangunan yang telah siap mahupun bangunan blok sementara. Selain itu, kajian ini membantu dalam menunjukkan tindakan yang sepatunya diambil oleh pelbagai pihak apabila pindaan pelan bangunan terhadap pembangunan yang telah siap mahupun bangunan di dalam blok sementara berserta carta alir yang mudah difahami. Tambahan pula dengan Akta

Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), ia membantu mempercepatkan lagi proses permohonan bagi mendapatkan kelulusan hakmilik strata.

Jurukur tanah berlesen perlu memainkan peranan penting dalam membantu pemaju dan arkitek menguruskan projek selain melakukan kerja pengukuran. Jurukur tanah berlesen perlulah menjadi penasihat dalam bidang pembangunan tanah khususnya hakmilik strata agar proses pengeluaran hakmilik strata berjalan dengan lancar tanpa ada sebarang permasalahan dan kelewatan. Pihak pemaju perlu melantik jurukur tanah berlesen untuk melakukan kerja-kerja pengukuran, penyediaan pelan pra-hitungan dan sekali gus membantu dalam permohonan Hakmilik Strata. Sebarang pindaan dari pihak pemaju atau arkitek perlulah dimaklumkan kepada jurukur tanah berlesen agar tindakan yang sepatutnya boleh diambil dengan segera.

Kesimpulannya semua pihak hendaklah bekerjasama dan mematuhi segala peraturan yang telah ditetapkan agar sebarang masalah yang timbul dapat diselesaikan sekali gus membantu pengeluaran Hakmilik Strata serentak dengan pemilikan kosong tepat pada waktunya.

## **BAB 5**

### **CADANGAN DAN KESIMPULAN**

#### **5.1 Pengenalan**

Bab ini menerangkan segala cadangan dan kesimpulan setelah segala kajian dan analisis dijelaskan di bab 4. Kesimpulan yang bakal dibuat diterangkan mengenai capaian objektif yang telah ditetapkan hasil daripada analisis yang telah dibuat dan juga cadangan bagi kajian lanjutan. Penekanan bagi cadangan lanjutan adalah berdasarkan Hakmilik Strata dan juga pengurusan strata di Semenanjung Malaysia.

#### **5.2 Penemuan Objektif**

Penemuan objektif merupakan kehendak yang telah dinyatakan di awal kajian bab 1. Analisis dan keputusan yang diperolehi adalah berdasarkan borang soal selidik yang diedarkan kepada pihak tertentu, temubual serta kajian terhadap bahan bacaan yang dipercayai. Selain itu penerangan dibantu dalam sesi dialog yang diaturkan oleh pihak "*Royal Institution Of Surveyors*" berkenaan tentang pengeluaran hakmilik strata. Justeru, kesemua objektif telah berjaya dicapai dan berikut adalah merupakan penerangan bagi setiap objektif yang dilakukan.



**5.2.1 Objektif Pertama : Untuk Mengenalpasti Faktor-faktor yang Menyebabkan Pindaan Pelan Bangunan Di Dalam Skim Strata Terhadap Pembangunan yang Telah Siap Mahupun Pembangunan Di Bawah Blok Sementara**

Objektif ini berjaya dicapai melalui borang soal selidik berkenaan dengan faktor-faktor pindaan pelan bangunan terhadap sijil formula unit syer (SIFUS) dalam pembangunan berstrata. Borang ini telah diedarkan kepada pihak tertentu seperti JUPEM, PTD, PTG, pemaju, jurukur tanah berlesen, arkitek dan pihak yang secara langsung dan tidak langsung membantu dalam kajian ini. Selain itu, objektif ini dibantu dengan sesi temubual dan sesi dialog yang diaturkan oleh pihak "*Royal Institution Of Surveyors*" berkenaan tentang Hakmilik Strata. Maklumat daripada borang soal selidik ini telah dianalisis bagi mengetahui punca permasalahan yang berlaku dan memfokuskan pihak yang terlibat berdasarkan kekerapan kesalahan yang berlaku dari segi permohonan Hakmilik strata dan pemilikan kosong (VP) khususnya di Negeri Johor. Statistik kekerapan punca permasalahan diperolehi berdasarkan jawapan dan pandangan responden dalam borang soal selidik. Segala hasil analisis telah dinyatakan dalam bab 4 bagi menunjukkan statistik setiap permasalahan yang berlaku dalam permohonan hakmilik strata.

**5.2.2 Objektif Kedua : Untuk Menkaji Tindakan yang Perlu Diambil oleh Pelbagai Pihak Apabila Pindaan Pelan Bangunan Terhadap Pembangunan yang Telah Siap Mahupun Pembangunan Di Dalam Blok Sementara**

Objektif ini juga berjaya dicapai melalui borang soal selidik yang telah diedarkan dan juga dibantu dengan sesi temubual dan sesi dialog berkenaan tentang hakmilik strata. Borang soal selidik ini telah dianalisis bagi mengetahui tindakan yang perlu diambil oleh semua pihak yang terlibat dalam permohonan Hakmilik Strata dan pemilikan kosong khususnya di Negeri Johor. Statistik tindakan diperolehi berdasarkan jawapan responden dalam borang soal selidik. Segala hasil analisis

telah dinyatakan dalam bab 4 bagi menunjukkan statistik serta langkah terbaik jika berlakunya pindaan pelan bangunan dalam permohonan hakmilik strata. Kajian ini juga dibantu dengan akta baru iaitu Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 yang dikuatkuasakan pada 1 Januari 2017. Selain itu, ia juga dibantu dengan carta alir yang dikeluarkan oleh pihak jurukur tanah berlesen bagi mudah difahami oleh semua pihak yang terlibat jika ada pindaan berlaku ketika permohonan hakmilik strata dijalankan.

### **5.2.3 Objektif Ketiga : Untuk menganalisis perbezaan tindakan yang perlu diambil sebelum dan selepas Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)**

Objektif terakhir ini berjaya dicapai melalui rujukan terhadap bahan bacaan rujukan utama. Sebagai contoh, buku undang-undang, jurnal serta artikel yang berkaitan dengan hakmilik strata, kertas seminar, pekeliling-pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan dan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, laporan kertas kerja, laporan daripada pihak Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM), maklumat dari internet dan sebagainya. Hasilnya beberapa pembaharuan dikenal pasti dan dibandingkan antara akta baru dan pindaan akta baru. Sesi temubual amat membantu kerana sumber ini membantu mencapai objektif yang tepat berdasarkan isu yang wujud dalam permohonan hakmilik strata. Segala maklumat telah diteliti dan dikaji bagi memastikan maklumat yang diperolehi tepat dan sesuai dengan kajian ini.

### **5.3 Penambahbaikan Objektif**

Walaupun objektif ini telah tercapai, namun terdapat beberapa penambahbaikan yang perlu dibuat bagi meningkatkan lagi keberkesanan kajian tentang pengeluaran Hakmilik Strata dan pemilikan kosong dengan lebih menyeluruh

dan terperinci lagi. Semua pihak termasuk JUPEM, PTG, jurukur tanah berlesen, pemaju, pihak berkuasa tempatan dan arkitek perlu bekerjasama dalam menyelesaikan pindaan pelan bangunan terhadap SIFUS dalam pembangunan berfasa. Selain itu tindakan yang seharusnya diambil juga perlulah jelas dan teratur bagi memperolehi kelulusan hakmilik strata dan pemilikan kosong (VP). Selain itu semua pihak perlulah mengambil tahu sebarang pindaan baru yang dikeluarkan seperti Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta 1518) yang dikuatkuasakan pada 1 Januari 2017. Dengan wujudnya pindaan akta bagi hakmilik strata, semua pihak terlibat hendaklah diberikan pendedahan yang jelas berkenaan dengan pengeluaran hakmilik strata dan “vacant possession” (VP).

#### **5.4 Kesimpulan**

Dalam era pembangunan mapan ini kerajaan mengutamakan kepentingan rakyat dan langkah proaktif telah diambil supaya proses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata dapat dilakukan dengan lebih lancar dan teratur. Sijil formula unit syer (SIFUS) diperkenalkan dalam memastikan semua urusan berkaitan tanah, bangunan, pelantikan jurukur tanah berlesen serta unit syer diperjelaskan terlebih dahulu sebelum melakukan permohonan hakmilik strata dikemukakan. Manakala sijil cadangan pelan strata (CPSP) diperolehi daripada JUPEM untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul. Selain itu, format penghantaran kepada JUPEM juga perlu dilakukan dengan betul dalam aplikasi talian perisian komputer. Semua perkara teknikal ini juga seharusnya diselesaikan sebelum permohonan dibuat di PTG. Keperluan untuk menetapkan unit syer dalam jadual petak amat dititikberatkan sebelum dijual bagi memastikan hak pembeli terpelihara.

Permasalahan yang berlaku perlu ditangani dengan segera berkaitan dengan pengeluaran hakmilik strata untuk melancarkan lagi proses kelulusan permohonan hakmilik strata sekali gus menjaga hak-hak pembeli. Semua fakta dan cadangan yang diperolehi kemudian boleh digunakan sebagai panduan dan rujukan bagi pelbagai pihak yang terlibat dalam proses pengeluaran hakmilik strata dan sekali gus melindungi kepentingan pembeli. Gambaran yang jelas tentang masalah statistik dan

isu-isu semasa dalam proses pengeluaran strata boleh digunakan sebagai maklumat tambahan kepada mana-mana pihak yang berminat.

Keputusan ini boleh digunakan sebagai langkah untuk tujuan menganalisis masa depan serta mengenalpasti kesan penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450). Ia juga dapat meningkatkan kaedah dalam menghasilkan langkah yang terbaik dan berkesan pada pengeluaran hakmilik strata di semenanjung Malaysia. Di samping itu, kajian ini akan memberi manfaat kepada pelbagai pihak sama ada yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam pengeluaran hakmilik strata terutamanya di Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) dengan membantu memudahkan pegawai-pegawai untuk mengkaji semula permohonan dan pengeluaran hakmilik strata. Jurukur tanah berlesen juga boleh mengkaji permasalahan semasa permohonan hakmilik strata. Selain itu, pelajar juga boleh menggunakan kajian ini sebagai rujukan dan panduan untuk memahami konsep strata dan mengetahui prosedur yang terlibat dan pindaan yang telah digunakan dalam penyediaan hakmilik strata.

## **5.5 Cadangan Kajian Lanjutan**

Berikut merupakan beberapa cadangan kajian lanjutan yang boleh dilakukan pada masa akan datang.

- 1) Kajian terhadap faktor-faktor dan kesan-kesan berlakunya pindaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (A1518) dalam proses pengeluaran hakmilik strata di Semenanjung Malaysia
- 2) Pembaharuan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (A1518) dalam proses pengeluaran hakmilik strata di Semenanjung Malaysia
- 3) Menkaji permasalahan di Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) dan Pejabat Tanah Galian Negeri (PTG) dalam proses pengeluaran hakmilik strata di Semenanjung Malaysia.

## BIBLOGRAFI

- Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013. Akta 1450. Sistem Hakmilik Strata Elektronik.* Pencetakan nasional Berhad. Pada 7 Februari 2013. Kuala Lumpur. Intenational Law Book Service.
- Akta Pengurusan Strata 2013. Akta 757.*
- Kaedah-Kaedah Hamilik Strata (Negeri Johor) 2015.* Disiarkan oleh Jabatan Peguam Negara
- Kaedah-Kaedah Hamilik Strata (Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur) 2015.* Disiarkan oleh Jabatan Peguam Negara
- Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016.* Di bawah Rang Undang-undang, Suatu Akta Untuk Meminda Akta Hakmilik Strata 1985.
- Royal Institution of Surveyors Malaysia(RISM), Joint Program with RISM (Johor Branch), PTG and JUPEM(JOHOR) on *Dialogue for Strata Title Act 2013(1<sup>st</sup> and 2<sup>nd</sup> Session)*
- Ahmad Tarmizi, M. Y. (2011). *Permasalahan Dan Peranan Jurukur Tanah Berlesen Dalam Pengeluaran Hakmilik Strata Di Semenanjung Malaysia.* Projek Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Azilia, A. (2014). *Isu dan Permasalahan Dalam Pengeluaran Hak Milik Strata.* Projek Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Mohd Hanif Bin Abu Hasan (2015). *Pengeluaran Hakmilik Strata Selepas Pelaksanaan Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).* Projek Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Shaidatul Nur Wadiah Binti Muhamad Shah (2015). *Perbadanan Pengurusan Subsidi Dalam Menguruskan Harta Bersama Terhad Di Semenanjung Malaysia.* Projek Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia.
- Stephen. N, *Strata Title Still an Issue for Many Apartment.* (23 Januarry 2015). Diambil dari Malaysiakini website: [www.malaysiakini.com/news](http://www.malaysiakini.com/news).
- Tan Liat Choon, (2013). *Towards developing a Three Developing a Three-Dimensional Cadestre for Three-Dimensional Property Right in Malaysia.* Ph.D Thesis, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai