

BORANG PENGESAHAN STATUS THESIS

Nama Penulis : NABILAH HUDA BINTI YACCUB
Tarikh Lahir : 20 SEPTEMBER 1995
Judul : KEPENTINGAN HARTA BERSAMA TERHAD DALAM PEMBANGUNAN
BERCAMPUR BANGUNAN BERSTRATA
Sesi Akademik : **2017/2018**

Saya mengesahkan tesis ini diklasifikasikan sebagai:

SULIT

(Mengandungi maklumat yang berdarjah keselamatan atau kepentingan Malaysia seperti yang termaktub dalam AKTA RASMI 1972)*

TERHAD

(Mengandungi maklumat TERHAD yang telah ditentukan oleh organisasi/badan di mana penyelidikan dijalankan)*

TIDAK TERHAD

Saya bersetuju bahawa tesis saya boleh diterbitkan sebagai Tidak Terhad (Lengkap)

Saya mengesahkan bahawa Universiti Teknologi Malaysia berhak untuk:

- i) Tesis ini adalah hakmilik Universiti Teknologi Malaysia.
- ii) Perpustakaan Universiti Teknologi Malaysia dibenarkan membuat salinan untuk tujuan pengajian sahaja.
- iii) Perpustakaan dibenarkan membuat salinan tesis ini sebagai bahan pertukaran antara institusi pengajian tinggi.

Disahkan oleh:

Tandatangan Penulis

950920-04-5180

(No.KP/No.Pasport)

Tarikh: 10 JUN 2018

Tandatangan Penyelia

SR.DR TAN LIAT CHOON

Nama Penyelia

Tarikh: 10 JUN 2018

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

Tandatangan :

Penyelia : **SR. DR. TAN LIAT CHOON**

Tarikh : **10 JUN 2018**

KEPENTINGAN HARTA BERSAMA TERHAD DALAM PEMBANGUNAN
BERCAMPUR BANGUNAN BERSTRATA

NABILAH HUDA BINTI YACCUB

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

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2018

PENGAKUAN

Saya akui bahawa tesis “KEPENTINGAN HARTA BERSAMA TERHAD DALAM PEMBANGUNAN BERCAMPUR BANGUNAN BERSTRATA” ini adalah hasil penyelidikan saya sendiri kecuali seperti yang disebut dalam rujukan. Tesis ini belum diterima untuk apa-apa ijazah dan disampaikan dalam penganugerahan mana-mana ijazah lain.

Tandatangan :

Nama Penulis : **NABILAH HUDA BINTI YACCUB**

Tarikh : **10 JUN 2018**

DEDIKASI

*Teristimewa buat ayah dan ibu tersayang,
Yaccub Bin Atan dan Lailiah Binti Hj Miskiran,
Sekalung penghargaan diucapkan atas segala sokongan,
semangat dan nasihat yang kalian titipkan...*

*Tidak dilupakan adik-beradik yang dikasihi,
terima kasih kerana memberi inspirasi...*

*Khas buat bakal imamku,
Afiq Fadhulie Bin Munadi,
Terima kasih tidak terhingga atas segala bantuan, curahan idea yang
menjadi pembakar semangat untuk meneruskan perjuangan ini...*

PENGHARGAAN

. Syukur Alhamdulillah kepada Allah S.W.T kerana memberikan saya kesihatan yang sihat, masa dan kematangan fikiran untuk menyiapkan kajian ini dalam bentuk sebegini rupa. Jutaan terima kasih yang tidak mampu untuk dibalas kembali hingga ke akhir hayat saya kepada penyelia Sr. Dr. Tan Liat Choon atas bantuan yang begitu besar, bimbingan, teguran dan nasihat yang begitu berguna sepanjang kajian ini.

Penghargaan ini juga saya tujukan kepada kedua ibu bapa saya iaitu Yaccub Bin Atan dan Lailiah Binti Hj Miskiran kerana mereka sentiasa menitipkan doa-doa untuk keberkatan saya sepanjang belajar di Universiti Teknologi Malaysia ini. Mereka juga sentiasa memberi sokongan dan dorongan yang tidak berbelah bahagi dalam menjayakan pengajian saya di sini.

Ucapan terima kasih juga diucapkan buat warga Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor dan Majlis Bandaraya Iskandar Puteri khususnya Bahagian Hakmilik Strata serta unit Pesuruhjaya Bangunan (COB) di atas kerjasama mereka dalam memberi maklumat yang diperlukan dalam kajian ini.

Saya juga ingin mendedikasikan ucapan penghargaan ini kepada semua rakan-rakan tahun akhir Kejuruteraan Geomatik bagi sesi 2017/2018 kerana sanggup berkongsi ilmu, maklumat dan segala bentuk bantuan yang saya dambakan khususnya dalam menghasilkan kajian ini. Segala sokongan yang diberikan oleh anda semua amat saya hargai. Saya doakan agar kita semua berjaya menempuh kehidupan yang penuh pancaroba di luar sana kelak. Sekian, terima kasih.

ABSTRAK

Pada masa kini, bangunan berstrata telah menjadi begitu popular di Malaysia terutamanya di kawasan bandar. Kadar pembinaan industri ini meningkat dengan pesat sejak tahun 2013 yang memberi tumpuan kepada bandar besar seperti Johor Bahru, Nusajaya, Kuala Lumpur dan lain-lain. Walau bagaimanapun, sejak pembangunan bercampur ini menjadi trend masa kini, pelbagai masalah yang telah berbangkit mengenai pengurusan dan kegunaan harta bersama terhad. Oleh itu, kajian yang dijalankan ini adalah untuk menyiasat perkara berkaitan dengan harta bersama terhad dan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari (Sub-MC). Selain itu, hasil kajian ini juga akan menganalisis prosedur permohonan Sub-MC dalam harta bersama terhad dan untuk menyiasat kesan penubuhan Sub-MC kepada pemilik petak dalam harta bersama terhad. Kaedah yang digunakan untuk mencapai matlamat ini adalah dari bahan bacaan, temubual dan soal selidik yang telah diedarkan kepada responden yang terdiri daripada Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama yang terletak di kawasan Daerah Johor Bahru. Hasil analisis menunjukkan bahawa kebanyakan Perbadanan Pengurusan masih mengalami kesulitan dalam prosedur permohonan Sub-MC dalam harta bersama terhad. Akhir sekali, statistik yang telah dibuat akan menyumbang kepada industri pembangunan bercampur dalam penyelesaian masalah yang berkaitan dengan harta bersama terhad.

ABSTRACT

Nowadays, strata buildings have become so popular in Malaysia especially in urban areas. The construction's rate of industry has increased rapidly since 2013 which focuses on big cities such as Johor Bahru, Nusajaya, Kuala Lumpur and others. However, since the mixed development has become the current trend, various problems have appeared in the management and use of limited common property. Therefore, this study is conducted to investigate matters relating to limited common property and establishment of the Subsidiary Management Corporation (Sub-MC). In addition, the results of this study will also analyze Sub-MC's application procedures in limited common property and to investigate the effect of Sub-MC establishment on land owners in limited common property. The method used to achieve this goal is from reading materials, interviews and questionnaires distributed among the respondents which consist of Management Corporation or Joint Management Body located in the district of Johor Bahru. Results obtained show that most management corporations are still experiencing difficulties in Sub-MC application procedures in limited common property. Finally, the collected data will contribute to the mixed development industry in solving problems related to limited common property.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI LAMPIRAN	xv
1	Pengenalan	1
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Penyataan Masalah	3
	1.3 Objektif Kajian	4
	1.4 Skop Kajian	5
	1.5 Signifikasi Kajian	5
2	KAJIAN LITERATUR	6
	2.1 Pengenalan	6
	2.2 Definisi Hakmilik Strata	7
	2.3 Pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)	7
	2.4 Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)	9

2.5	Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)	9
2.6	Harta Bersama Terhad	11
2.7	Pembangunan Bercampur	11
2.7.1	Ciri-ciri Pembangunan Bercampur	12
2.7.2	Konsep Pembangunan Bercampur	12
2.7.3	Kategori Pembangunan Bercampur	13
2.7.4	Lokasi Yang Dibenarkan	15
2.8	Bangunan Berstrata	15
2.9	Badan Pengurusan	16
2.9.1	Badan Pengurusan Bersama (<i>Joint Management Body</i>)	16
2.9.2	Perbadanan Pengurusan (<i>Management Corporation</i>)	17
2.9.3	Perbadanan Pengurusan Subsidiari (<i>Subsidiary Management Corporation</i>)	17
2.10	Kesimpulan	18
3	METODOLOGI KAJIAN	19
3.1	Pengenalan	19
3.2	Carta Alir Metodologi	20
3.3	Fasa I : Kajian Awal	21
3.4	Fasa II : Pengumpulan Data	21
3.4.1	Data Premier	22
3.4.2	Data Sekunder	22
3.5	Fasa III : Analisis dan Pengesahan Data	25
3.6	Fasa IV : Kesimpulan dan Cadangan	25
4	KEPUTUSAN DAN ANALISIS KAJIAN	27
4.1	Pengenalan	27
4.2	Demografi Kajian	28
4.3	Hasil Kajian	29

4.4	Hasil Analisa Terhadap Prosedur Permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari untuk Harta Bersama Terhad	29
4.4.1	Temubual berkenaan prosedur permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari dalam harta bersama terhad	29
4.5	Hasil Analisa Terhadap Kesan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Kepada Pemilik Petak Dalam Harta Bersama Terhad	34
4.5.1	Demografi Responden	34
4.5.1.1	Jenis Jabatan/Organisasi	34
4.5.1.2	Jawatan Yang Disandang	35
4.5.1.3	Pengalaman Bekerja	36
4.5.2	Kefahaman Konsep	37
4.5.2.1	Jenis Hakmilik Strata Yang Terlibat	38
4.5.2.2	Kefahaman Tentang Perbezaan Perbadanan Pengurusan Dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari	38
4.5.2.3	Kefahaman Tentang Perbezaan Harta Bersama Dan Harta Bersama Terhad	39
4.5.2.4	Pengetahuan Responden Tentang Pengurusan Harta Bersama	40
4.5.2.5	Pendapat Responden Tentang Punca Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari	40
4.5.2.6	Pendapat Responden Tentang Pengenaan Caj di Tempat Tinggal	41

4.5.3	Pendapat Tentang Proses Permohonan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari	42
4.5.3.1	Pendapat Responden Tentang Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah Lebih Mudah	42
4.5.3.2	Pendapat Responden Tentang Masalah Yang Berlaku Semasa Proses Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari	43
4.5.4	Kesan Selepas Proses Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari	44
4.5.4.1	Pengurusan Penyelenggaraan Teratur	45
4.5.4.2	Semua Harta Bersama Terhad Dilindungi Oleh Insurans	45
4.5.4.3	Tiada Isu Perbezaan Caj Antara Penduduk	46
4.5.4.4	Pemilik Petak Mendapat Hak Masing-Masing	47
4.5.4	Cadangan dan Pandangan	47
5	CADANGAN DAN KESIMPULAN	48
5.1	Pengenalan	48
5.2	Pencapaian Objektif	49
5.2.1	Objektif Pertama : Mengkaji Dan Menganalisis Prosedur Permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Untuk Harta Bersama Terhad	49
5.2.2	Objektif Kedua : Menyiasat Kesan Penubuhan Perbadanan Pengurusan	49

Subsidiari Kepada Pemilik Petak Dalam Harta Bersama Terhadap		
5.3	Penambahbaikan Objektif	50
5.4	Kesimpulan	50
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	51
 RUJUKAN		52
LAMPIRAN		53

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	PERKARA	MUKA SURAT
2.1	Sejarah Perkembangan dan Pindaan Akta Hakmilik Strata	8
3.1	Objektif Bahagian Dalam Soal Selidik	24
4.1	Kategori Responden dan Kaedah Pengumpulan Data	28
4.2	Responden Temubual Daripada Pihak Kerajaan	30
4.3	Peratusan Jenis Jabatan/Organisasi Yang Terlibat Dalam Borang Soal Selidik	35
4.4	Peratusan Tentang Jenis Hakmilik Strata Yang Terlibat	38
4.5	Peratusan Kefahaman Tentang Perbezaan Perbadanan Pengurusan Dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari	39
4.6	Peratusan Kefahaman Tentang Perbezaan Harta Bersama Dan Harta Bersama Terhad	39
4.7	Peratusan Pengetahuan Responden Tentang Pengurusan Harta Bersama	40
4.8	Peratusan Pendapat Responden Tentang Punca Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari	41
4.9	Peratusan Pendapat Responden Tentang Pengenaan Caj di Tempat Tinggal	42
4.10	Peratusan Pendapat Responden Tentang Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah Lebih Mudah	43
4.11	Peratusan Responden Tentang Pengurusan Penyelenggaraan Teratur	45

4.12	Peratusan Responden Tentang Semua Harta Bersama Terhad Dilindungi Oleh Insurans	46
4.13	Peratusan Responden Tentang Tiada Isu Perbezaan Caj Antara Penduduk	46
4.14	Peratusan Responden Tentang Pemilik Petak Mendapat Hak Masing-Masing	47

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	PERKARA	MUKA SURAT
2.1	Pembangunan Bercampur Di Mana Dalam Satu Lot Mempunyai Pelbagai Aktiviti Perniagaan	13
2.2	Pembangunan Bercampur Yang Dibangunkan Dalam Satu Plot Pembangunan	14
2.3	Perbezaan Harta Bersama dan Petak Aksesori	16
3.1	Carta Alir Metodologi	20
3.2	Carta Alir Pengumpulan Data	23
4.1	Carta Alir Bagi Proses Permohonan Sub-MC	33
4.2	Peraturan Jawatan yang Disandang Dalam Borang Soal Selidik	36
4.3	Peraturan Pengalaman Kerja Responden	37
4.4	Bilangan Masalah Yang Berlaku Semasa Proses Penubuhan Sub-MC	44

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	PERKARA	MUKA SURAT
A	Surat Kebenaran untuk Kajian Projek Sarjana Muda	53
B	Borang Soal Selidik	55
C	Senarai Semak Permohonan Perakuan Sub-MC dari COB	62

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Dalam era zaman kini, kepesatan di dalam industri pembinaan yang berada di Malaysia telah mendapat perhatian terutamanya pembinaan bangunan-bangunan bertingkat. Di kawasan bandar, bangunan berbilang tingkat telah dibangunkan secara mendadak mengikut kepesatan penduduk di dalam negara kita. Perancangan pembangunan berbilang tingkat ini adalah untuk kegunaan bangunan seperti pejabat, perniagaan, perumahan dan kemudahan awam yang dibangunkan sebagai keseimbangan kepada nilai hartanah yang tinggi. Oleh itu, bagi mengatasi kekurangan tanah untuk pembangunan di kawasan bandar, penekanan terhadap konsep pembangunan bercampur amatlah penting pada masa kini.

Secara dasarnya, pembangunan bercampur adalah pembangunan yang menggabungkan lebih daripada satu tujuan penggunaan pembangunan tersebut. Seperti yang kita lihat pada masa kini, terdapat banyak pembangunan bercampur yang diwujudkan di kawasan-kawasan yang membangun terutamanya di kawasan bandar. Aktiviti atau kegunaan yang dijalankan amatlah bersesuaian antara satu sama lain.

Pembangunan bercampur ini mempunyai ciri-ciri asas yang ditetapkan antaranya adalah terletak di dalam pusat bandar utama yang turut dilengkapi dengan pelbagai kemudahan termasuklah sistem pengangkutan awam yang efisien. Ciri-ciri ini juga mestilah tertakluk kepada Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) dan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

Seperti yang kita semua ketahui, bangunan berbilang tingkat juga adalah dikenali sebagai bangunan berstrata. Bangunan berstrata ini banyak diwujudkan di kawasan bandar. Contohnya, di Johor Bahru bangunan berstrata banyak diwujudkan di kawasan Setia Tropika, Skudai, Mutiara Rini dan banyak lagi. Manakala pembangunan bercampur adalah di dalam satu bangunan, terdapat rumah kediaman dan di tingkat bawah (*ground floor*) pula mempunyai pusat membeli-belah. Kebiasaannya, orang yang tidak menetap di kawasan bangunan bercampur tersebut juga boleh untuk berkunjung ke pusat membeli-belah. Mereka tidak akan dikenakan caj jika mereka menggunakan kemudahan di dalam pusat membeli-belah tersebut.

Salah satu trend pembangunan jenis strata masa kini adalah pembangunan bercampur diwujudkan di bawah satu lot yang sama. Kewujudan pembangunan bercampur ini telah menimbulkan kesulitan daripada segi penggunaan dan penyelenggaraan harta bersama skim tersebut. Bagi menangani isu ini, Perbadanan Pengurusan (*Management Corporation*) bersifat “two-tier” diwujudkan. Melalui konsep tersebut, MC boleh menubuhkan satu atau lebih Perbadanan Pengurusan Subsidiari (*Subsidiary Management Corporation*) bagi memastikan kepentingan harta bersama terhad tersebut dapat diurus dan diselenggara dengan lebih efektif dan teratur (Pekeliling 6/2014, Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari, 2014).

Menurut seksyen 17A Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), harta bersama terhad adalah mana-mana bahagian harta bersama dalam suatu lot yang dikhaskan dalam suatu ketetapan komprehensif untuk manfaat eksklusif pemilik dua petak atau lebih, tetapi bukan semua petak. Manakala bangunan berstrata adalah pembangunan yang melibatkan pecah bahagi bangunan atau tanah di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Pengurusan dan penyelenggaraan harta bersama adalah di bawah tanggungjawab pemilik petak itu sendiri. Aktiviti serta tingkah laku sesuatu penghuni

yang berlaku di kawasan tersebut akan mempengaruhi keharmonian dan kesejahteraan penghuni-penghuni yang lain. Namun begitu, hakmilik strata tersebut akan didaftarkan atas nama suatu badan yang dikenali sebagai Perbadanan Pengurusan (*Management Corporation*) yang secara automatiknya wujud sejurus hakmilik-hakmilik strata telah didaftarkan untuk petak-petak bangunan tersebut (Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), 1985).

1.2 Penyataan Masalah

Pada masa kini, kita seringkali dipertontonkan dengan isu-isu berkaitan pembangunan bercampur bangunan berstrata di kawasan-kawasan metropolitan. Pada awal tahun 2000, pembangunan bercampur ini ibarat ‘cendawan tumbuh selepas hujan’ di Malaysia. Hal ini kerana peluang pekerjaan lebih tertumpu di kawasan yang kepadatan penduduknya tinggi. Justeru itu, permintaan perumahan tempatan juga turut meningkat. Disebabkan oleh kekurangan tanah untuk menampung semua permintaan perumahan, cadangan pembangunan bercampur telah giat dibangunkan di negara kita (Afix. R., 2017).

Di dalam pembangunan bercampur, terdapat satu badan yang diberi tanggungjawab untuk mengurus dan menyelenggara bangunan atau tanah yang dipecah bahagi bagi harta bersama yang dinamakan Perbadanan Pengurusan (*Management Corporation*). Antara peranan-peranan utama Perbadanan Pengurusan adalah menentukan dan mengenakan caj penyenggaraan, menentukan dan mengenakan caruman kumpulan wang penjelas serta membuka akaun penyenggaraan untuk pemilik petak. Walaupun tidak menikmati semua kemudahan yang disediakan, pemilik petak terpaksa membayar caruman yang sama untuk setiap fasiliti yang disediakan disebabkan oleh rekabentuk pembinaan dan kemudahan harta bersama yang berbeza. Oleh itu, amatlah baik jika badan pengurusan baharu ditubuhkan bagi menguruskan dan menyelenggara setiap fasiliti agar kadar caruman yang berlainan dapat dikenakan. Oleh sebab Perbadanan Pengurusan menghadapi masalah dalam menguruskan dan menyelenggara harta bersama terhad, Perbadanan Pengurusan

Subsidiari (*Sub-MC*) telah ditubuhkan. Perbadanan Pengurusan Subsidiari merupakan badan yang ahlinya terdiri daripada semua pemilik petak yang akan memastikan manfaat eksklusif harta bersama terhad yang dikhaskan (Shaidatul M. S., 2015).

Langkah untuk menyelesaikan masalah tersebut dapat diselesaikan dengan pengenalan terhadap seksyen 17A dalam Akta A1450 kepada Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) tentang penetapan harta bersama terhad (*limited common property*) yang akan diselidikan oleh setiap Perbadanan Pengurusan Subsidiari. Harta bersama terhad akan ditentukan oleh Perbadanan Pengurusan dalam satu resolusi komprehensif yang merujuk kepada Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Setiap sempadan dan garis pembahagi kawasan harta bersama terhad telah dimurnikan dalam satu pelan khas. Prosedur bagi permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari ialah nyata dan mudah untuk semua pemilik petak fahami. Satu kajian khas harus dibuat dalam mengenalpasti kesan atau impak penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari.

1.3 Objektif Kajian

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

- i. Mengkaji dan menganalisis prosedur permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari untuk harta bersama terhad.
- ii. Menyiasat kesan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari kepada pemilik petak dalam harta bersama terhad.

1.4 Skop Kajian

Kajian ini hanya tertumpu kepada prosedur dan kepentingan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari untuk harta bersama terhad. Kajian ini dibuat berdasarkan maklumat yang diperolehi daripada Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Negeri Johor dan Unit Pesuruhjaya Bangunan (COB) Majlis Bandaraya Iskandar Puteri Johor Bahru, Johor serta borang soal selidik yang diedarkan ke 30 buah Perbadanan Pengurusan di kawasan Daerah Johor Bahru.

1.5 Signifikasi Kajian

Secara umumnya, kajian yang dijalankan ini tertumpu kepada pengenalan dan kepentingan pembangunan bercampur jenis strata di Malaysia. Hasil daripada kajian yang dijalankan dapat menyumbang kepada penyelesaian isu berkaitan strata yang turut melibatkan Perbadanan Pengurusan Subsidiari sekaligus dapat melancarkan pengurusan pihak berkait.

Selain itu, kajian yang dijalankan juga dapat memberi pencerahan terhadap prosedur dan permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari. Oleh itu, hasil kajian ini boleh digunapakai untuk dijadikan panduan kepada penduduk harta bersama terhad. Konklusinya, isu yang melibatkan penyelenggaraan dalam pembangunan bercampur tanpa kelulusan tidak akan timbul kerana asas kepada permohonan dan prosedur telah dihuraikan dengan lengkap.

Secara khususnya, kajian ini juga akan menyenaraikan kesan-kesan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari kepada pemilik petak dalam harta bersama terhad. Kesan daripada penubuhan ini bagai 'sudah terang lagi bersuluh' akan membawa faedah berbanding musibah. Oleh itu, hasil dari kajian ini turut akan menyumbang kepada pengetahuan serta kesedaran diri akan pentingnya penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari tersebut.

BAB 2

KAJIAN LITERATUR

2.1 Pengenalan

Pembangunan berstrata di Malaysia kini semakin pesat membangun terutamanya di kawasan bandar. Disebabkan oleh penduduk yang semakin meningkat tertumpu di kawasan tersebut, pembangunan berstrata terpaksa didirikan bagi penempatan penduduk-penduduk sekalian. Apabila pembangunan berstrata ini ditubuhkan, terdapat pula isu-isu yang timbul antara penduduk yang mendiami kawasan tersebut dengan membangkitkan isu-isu berkenaan hak-hak mereka dalam harta bersama terhad. Oleh itu, kajian ini dijalankan bertujuan untuk mendapatkan maklumat yang berkaitan dengan skop kajian. Kajian ini akan menghuraikan secara mendalam berkenaan prosedur dan kesan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari (Sub-MC) dalam harta bersama terhad (Nurul Azwani, 2017).

2.2 Definisi Hakmilik Strata

Hakmilik strata adalah hakmilik berasingan bagi tiap-tiap petak (unit) di dalam bangunan berstrata dan dipegang sebagai satu lot di bawah hakmilik tetap. Petak-petak tanah hanya boleh dipecah bahagi kepada hakmilik strata secara berasingan sekiranya terdapat tanah berimilik yang mempunyai dua bangunan atau lebih dan ianya tidak melebihi empat tingkat dalam satu lot. Oleh itu, Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) telah memperkenalkan mengenai pengeluaran hakmilik strata. Akta ini amat diperlukan untuk kegunaan semua pihak seiring dengan pengeluaran hakmilik strata.

2.3 Pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)

Tujuan penggubalan pindaan ini adalah untuk melancarkan pengeluaran hakmilik strata kerana adanya penglibatan dari banyak pihak termasuklah juruukur tanah berlesen, pegawai perancang bandar dan desa, pentadbir tanah, penguatkuasa undang-undang, peguam, arkitek, peguam, jurutera, dan pemilik tanah sendiri. Penjagaan dan pengurusan hakmilik adalah hak setiap individu untuk kepentingan masing masing. Oleh itu, Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dan Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 65) hendaklah menjadi rujukan bersama. Berikut adalah sejarah ringkas perkembangan undang-undang hakmilik strata di Semenanjung Malaysia (Rujuk Jadual 2.1)

Jadual 2.1 : Sejarah Perkembangan dan Pindaan Akta Hakmilik Strata

Tahun	Akta	Peranan 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 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	Memperkenalkan SiFUS dan harta bersama terhad

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

Menurut Seksyen 17A Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), pindaan Akta ini dibuat selepas seksyen 17. Menurut akta ini, Perbadanan Pengurusan (MC) boleh menetapkan dan mewujudkan satu atau lebih Sub-MC bagi mewakili kepentingan yang berbeza-beza bagi setiap pemilik petak melalui suatu resolusi komprehensif yang dijalankan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Harta bersama terhad yang diluluskan oleh Perbadanan Pengurusan akan memperihalkan, mengenal pasti atau menetapkan sempadan-sempadan ataupun kawasan harta bersama terhad di dalam satu pelan khas. Selain itu, ia akan menentukan setiap petak yang terkandung dalam pelan khas di mana pemilik petak berhak terhadap faedah eksklusif harta bersama terhad.

Tambahan pula, seksyen ini menyatakan mengenai borang yang perlu disertakan untuk permohonan Sub-MC. Perbadanan Pengurusan hendaklah membuat permohonan dalam Borang 9 bagi kelulusan pengarah untuk pengeluaran Sub-MC bagi harta bersama terhad yang ditetapkan dan disertai satu salinan resolusi bersama dengan perakuan yang ditandatangani oleh pesuruhjaya yang akan mengesahkan penerimaan tersebut. Satu pelan khas yang berkaitan juga perlu disediakan dalam permohonan ini.

2.5 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)

Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) ini diwujudkan bagi mengawal selia penyelenggaraan dan pengurusan bangunan bertingkat atau tanah yang dipecah bahagi dan dikeluarkan hakmilik strata, bermula dari peringkat penyerahan milikan kosong sehingga ke peringkat selepas Perbadanan Pengurusan diwujudkan. Akta ini telah diluluskan di parlimen pada 19 Disember 2012 dan akan berkuatkuasa sebelum akhir tahun 2013 (Amy Tam, 2013).

Urbanisasi telah membawa perubahan yang drastik kepada corak pembangunan hartanah di bandar. Pembangunan hartanah bertingkat atau berstrata telah diterima umum sebagai cara kehidupan di bandar. Pola pembangunan masa kini seperti pembangunan komuniti berpagar (*gated community*), pangsapuri servis (*service apartment*) dan pembangunan bercampur (*mixed development*) juga berpandukan konsep perkongsian servis dan kemudahan-kemudahan. Peraturan dan peruntukan undang-undang berkaitan dengan penyelenggaraan dan pengurusan bangunan berstrata perlu jelas, teratur dan berkesan agar penghuni dapat menikmati kehidupan yang tenang dan harmoni (Garis Panduan Perancangan Pembangunan Bercampur, 2016).

Parlimen telah meluluskan Rang Undang-undang Pengurusan Strata 2012 di Dewan Rakyat bertarikh 26 November 2012 dan di Dewan Negara bertarikh 19 Disember 2012 bagi menggantikan Akta Bangunan dan Harta Bersama (penyelenggaraan dan pengurusan) 2007 (Akta 663). Rang undang-undang, Pengurusan Strata 2012 telah didaftarkan dan dikenali sebagai Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

Pada awalnya, undang-undang strata terkandung dalam beberapa peruntukan yang berselerak dalam Kanun Tanah Negara 1965 (KTN) sebelum satu undang-undang khusus, Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) diwujudkan dan mula berkuatkuasa pada 1 Jun 1985. Undang-undang strata ini dipakai di Semenanjung sahaja kerana Sabah dan Sarawak memiliki undang-undang strata mereka sendiri (Salleh Buang, 2017).

Selain daripada Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), terdapat satu lagi akta iaitu Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Akta ini menceritakan tentang pemegangan petak-petak dalam bangunan atau tanah, pendaftaran hakmilik berhubung dengan petak-petak dalam bangunan atau tanah, badan yang dipertanggungjawabkan untuk mengurus petak-petak dan lain-lain. Badan tersebut adalah Perbadanan Pengurusan yang mengurus harta bersama yang ditubuhkan di bawah Seksyen 17 dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari mengurus harta bersama terhad di bawah Seksyen 17A.

2.6 Harta Bersama Terhadap

Menurut Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), harta bersama membawa maksud suatu bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dalam erti kata yang lain sebahagian daripada kawasan pemajuan yang tidak terkandung dalam mana-mana petak atau petak-petak yang telah dicadangkan dan boleh digunakan dan dinikmati oleh penghuni-penghuni petak. Tambahan pula, suatu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi memberi maksud sebahagian daripada lot yang tidak terkandung dalam mana-mana petak, termasuk petak aksesori atau blok sementara yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diperakui yang boleh dinikmati oleh penghuni-penghuni petak (Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), 2013).

Menurut Seksyen 17A Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), harta bersama terhadap adalah mana mana bahagian harta bersama dalam suatu lot yang dikhaskan dalam suatu ketetapan komprehensif untuk manfaat eksklusif pemilik petak tetapi bukan untuk semua petak dan pengarah perlulah mengeluarkan suatu perakuan yang memperakui bahawa Sub-MC ditubuhkan dibawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318).

2.7 Pembangunan Bercampur

Pembangunan Bercampur membawa makna suatu bangunan yang membenarkan lebih daripada satu kegunaan atau aktiviti bagi sesuatu bangunan atau sekelompok bangunan dalam satu plot atau lot tanah yang dibangunkan.

2.7.1 Ciri-ciri Pembangunan Bercampur

Terdapat beberapa ciri-ciri pembangunan bercampur yang dinyatakan seperti pembangunan ini mestilah mempunyai pelbagai kemudahan yang merangkumi sistem pengangkutan awam yang efisien dan di dalam satu lot bangunan atau satu plot pembangunan haruslah mengandungi pelbagai aktiviti atau kegunaan yang boleh digunapakai oleh orang awam. Pembangunan bercampur ini kebiasaannya terletak di tempat yang strategik seperti di zon perancangan perniagaan dan perumahan jenis apartmen serta terletak di dalam pusat bandar yang utama.

2.7.2 Konsep Pembangunan Bercampur

Selaras dengan peruntukan perundangan dan definisi yang telah ditetapkan, konsep pembangunan bercampur adalah seperti berikut :

- i. Pembangunan bercampur mempunyai konsep tersendiri yang merupakan aktiviti perniagaan sebagai aktiviti dominan dan apartmen yang dibangunkan dalam suatu pembangunan harta tanah berbilang tingkat. Dan aktiviti-aktiviti yang dicadangkan mestilah melengkapinya antara satu sama lain.
- ii. Kawalan perancangan - Menggunakan piawaian perancangan nisbah plot sebagaimana pembangunan perniagaan.
- iii. Unit apartmen adalah entiti yang berbeza dan berasingan dengan aktiviti perniagaan yang lain serta mempunyai laluan khas atau eksklusif dari pembangunan bercampur yang lain.
- iv. Kadar cukai harta tanah dan caj utiliti adalah mengikut aktiviti atau kegunaan tanah bagi apartmen mestilah dikira sebagai perumahan atau caj domestik.

2.7.3 Kategori Pembangunan Bercampur

Terdapat 2 jenis kategori pembangunan bercampur iaitu :

- 1) Pembangunan bercampur dengan pelbagai aktiviti perniagaan dalam satu lot bangunan. Pembangunan bercampur hanya melibatkan satu blok bangunan di dalam satu *main title*. Aktiviti perniagaan lebih dominan daripada perumahan. Keluasan tapak yang terhad. Agihan ruang lantai adalah 70% perniagaan dan 30% perumahan. Berikut adalah rajah pembangunan bercampur dimana dalam satu lot mempunyai pelbagai aktiviti perniagaan seperti pejabat, apartmen dan pasaraya. (Rujuk Rajah 2.1)



Rajah 2.1 : Pembangunan Bercampur Di Mana Dalam Satu Lot Mempunyai Pelbagai Aktiviti Perniagaan

- 2) Pembangunan bercampur dengan pelbagai aktiviti perniagaan dalam satu plot pembangunan. Pembangunan bercampur yang dibangunkan dalam satu plot pembangunan. Aktiviti perniagaan lebih dominan daripada perumahan. Melibatkan keluasan tapak yang luas dan sesuai bagi pembangunan *green field*. Aktiviti perumahan berasingan dengan aktiviti perniagaan yang lain. Agihan ruang lantai adalah 70% perniagaan dan 30% perumahan. (Rujuk Rajah 2.2)



Rajah 2. 2 : Pembangunan Bercampur Yang Dibangunkan Dalam Satu Plot
Pembangunan

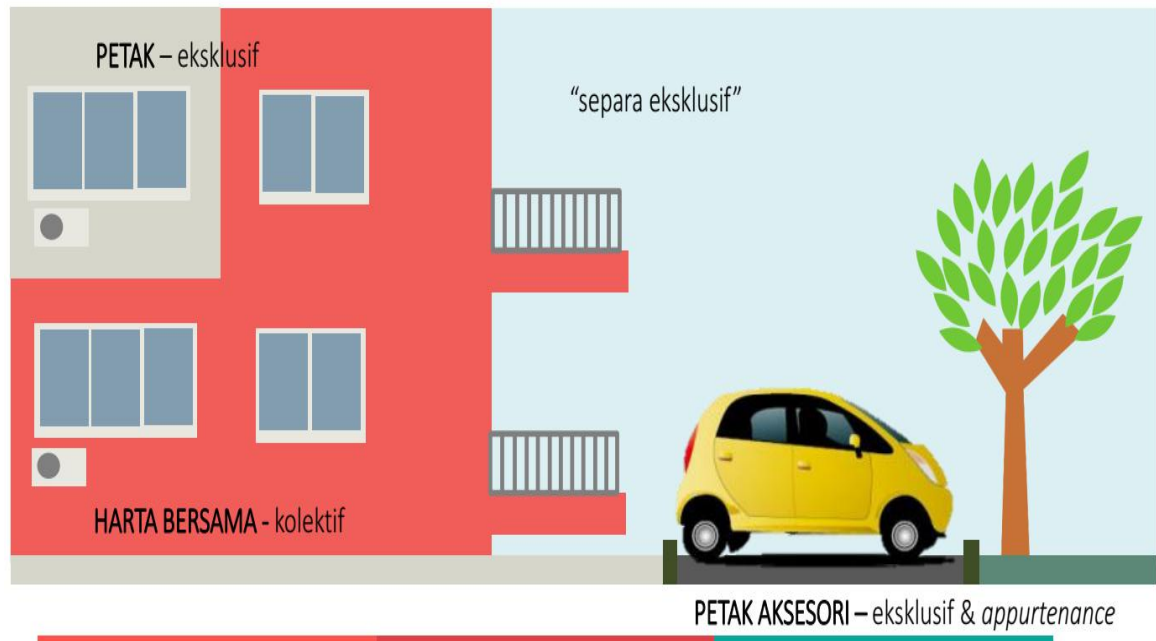
2.7.4 Lokasi Yang Dibenarkan

Terdapat beberapa kawasan yang berpotensi dan dibenarkan untuk pembangunan bercampur antaranya :

- i. Zon antarabangsa sebagaimana sempadan yang telah ditentukan di dalam Kajian Koridor Pembangunan Selat Johor (KPSJ 2025).
- ii. Kawasan pusat bandar (merujuk kepada sempadan pusat bandar dalam Rancangan Tempatan Daerah).
- iii. Kawasan zon perancangan transit (radius 400 meter daripada stesen transit utama atau kawasan pembangunan berorientasikan TOD).

2.8 Bangunan Berstrata

Di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) bangunan berstrata adalah pemajuan yang melibatkan pecah bahagi bangunan atau tanah. Tanggungjawab untuk menguruskan dan menyenggara harta bersama bukanlah hanya terletak dibahu pemaju sahaja, malah pemilik petak juga harus dipertanggungjawabkan dalam hal ini. Pemilik petak juga perlu mewujudkan suasana harmoni untuk keselesaan pemilik lain kerana setiap tingkahlaku pemilik akan memberi kesan terhadap pemilik lain. Rajah 2.3 menunjukkan perbezaan harta bersama dan petak aksesori.



Rajah 2.3 : Perbezaan Harta Bersama dan Petak Aksesori

2.9 Badan Pengurusan

Badan pengurusan adalah satu badan yang telah ditubuhkan untuk mengurus dan menyelenggara sesebuah bangunan berstrata. Terdapat beberapa badan pengurusan yang ditubuhkan sehingga hari ini mengikut peredaran zaman.

2.9.1 Badan Pengurusan Bersama (*Joint Management Body*)

Setiap bangunan berstrata mestilah mempunyai satu jawatankuasa untuk mentadbir pengurusan dan penyelenggaraan. Jawatankuasa ini digelar Badan Pengurusan Bersama (JMB) yang diterajui oleh wakil penduduk atau pemilik petak yang terdiri daripada pembeli dan pemaju di mana bilangan pembeli mestilah tidak kurang dari 3 orang dan tidak lebih daripada 14 orang. Penubuhan JMB adalah diwajibkan di semua bangunan bertingkat yang tertakluk di bawah hakmilik strata. Semua ahli JMB dipilih melalui undian yang dibuat oleh pemilik petak atau penduduk yang tidak mempunyai tunggakan bayaran. Bagi penduduk atau pemilik

petak yang mempunyai tunggakan, mereka boleh hadir ke mesyuarat pemilihan namun tidak layak untuk mengundi bagi penentuan ahli JMB.

Tujuan utama penubuhan JMB adalah untuk menyelaraskan Akta 663 yang mewajibkan pemaju untuk menubuhkannya sehingga hakmilik strata dikeluarkan dan Perbadanan Pengurusan (MC) ditubuhkan. JMB berperanan untuk mendaftarkan JMB, menyenggara harta bersama, menentukan dan mengenakan cas penyenggaraan, mentadbir kumpulan wang penyenggaraan bangunan, mengadakan Mesyuarat Agung Tahunan dan Luar Biasa, dan lain lain perkara yang berkaitan penyenggaraan bangunan.

2.9.2 Perbadanan Pengurusan (*Management Corporation*)

Menurut Seksyen 17 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), Perbadanan Pengurusan telah ditubuhkan apabila buku strata dibuka. Pemohon perlulah membuat permohonan hakmilik daftar menggunakan Borang 9. Perbadanan Pengurusan adalah terdiri daripada semua pemilik petak dan sebagai penjaga dokumen hakmilik keluaran bagi tanah di mana terdirinya bangunan tersebut. Perbadanan Pengurusan adalah bertanggungjawab untuk menguruskan kesemua kawasan yang dianggap harta bersama.

2.9.3 Perbadanan Pengurusan Subsidiari (*Subsidiary Management Corporation*)

Menurut Seksyen 17A Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), Perbadanan Pengurusan juga boleh mewujudkan satu atau lebih Perbadanan Pengurusan Subsidiari (*Sub-MC*) bagi mewakili kepentingan yang berbeza-beza bagi pemilik-pemilik petak melalui melalui suatu resolusi komprehensif yang dijalankan di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Perbadanan Pengurusan telah

meluluskan resolusi komprehensif bagi harta bersama terhad dengan mengenal pasti atau menetapkan sempadan-sempadan atau kawalan harta bersama terhad di dalam suatu pelan khas. Selain itu, ia juga boleh menentukan setiap petak yang terkandung dalam pelan khas itu yang pemilik petak adalah berhak kepada faedah eksklusif dalam harta bersama terhad (Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), 1985).

2.10 Kesimpulan

Tujuan utama Bab 2 ini dilakukan adalah sebagai penerangan tentang kajian literatur yang berkaitan dengan topik. Bab ini memberi tumpuan secara lebih mendalam kepada pembacaan untuk mendapatkan pengetahuan dan pemahaman yang berguna tentang Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan harta bersama terhad dalam pembangunan bercampur bangunan berstrata. Selain itu, bab ini juga memberi beberapa idea dan panduan untuk menyelesaikan penyelidikan ini.

BAB 3

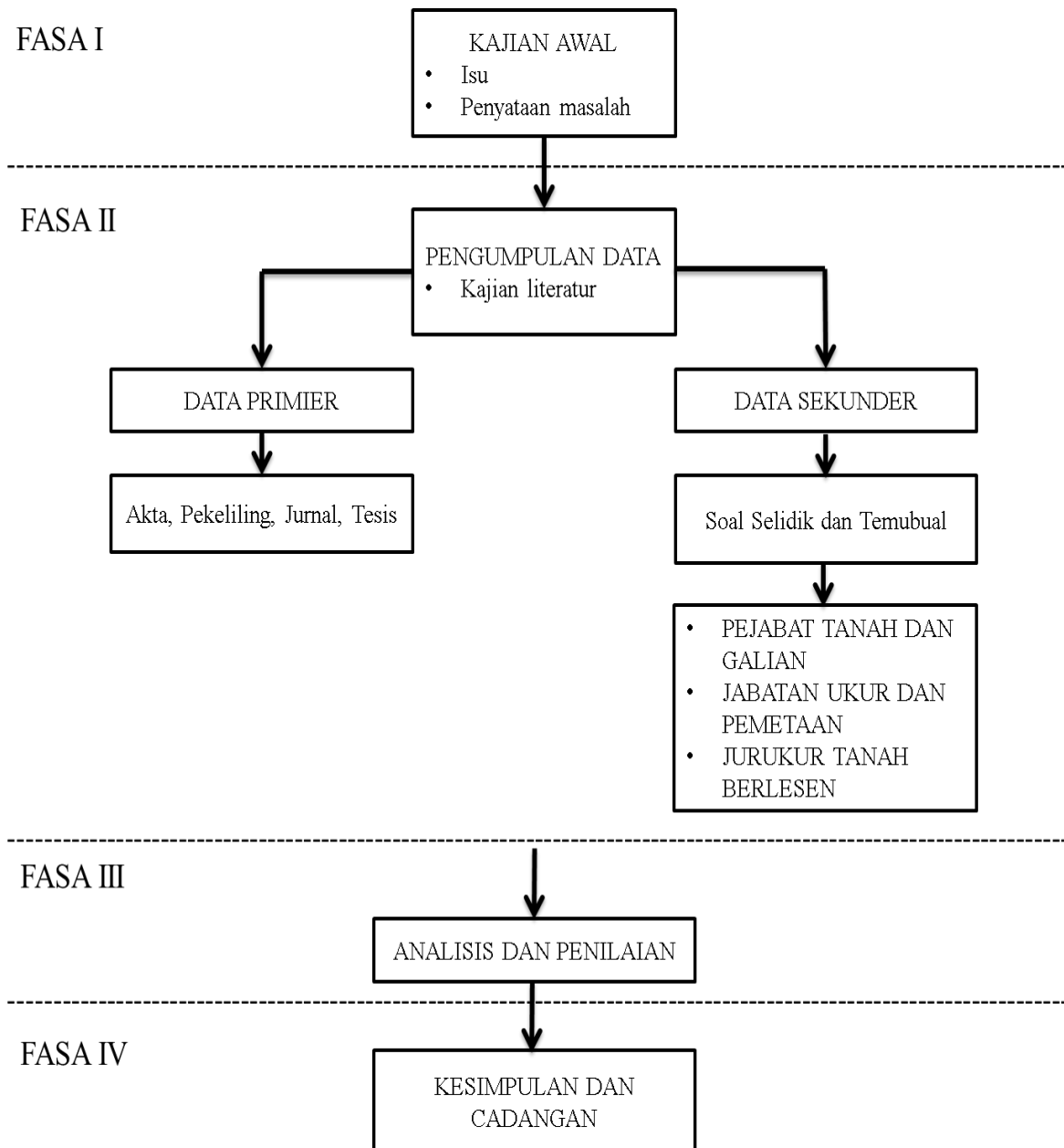
METODOLOGI KAJIAN

3.1 Pengenalan

Metodologi kajian merupakan komponen utama penyelidikan yang akan menentukan cara yang digunakan dalam menjalankan penyelidikan untuk mencapai objektif. Untuk mencapai matlamat kajian, beberapa kaedah saintifik dan berkualiti telah digunakan untuk menjalankan kajian perlu dibuat dengan betul. Bahagian ini juga akan menerangkan tentang kaedah kajian yang digunakan, kawasan kajian, pemilihan responden, prosedur pengumpulan data, dan juga prosedur penganalisan data. Oleh itu, kajian ini telah menggunakan konsep kaedah iaitu kuantitatif dan kualitatif yang akan memberi gambaran tentang situasi sebenar melalui pandangan responden.

3.2 Carta Alir Metodologi

Berikut merupakan carta alir dan pembahagian fasa bagi kaedah kajian ini.



Rajah 3.1 : Carta Alir Metodologi

3.3 Fasa I: Kajian Awal

Fokus utama dalam fasa I ini adalah untuk mengkaji latar belakang, pernyataan masalah, objektif, skop kajian, dan signifikansi kajian. Pada dasarnya, semua maklumat asas dikumpulkan dalam fasa ini untuk mengetahui bagaimana kajian ini dijalankan. Selain itu, fasa ini juga akan menentukan sejauh mana nilai kajian ini terhadap masyarakat hari ini.

Dalam kajian awal ini, proses pengumpulan maklumat serta keterangan yang mengandungi teori serta informasi boleh dijadikan rujukan untuk membuat objektif dan skop kajian dalam penyelidikan ini. Justeru, semua maklumat haruslah merangkumi semua aspek kepada tajuk yang dikaji. Ini merupakan antara bahagian dalam kajian ini setelah permasalahan dan persoalan dikenalpasti merujuk kepada kajian awal yang telah dijalankan.

3.4 Fasa II: Pengumpulan Data

Fasa II ini adalah mengenai bagaimana data kajian ini dikumpul. Terdapat banyak cara untuk mendapatkan maklumat mengenai penyelidikan ini. Antaranya ialah soal selidik, temubual, bahan bacaan, dan sebagainya. Dalam kajian ini, kaedah pengumpulan data yang digunakan adalah dari bahan bacaan dan responden.

Pertama, maklumat dikumpulkan dari bahan bacaan yang merujuk berdasarkan akta yang diterbitkan. Terdapat beberapa sumber bahan bacaan yang diperolehi. Sumber bahan bacaan yang terlibat adalah daripada akta, pekeliling, jurnal, tesis serta lain-lain lagi yang berkaitan dengan kajian ini.

Selain itu, kaedah lain yang digunakan untuk kajian ini adalah melalui responden di mana sesi temubual telah dibuat bersama beberapa pihak yang terlibat dalam kajian ini. Tambahan pula, borang soal selidik telah diedarkan kepada komuniti

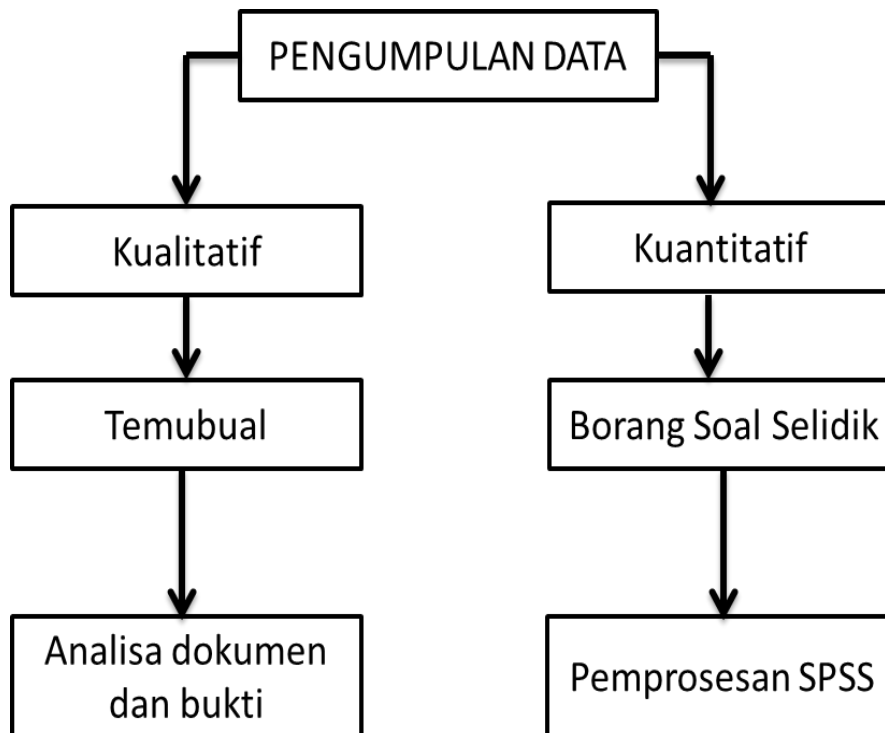
yang disasarkan untuk memastikan pematuhan orang-orang yang menjawab soal selidik. Borang yang diedarkan haruslah berstatus di kawasan bandar yang membangun untuk memastikan informasi yang dikumpulkan adalah lebih tepat.

3.4.1 Data Premier

Data premier merupakan sumber data yang utama dalam kajian ini. Data ini diperoleh daripada kajian literatur daripada akta, pekeliling, jurnal, dan tesis. Akta yang digunakan sebagai sumber rujukan utama dalam penyelidikan ini ialah Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) dan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Selain itu, kajian melalui bahan rujukan luar yang berkaitan turut digunakan. Semua maklumat yang diperoleh akan dijadikan bahan kajian kes.

3.4.2 Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber yang diperoleh melalui dua cara pengumpulan data iaitu secara kualitatif dan kuantitatif. Rajah 3.2 menunjukkan cara pengumpulan data yang digunakan dalam kajian.



Rajah 3. 2: Carta Alir Pengumpulan Data

Borang soal selidik dan temubual telah dibuat terhadap responden yang terpilih berkenaan hakmilik strata. Antara pihak yang terlibat untuk ditemubual dalam kajian ini ialah Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor dan Unit Pesuruhjaya Bangunan (COB) Majlis Bandaraya Iskandar Puteri. Manakala borang soal selidik telah diedarkan ke 30 buah Perbadanan Pengurusan di sekitar Johor Bahru.

Sumber data sekunder yang pertama ialah melalui borang soal selidik. Objektif utama borang soal selidik ialah :

- i. Mengkaji dan menganalisis prosedur permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari untuk harta bersama terhad.
- ii. Menyiasat kesan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari kepada pemilik petak dalam harta bersama terhad.

Borang soal selidik juga dibuat untuk dibahagikan kepada Perbadanan Pengurusan di setiap bangunan strata yang terpilih. Borang soal selidik mengandungi persoalan berkenaan hakmilik strata dan hak pengurusan strata. Oleh itu, borang soal selidik amat penting bagi menentukan sumber masalah bagi kajian ini. Borang soal selidik yang digunakan dalam kajian ini mengandungi lima bahagian (A, B, C, D, dan E). Setiap bahagian mempunyai objektif tertentu dalam penyelesaian masalah dalam kajian ini. Jadual 3.1 menerangkan tentang objektif bagi setiap bahagian dalam borang soal selidik.

Jadual 3. 1: Objektif Bahagian Dalam Soal Selidik

Bahagian	Objektif
A	Kajian Demografi; bertujuan untuk mengkaji latar belakang tapak kajian dan responden yang berkaitan
B	Kepahaman konsep; penilaian tentang tahap kefahaman konsep dikalangan responden
C	Pendapat responden tentang proses permohonan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari
D	Mengenalpasti pendapat responden mengenai kesan selepas proses penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari.
E	Cadangan; responden boleh mengemukakan cadangan terhadap kes kajian

Selain itu, sumber lain dalam pengumpulan data sekunder ialah melalui temubual dengan responden dari Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor dan Unit Pesuruhjaya Bangunan (COB) Majlis Bandaraya Iskandar Puteri. Temubual bersama responden dirakam bagi tujuan pengesahan maklumat. Informasi yang terkumpul daripada kaedah ini akan ditulis bagi tujuan analisis.

Soalan untuk temubual telah disemak terlebih dahulu dan ditapis untuk mengekalkan keformalan dalam sesi temubual. Semua soalan temubual adalah berdasarkan tentang hakmilik strata, proses permohonan, penubuhan dan pengurusan subsidiari.

3.5 Fasa III: Analisis dan Pengesahan Data

Fasa ini menjelaskan cara menganalisis data yang telah dikumpulkan di Fasa II. Selain daripada itu, ia juga akan membandingkan maklumat yang dikumpulkan dalam Fasa II dengan bahan bacaan iaitu Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) dan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) untuk mengesahkan data. Data tersebut kemudiannya dinilai untuk mendapatkan kesimpulan terbaik untuk penyelidikan ini.

Data yang diperoleh akan dianalisis menggunakan perisian *IBM Statistical Package for Social Science* (SPSS). Hal ini bertujuan untuk memudahkan pengiraan peratusan untuk menganalisis maklumat yang diterima. SPSS merupakan perisian yang dicipta pada tahun 1968 oleh tiga orang pelajar dari Universiti Stanford, iaitu Norman H. Nie, C. Hadlai Hull, dan Dale H. Bent. SPSS banyak digunakan untuk menganalisis data dalam bidang sains sosial pada awal kemunculannya, tetapi sekarang SPSS digunakan untuk menganalisis data dalam pelbagai bidang.

3.6 Fasa IV: Kesimpulan dan Cadangan

Bahagian terakhir dari kajian ini adalah kesimpulan dan cadangan. Kesimpulan perbincangan ini untuk melihat apakah matlamat itu dicapai atau tidak. Di samping itu, terdapat beberapa cadangan yang dinyatakan untuk kegunaan masa hadapan.

Kesimpulan bagi kajian merupakan perkembangan logik untuk keputusan yang diperoleh dalam Fasa III. Kesimpulan dibuat berdasarkan objektif yang dinyatakan dalam Fasa I. Oleh itu, kesimpulan kajian ini memainkan peranan yang penting, kerana kejayaan kajian ini bergantung kepada kesimpulan yang dibuat berdasarkan keputusan kajian yang telah dibuat.

Cadangan pula merupakan idea kajian pada masa akan datang dalam menambah faedah dalam kajian. Cadangan boleh dibuat berdasarkan konsep kajian dijalankan atau kaedah kajian yang dipilih. Hal ini dapat membantu penyelidik lain di masa hadapan dalam menjalankan kajian yang sama untuk hasil yang lebih baik.

BAB 4

KEPUTUSAN DAN ANALISIS KAJIAN

4.1 Pengenalan

Bab ini akan menerangkan tentang keputusan dan analisis kajian secara mendalam mengenai kepentingan harta bersama terhad dalam pembangunan bercampur bangunan berstrata yang hanya dijalankan di kawasan Daerah Johor Bahru sahaja. Melalui kajian ini, kerja-kerja pengumpulan data yang telah dijalankan akan dapat dianalisis dan diperolehi keputusannya berdasarkan aspek-aspek tertentu yang telah dikenalpasti secara mendalam. Analisis kajian telah dilakukan berdasarkan temubual yang melibatkan jabatan-jabatan tertentu seperti Pejabat Tanah dan Galian Johor dan Pesuruhjaya Bangunan (COB) Majlis Bandaraya Iskandar Puteri serta borang soal selidik pula hanya melibatkan 30 buah Perbadanan Pengurusan bangunan berstrata yang hanya terletak di kawasan Daerah Johor Bahru sahaja. Kaedah temubual yang dilakukan dalam kajian ini adalah untuk memastikan semua maklumat yang diperolehi adalah benar dan tidak boleh disangkal lagi. Maklumat sesi temubual telah dicatat dan dirakam menggunakan perakam bagi tujuan pengesahan maklumat. Maklumat yang terkumpul daripada kajian ini akan ditulis bagi tujuan analisis. Selain itu, borang soal selidik yang diedarkan telah dianalisis menggunakan perisian *IBM Statistical Package for Social Science (SPSS)*.

4.2 Demografi Kajian

Responden kajian ini telah melibatkan beberapa buah jabatan atau organisasi di sekitar Daerah Johor Bahru yang terdiri daripada golongan yang berkepentingan yang mempunyai banyak pengetahuan tentang harta bersama terhad dalam pembangunan bercampur ini. Melalui sesi temubual dalam kajian ini, seorang wakil daripada Pejabat Tanah dan Galian Johor dan Unit Bangunan Pesuruhjaya (COB) Majlis Bandaraya Iskandar Puteri yang masing-masing mempunyai jawatan pengarah dan pegawai unit telah ditemubual. Manakala borang soal selidik yang telah diedarkan pula melibatkan 30 buah Perbadanan Pengurusan bagi setiap bangunan berstrata. Semua responden yang terlibat dalam sesi temubual mahupun borang soal selidik merupakan individu yang secara langsung mengetahui tentang harta bersama terhad dalam pembangunan bercampur bangunan berstrata. Berikut adalah kategori responden yang terlibat dan kaedah pengumpulan data ditunjukkan dalam Jadual 4.1.

Jadual 4. 1 : Kategori Responden dan Kaedah Pengumpulan Data

Responden	Kaedah Pengumpulan Data
Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor	Temubual/ Dokumen
Unit Pesuruhjaya Bangunan (COB) Majlis Bandaraya Iskandar Puteri	Temubual/ Dokumen
Pengurusan Perbadanan	Borang Soal Selidik

4.3 Hasil Kajian

Berdasarkan temubual yang dijalankan dalam kajian ini, analisis mengenai prosedur dan kesan permohonan penubuhan Sub-MC untuk harta bersama terhad dalam pembangunan bercampur bangunan berstrata telah dapat diterangkan secara lebih mendalam. Di samping itu, borang soal selidik yang diedarkan di setiap Perbadanan Pengurusan di kawasan Daerah Johor Bahru dapat dianalisis secara menyeluruh melalui graf, carta alir, carta pai, dan lain-lain lagi. Terdapat dua teknik di mana maklumat boleh diperolehi iaitu secara kualitatif dan kuantitatif.

4.4 Hasil Analisa Terhadap Prosedur Permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari untuk Harta Bersama Terhad

Prosedur permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari ini telah dianalisis daripada jurnal, tesis dan akta yang diterbitkan. Selain itu, maklumat dan data ini juga dikumpul melalui kaedah temubual daripada Pejabat Tanah dan Galian (Johor) dan Unit Pesuruhjaya Bangunan (COB) Majlis Bandaraya Iskandar Puteri. Data dan maklumat yang dikumpul telah dinyatakan di bawah.

4.4.1 Temubual berkenaan prosedur permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari dalam harta bersama terhad

Satu sesi temubual bersama wakil daripada Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor dan Unit Pesuruhjaya Bangunan (COB) Majlis Bandaraya Iskandar Puteri telah dijalankan untuk mengenalpasti prosedur permohonan Sub-MC. Dua responden ini telah dipilih kerana PTG Johor adalah satu badan yang mengeluarkan sijil perakuan tentang Sub-MC dan COB pula adalah badan yang mengesahkan penubuhan MC dan Sub-MC. Wakil-wakil daripada jabatan kerajaan adalah seperti berikut :

Jadual 4. 2 : Responden Temubual Daripada Pihak Kerajaan

Bil	Responden	Jabatan	Pengalaman Kerja
1.	Cik Fatimah Zahirah	Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor	9 tahun
2.	Rodzalinda Ariffin	Unit Pesuruhjaya Bangunan (COB) MBIP	5 Tahun

Berdasarkan kajian dari temubual yang dibuat bersama responden yang bernama Cik Fatimah Zahirah, punca-punca yang menjadi isu kepada proses permohonan penubuhan Sub-MC telah dapat dikenalpasti. Menurut responden, sebelum sesuatu pihak ingin menubuhkan Sub-MC, perkara pertama yang mereka perlu buat adalah menubuhkan MC dahulu. Hal ini kerana jika sesuatu badan pengurusan tidak mempunyai MC, maka automatik Sub-MC tidak layak ditubuhkan di kawasan berkenaan. Selain itu, penubuhan Sub-MC memerlukan satu pelan khas yang dibuat untuk kawasan harta bersama terhad. Pelan khas ini juga adalah salah satu syarat yang penting dalam penubuhan Sub-MC. Bagi menentukan harta bersama terhad dalam pelan khas, MC perlulah merujuk kepada pelan bangunan bagi bangunan masing-masing. Jadi, kawasan harta bersama terhad akan dapat dipastikan kedudukannya dengan merujuk pelan bangunan. Contohnya, kedudukan salur paip atau salur penghawa dingin kepunyaan siapa dan lain-lain lagi.

Selain itu, kawasan harta bersama tidak boleh dijadikan kawasan harta bersama terhad. Hal ini kerana di dalam Sales & Purchase (S&P) Agreement menyatakan sama ada bangunan berkenaan mempunyai harta bersama yang sama. Contohnya, di dalam S&P menyatakan setiap kawasan lot ini mempunyai kolam renang. Jadi, ia tidak boleh jadi kawasan harta bersama terhad kerana dia adalah kepunyaan MC.

Pelan khas yang telah ditentukan harta bersama terhad, maka ia akan dihantar ke JUPEM dan pengarah JUPEM akan mengesahkan pelan khas ini. Seterusnya, pelan khas ini boleh dibawa semasa mesyuarat agung (AGM). Untuk mengetahui sama ada ahli dibenarkan masuk ke dalam mesyuarat agung atau tidak, maka mereka perlu memastikan nama mereka sudah ada di dalam pendaftaran hakmilik strata.

Di samping itu, bagi bangunan yang ingin memohon untuk menubuhkan Sub-MC, mereka perlulah mempunyai hakmilik strata dan telah melakukan satu per empat pindahmilik. Menurut responden, dalam negeri Johor masih belum ada lagi Sub-MC yang ditubuhkan tetapi ada beberapa MC yang telah datang untuk membuat permohonan Sub-MC. Antaranya adalah KSL, City Square, dan Menara Landmark. Setakat ini, cuma mereka sahaja yang baru memohon untuk menubuhkan Sub-MC tetapi masih lagi tidak diluluskan. Contohnya, KSL adalah salah satu bangunan di mana ia mempunyai hotel, apartmen dan pusat membeli-belah yang wujud dalam satu bangunan. Ini bermakna KSL mempunyai tiga fungsi dalam satu masa. KSL adalah bangunan yang sudah mempunyai hakmilik strata tetapi berkemungkinan ia tidak diluluskan untuk menubuhkan Sub-MC kerana KSL agak sukar untuk menentukan kedudukan harta bersama terhadnya. Perkara ini adalah salah satu faktor yang melambatkan proses penubuhan Sub-MC tersebut.

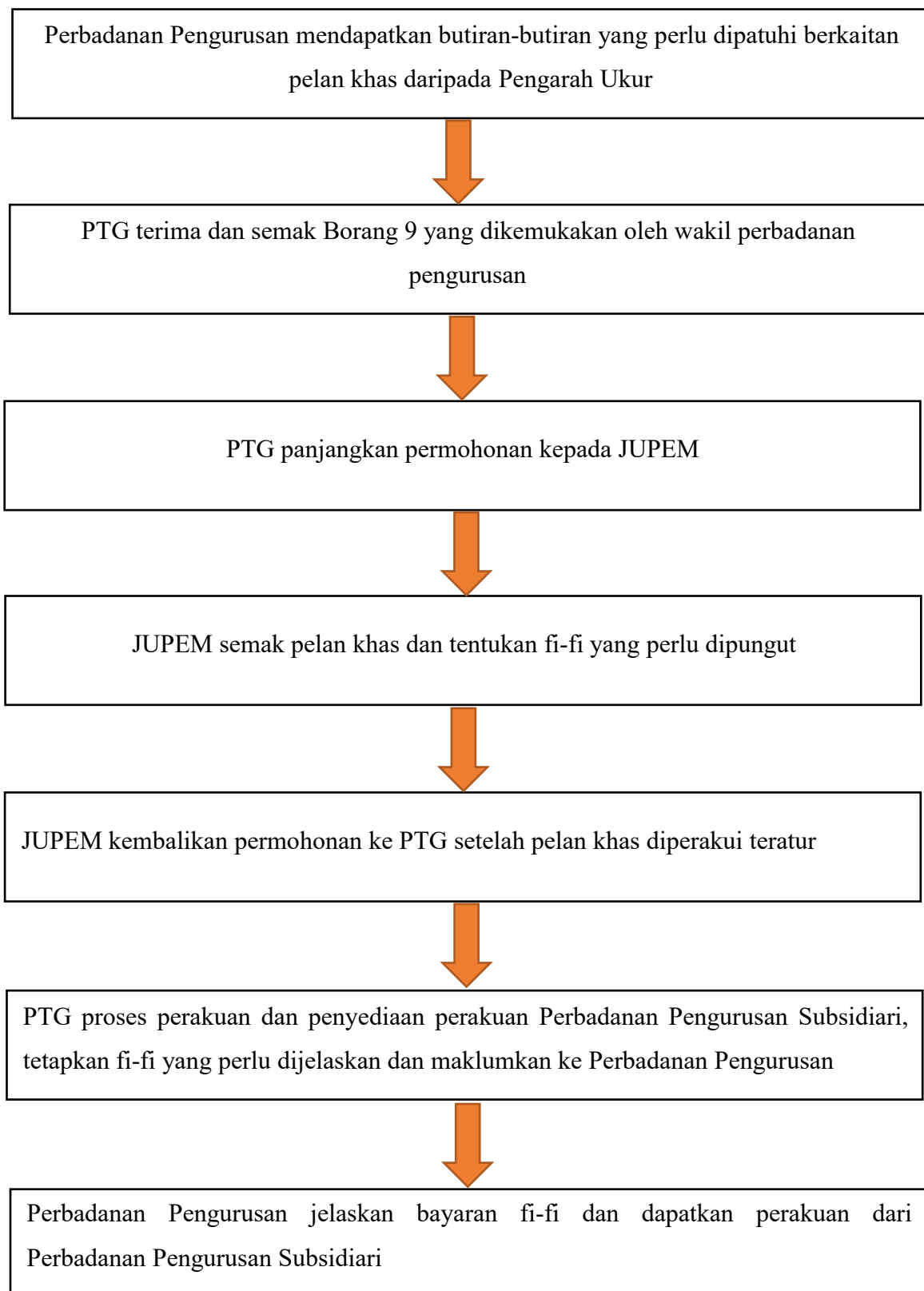
Berdasarkan maklumat yang diperolehi daripada responden yang dikenali sebagai Rodzalinda Ariffin iaitu dari pihak COB menyatakan bahawa pengesahan untuk penubuhan Sub-MC hanya akan dibuat olehnya. Ini bermakna pihak COB hanya berperanan sebagai satu badan yang amat penting dalam penubuhan Sub-MC. Jika tiada pengesahan daripada COB, maka sesebuah MC tidak akan dapat menubuhkan Sub-MC yang lain.

Terdapat beberapa dokumen yang penting diperlukan semasa ingin membuat permohonan perakuan Sub-MC ke COB antaranya ialah :

- Resit perakuan bayaran Sub-MC sebanyak RM 150.00
- Surat permohonan Sub-MC

- Satu salinan resolusi komprehensif Sub-MC (mendapat perakuan oleh Pesuruhjaya)
- Pelan khas dan apa-apa pindaan yang diluluskan kepadanya (Sub-MC)
- Resit cukai tanah semasa lot (Sub-MC)
- Salinan Sijil Perbadanan Pengurusan (Sub-MC)
- Pengesahan penubuhan MC dari COB

Berikut adalah carta alir bagi proses permohonan Sub-MC :



Rajah 4.1 : Carta Alir Bagi Proses Permohonan Sub-MC

4.5 Hasil Analisa Terhadap Kesan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Kepada Pemilik Petak Dalam Harta Bersama Terhad

Dalam memperoleh hasil penilaian terhadap kesan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari kepada pemilik petak dalam harta bersama terhad, penggunaan borang soal selidik telah disampaikan kepada beberapa kategori responden seperti yang ditunjukkan di demografi responden di bawah. Seramai 30 buah perbadanan pengurusan yang terlibat dalam respon borang soal selidik ini. Hasil kajian terhadap responden adalah seperti berikut.

4.5.1 Demografi Responden

Latar belakang wakil Perbadanan Pengurusan telah dikategorikan mengikut kategori masing-masing. Antara kategori yang terlibat adalah seperti jenis jabatan atau organisasi, jawatan yang disandang dan pengalaman kerja. Peratusan kategori tersebut telah ditunjukkan dalam jadual dan rajah di bawah.

4.5.1.1 Jenis Jabatan/Organisasi

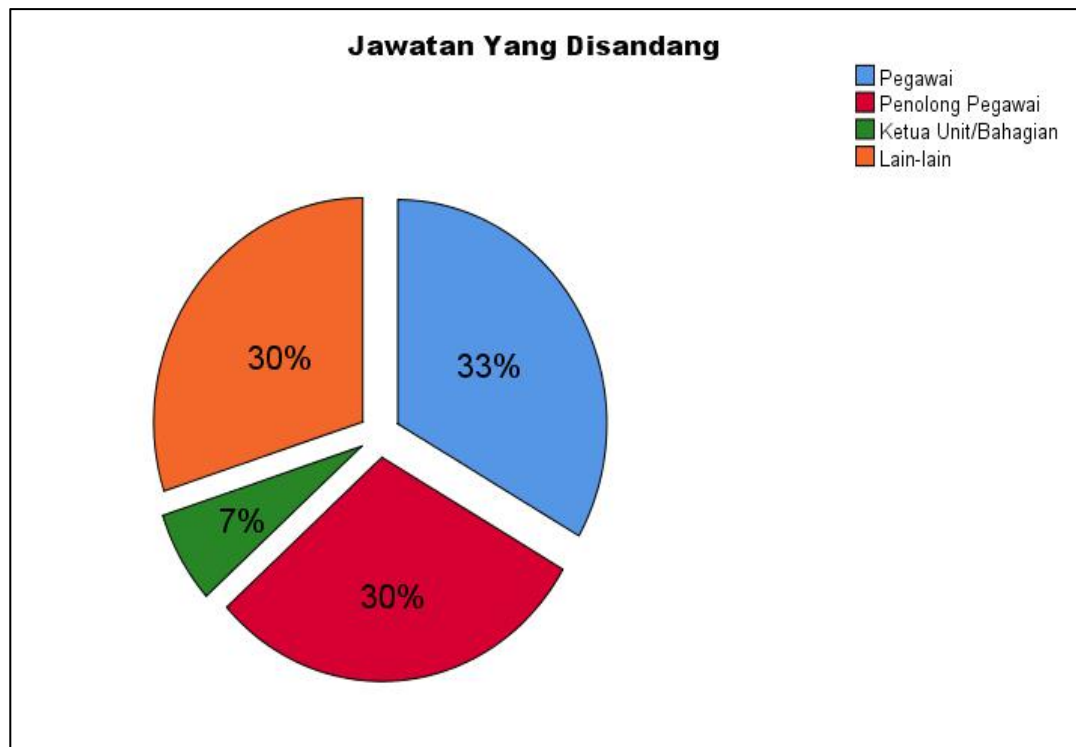
Berdasarkan Jadual 4.1, menunjukkan peratusan borang soal selidik yang telah dihantar kepada responden yang terlibat iaitu 30 Perbadanan Pengurusan yang terletak di kawasan Daerah Johor Bahru. Carta pai di bawah menunjukkan sebanyak 50% kondominium mahupun pangsapuri yang telah bertukar nama badan pengurusan mereka kepada Perbadanan Pengurusan (MC) manakala 50% lagi masih menggunakan nama badan pengurusan yang lama iaitu Badan Pengurusan Bersama (JMB). Hal ini kerana, kemungkinan kondominium atau pangsapuri yang belum menukar namanya kepada Perbadanan Pengurusan mengalami beberapa masalah ataupun tidak didedahkan lagi tentang apa itu Perbadanan Pengurusan.

Jadual 4.3 : Peratusan Jenis Jabatan/Organisasi Yang Terlibat Dalam Borang Soal Selidik

Jenis Jabatan atau Organisasi					
		Frequency	Percent (%)	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Perbadanan Pengurusan	15	50.0	50.0	50.0
	Badan Pengurusan Bersama	15	50.0	50.0	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

4.5.1.2 Jawatan Yang Disandang

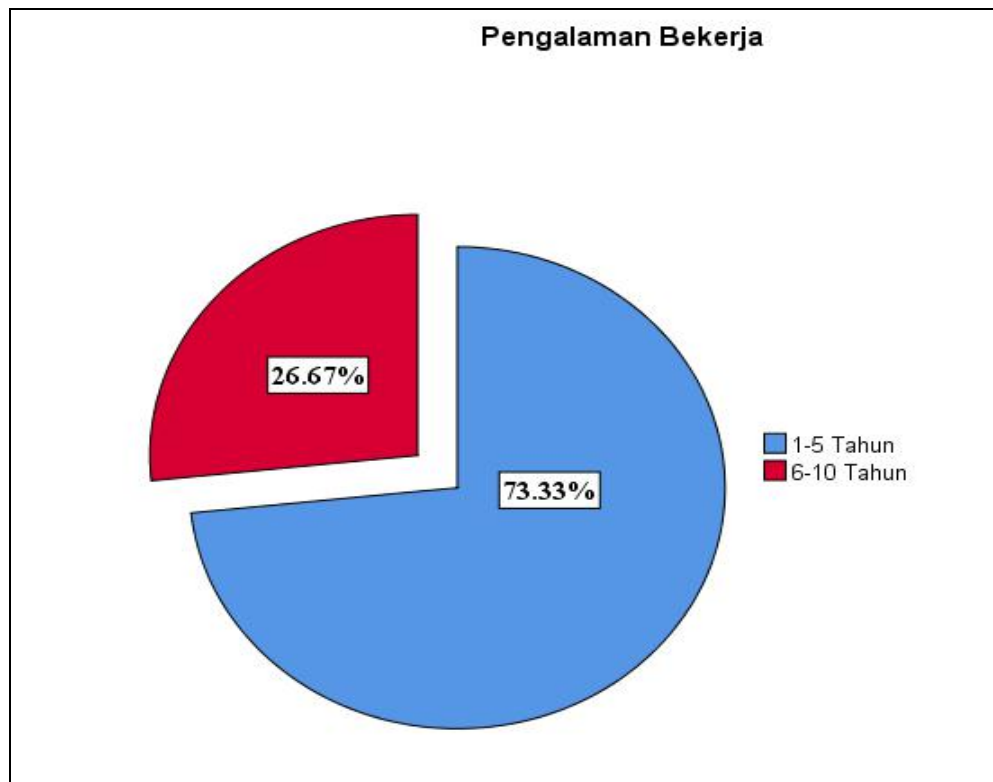
Berdasarkan Rajah 4.2 pula, menunjukkan bahawa peratusan jawatan yang disandang oleh pihak Perbadanan Pengurusan dalam borang soal selidik yang telah diedarkan. Mengikut peratusan jawatan yang tertinggi adalah daripada golongan pegawai di mana peratusannya adalah 33% dan diikuti dengan penolong pegawai dan lain-lain jawatan dengan peratusan 30% masing-masing. Berdasarkan borang soal selidik yang telah dijawab oleh responden, lain-lain jawatan yang dimaksudkan adalah Pengurus Bangunan, Ahli Jawatankuasa JMB, penyelia, pembantu kerani, Pengurus Perbadanan Pengurusan dan Penolong Pentadbiran. Manakala 7% lagi adalah daripada golongan yang berjawatan Ketua Unit/Bahagian bagi kondominium atau pangsapuri masing-masing.



Rajah 4. 2 : Peratusan Jawatan yang Disandang Dalam Borang Soal Selidik

4.5.1.3 Pengalaman Bekerja

Berdasarkan Rajah 4.2 di bawah menunjukkan peratusan pengalaman kerja oleh responden di mana peratusan yang menyumbang kepada peratusan terbesar adalah 70% iaitu responden yang mempunyai pengalaman kerja selama 1 hingga 5 tahun. Manakala selebihnya itu sebanyak 30% adalah responden yang telah bekerja selama 6 hingga 10 tahun. Hal ini membuktikan bahawa terdapat ramai responden yang masih baru dalam bidang ini.



Rajah 4.3 : Peratusan Pengalaman Kerja Responden

4.5.2 Kefahaman Konsep

Di dalam borang soal selidik, bahagian ini akan menceritakan tentang pengetahuan asas berkenaan proses permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari dalam harta bersama terhad oleh responden. Dalam bahagian ini juga kita dapat mengetahui tentang seberapa ramai responden yang memahami konsep ini. Selain itu, responden ditanya mengenai pemahaman mereka tentang harta bersama terhad. Daripada analisis ini, kita dapat melihat bahawa majoriti responden memahami konsep ini.

4.5.2.1 Jenis Hakmilik Strata Yang Terlibat

Terdapat sebanyak 30 borang soal selidik yang diedarkan ke Perbadanan Pengurusan yang terlibat mengikut kategori bangunan berstrata. Jadual 4.4 menunjukkan bilangan dan peratusan yang diperolehi daripada borang soal selidik yang telah diedarkan. Sebanyak 70% (21) borang soal selidik telah diedarkan ke kondominium dan selebihnya iaitu 30% (9) borang soal selidik telah diedarkan ke pangsapuri.

Jadual 4. 4 : Peratusan Tentang Jenis Hakmilik Strata Yang Terlibat

Jenis Hakmilik Berstrata					
		Frequency	Percent (%)	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Pangsapuri/Apartment	21	70.0	70.0	70.0
	Kondominium	9	30.0	30.0	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

4.5.2.2 Kefahaman Tentang Perbezaan Perbadanan Pengurusan Dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari

Berdasarkan jadual 4.5, sebanyak 93.3% responden menjawab ya dan 6.7% menjawab tidak memahami tentang kefahaman mereka tentang perbezaan Perbadanan Pengurusan dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari. Hal ini membuktikan bahawa responden yang menjawab tidak memahami tentang perbezaan ini mungkin mereka belum didedahkan lagi berkenaan Sub-MC.

Jadual 4.5 : Peratusan Kefahaman Tentang Perbezaan Perbadanan Pengurusan Dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari

Kefahaman Tentang Perbezaan Perbadanan Pengurusan Dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari					
		Frequency	Percent (%)	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	YA	28	93.3	93.3	93.3
	TIDAK	2	6.7	6.7	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

4.5.2.3 Kefahaman Tentang Perbezaan Harta Bersama Dan Harta Bersama Terhadap

Jadual 4.6 menunjukkan tentang peratusan kefahaman tentang perbezaan harta bersama dan harta bersama terhadap. Berdasarkan jadual ini, peratusan menunjukkan bahawa sebanyak 80% (24 responden) menjawab ya manakala 20% (6 responden) menjawab tidak mengenai soalan kefahaman tentang perbezaan harta bersama dan harta bersama terhadap. Oleh itu, perkara ini membuktikan bahawa masih ada lagi segelintir pihak pengurusan perbadanan yang tidak tahu membezakan tentang harta bersama dan harta bersama terhadap.

Jadual 4.6 : Peratusan Kefahaman Tentang Perbezaan Harta Bersama Dan Harta Bersama Terhadap

Kefahaman Tentang Perbezaan Harta Bersama Dan Harta Bersama Terhadap					
		Frequency	Percent (%)	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	YA	24	80.0	80.0	80.0
	TIDAK	6	20.0	20.0	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

4.5.2.4 Pengetahuan Responden Tentang Pengurusan Harta Bersama

Jadual 4.7 menunjukkan peratusan pengetahuan responden tentang pengurusan harta bersama di mana menunjukkan tentang pengetahuan responden berkenaan tempat tinggal mereka mempunyai pengurusan yang mengurus dan menyenggara harta bersama. Berdasarkan jadual tersebut, peratusan responden menjawab ya adalah lebih tinggi berbanding responden yang menjawab tidak. Seramai 29 responden (96.7%) menjawab ya dan 1 responden (3.3%) menjawab tidak mengenai pengetahuan mereka sama ada tempat tinggal mereka mempunyai pengurusan harta bersama ataupun tidak. Hal ini dapat membuktikan bahawa kebanyakan responden mengetahui bahawa tempat tinggal mereka mempunyai pengurusan yang mengurus dan menyenggara harta bersama.

Jadual 4. 7 : Peratusan Pengetahuan Responden Tentang Pengurusan Harta Bersama

Pengetahuan Responden Tentang Pengurusan Harta Bersama					
		Frequency	Percent (%)	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	YA	29	96.7	96.7	96.7
	TIDAK	1	3.3	3.3	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

4.5.2.5 Pendapat Responden Tentang Punca Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari

Berdasarkan Jadual 4.8, ia menunjukkan bahawa peratusan dan bilangan pendapat responden tentang punca penubuhan Sub-MC di mana sebanyak 73.3% responden telah menjawab ya dengan bersetuju bahawa antara punca penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari adalah disebabkan pemilik petak terpaksa

membayar caj yang berbeza-beza walaupun mereka tidak menikmati kesemua kemudahan yang disediakan. Manakala, sebanyak 26.7% lagi responden memberikan pendapat tidak bersetuju dengan punca yang dinyatakan tersebut. Hal ini menunjukkan bahawa kemungkinan responden yang tidak bersetuju ini mempunyai pendapat lain tentang punca penubuhan Sub-MC.

Jadual 4. 8 : Peratusan Pendapat Responden Tentang Punca Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari

Pendapat Responden Tentang Punca Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari					
		Frequency	Percent (%)	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	YA	22	73.3	73.3	73.3
	TIDAK	8	26.7	26.7	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

4.5.2.6 Pendapat Responden Tentang Pengenaan Caj di Tempat Tinggal

Jadual 4.9 menunjukkan bahawa peratusan berkenaan pendapat responden tentang pengenaan caj jika mereka mendiami kediaman yang berstrata. Berdasarkan jadual tersebut, seramai 18 responden yang berpendapat bahawa mereka perlu dikenakan caj jika mereka mendiami kawasan perumahan yang berstrata manakala selebihnya iaitu 12 responden tidak bersetuju dengan kenyataan tersebut. Hal ini menunjukkan bahawa responden masing-masing mempunyai pendapat yang berbeza-beza tentang pengenaan caj bagi kediaman yang berstrata ini.

Jadual 4.9 : Peratusan Pendapat Responden Tentang Pengenaan Caj di Tempat Tinggal

Pendapat Responden Tentang Pengenaan Caj di Tempat Tinggal					
		Frequency	Percent (%)	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	YA	18	60.0	60.0	60.0
	TIDAK	12	40.0	40.0	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

4.5.3 Pendapat Tentang Proses Permohonan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari

Berdasarkan borang soal selidik, bahagian ini dibuat adalah kerana ingin mengetahui pendapat responden mengenai proses permohonan penubuhan Sub-MC berdasarkan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Akta ini diperkenalkan untuk menjadikan proses permohonan Sub-MC menjadi lebih mudah dan teratur.

4.5.3.1 Pendapat Responden Tentang Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah Lebih Mudah

Terdapat sesetengah responden yang bersetuju dan tidak bersetuju berkaitan kenyataan yang dinyatakan. Berdasarkan Jadual 4.10, sebanyak 3.3% (1 responden) dan 10% (3 responden) menyatakan pendapat masing-masing iaitu sangat tidak setuju dan tidak setuju mengenai penubuhan Sub-MC adalah lebih mudah. Hal ini kerana, mereka berpendapat bahawa penubuhan ini adalah menyukarkan. Selain itu, 23.3% (7 responden) menjawab tidak pasti dengan penubuhan ini. Hal ini kerana, mungkin mereka tidak memahami tentang penubuhan Sub-MC secara lebih mendalam. Dan akhir sekali, seramai 12 responden (40%) dan 7 responden (23.3%) masing-masing bersetuju dan sangat setuju jika penubuhan ini dilakukan. Perkara ini

menunjukkan bahawa mereka memahami tentang proses penubuhan Sub-MC adalah lebih mudah dan teratur.

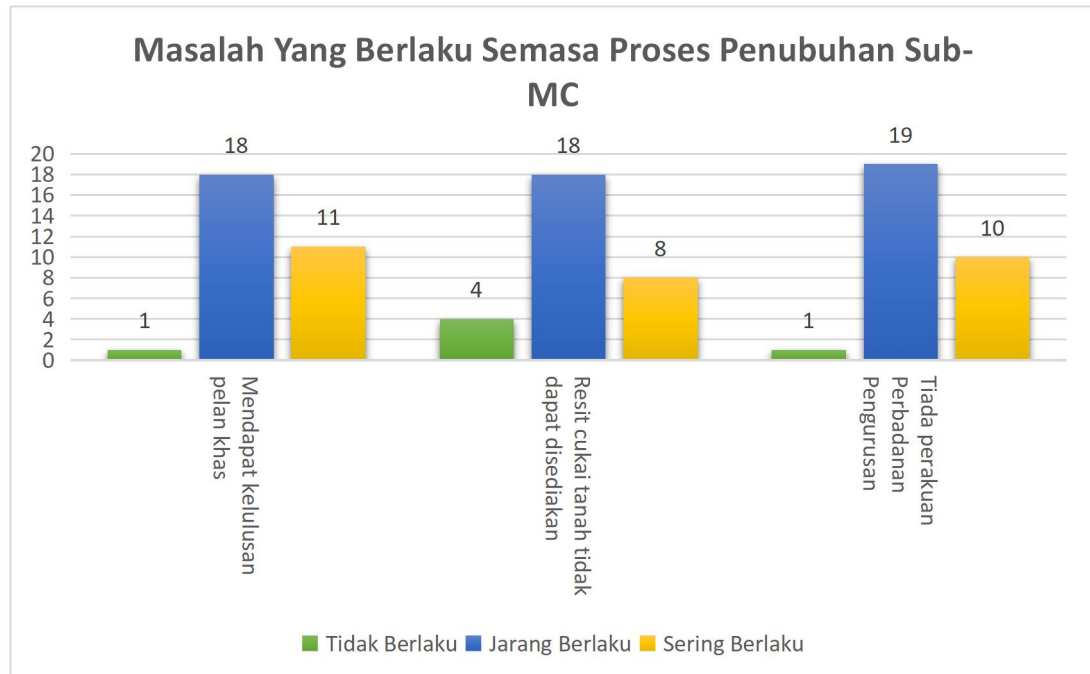
Jadual 4. 10 : Peratusan Pendapat Responden Tentang Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah Lebih Mudah

Pendapat Responden Tentang Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah Lebih Mudah					
		Frequency	Percent (%)	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Sangat Tidak Setuju	1	3.3	3.3	3.3
	Tidak Setuju	3	10.0	10.0	13.3
	Tidak Pasti	7	23.3	23.3	36.7
	Setuju	12	40.0	40.0	76.7
	Sangat Setuju	7	23.3	23.3	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

4.5.3.2 Pendapat Responden Tentang Masalah Yang Berlaku Semasa Proses Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari

Carta bar Rajah 4.4 menunjukkan masalah yang berlaku semasa proses penubuhan Sub-MC. Antara masalah yang berlaku semasa proses tersebut adalah tidak mendapat kelulusan pelan khas, resit cukai tanah tidak dapat disediakan dan tidak dapat mengemukakan surat perakuan Perbadanan Pengurusan. Berdasarkan carta bar ini, perkara yang sering berlaku semasa proses penubuhan Sub-MC adalah pelan khas tidak mendapat kelulusan oleh PTG di mana ia mendapat bilangan yang tertinggi berbanding dengan dua masalah yang lain. Selain itu, perkara yang tidak berlaku dalam proses penubuhan adalah resit cukai tanah tidak dapat disediakan. Di samping itu juga, seperti masalah mengemukakan surat perakuan MC juga berlaku

tetapi jarang sekali dalam proses penubuhan Sub-MC di mana bilangannya tinggi berbanding dengan yang lain.



Rajah 4. 4 : Bilangan Masalah Yang Berlaku Semasa Proses Penubuhan Sub-MC

4.5.4 Kesan Selepas Proses Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari

Tujuan utama borang soal selidik ini diedarkan adalah ingin mendapatkan maklumat tentang kesan selepas proses penubuhan Sub-MC. Bahagian ini juga adalah objektif utama yang terdapat dalam kajian ini. Bahagian ini mempunyai empat soalan yang berbeza yang menyatakan perkara yang akan berlaku selepas penubuhan ini. Oleh itu, borang soal selidik ini telah dianalisis untuk mengetahui kesan selepas penubuhan Sub-MC.

4.5.4.1 Pengurusan Penyelenggaraan Teratur

Berdasarkan jadual 4.11 menunjukkan bahawa keputusan yang diperolehi daripada responden mengenai pendapat mereka berkaitan kesan selepas proses penubuhan Sub-MC di mana seramai 27 orang (90%) memilih ya dan 3 orang (10%) memilih tidak dengan kenyataan di mana pengurusan penyelenggaraan akan menjadi lebih teratur selepas proses penubuhan Sub-MC.

Jadual 4. 11 : Peratusan Responden Tentang Pengurusan Penyelenggaraan Teratur

Pengurusan Penyelenggaraan Teratur					
		Frequency	Percent (%)	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	YA	27	90.0	90.0	90.0
	TIDAK	3	10.0	10.0	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

4.5.4.2 Semua Harta Bersama Terhad Dilindungi Oleh Insurans

Berdasarkan Jadual 4.12, ia menunjukkan peratusan responden tentang semua harta bersama terhad akan dilindungi insurans selepas penubuhan Sub-MC. Terdapat 96.7% responden bersetuju dengan kenyataan ini manakala selebihnya iaitu 3.3% responden tidak bersetuju. Hal ini menunjukkan bahawa majoriti responden bersetuju bahawa semua harta bersama terhad akan dilindungi insurans selepas penubuhan Sub-MC.

Jadual 4. 12 : Peratusan Responden Tentang Semua Harta Bersama Terhadap Dilindungi Oleh Insurans

Semua Harta Bersama Terhadap Dilindungi Oleh Insurans					
		Frequency	Percent (%)	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	YA	29	96.7	96.7	96.7
	TIDAK	1	3.3	3.3	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

4.5.4.3 Tiada Isu Perbezaan Caj Antara Penduduk

Merujuk Jadual 4.13, sebanyak 80% (24 orang) manakala 20% (6 orang) dengan masing-masing memilih ya dan tidak mengenai kenyataan tiada lagi isu perbezaan caj antara penduduk selepas penubuhan Sub-MC. Hal ini membuktikan bahawa isu perbezaan caj yang berbeza-beza yang perlu dibayar oleh pemilik petak adalah satu perkara yang tidak boleh diambil mudah. Majoriti responden bersetuju dengan kenyataan ini memandangkan isu ini banyak berlaku pada bangunan berstrata masa kini.

Jadual 4. 13 : Peratusan Responden Tentang Tiada Isu Perbezaan Caj Antara Penduduk

Tiada Isu Perbezaan Caj Antara Penduduk					
		Frequency	Percent (%)	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	YA	24	80.0	80.0	80.0
	TIDAK	6	20.0	20.0	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

4.5.4.4 Pemilik Petak Mendapat Hak Masing-Masing

Jadual 4.14 menunjukkan antara salah satu perkara yang akan berlaku selepas penubuhan Sub-MC iaitu pemilik petak akan mendapat hak masing-masing. Berdasarkan jadual di bawah ini, terdapat seramai 27 responden (90%) yang bersetuju bahawa perkara ini akan berlaku selepas penubuhan Sub-MC manakala 3 responden (10%) tidak bersetuju. Hal ini menunjukkan bahawa responden amat mementingkan hak mereka dalam penubuhan Sub-MC ini.

Jadual 4. 14 : Peratusan Responden Tentang Pemilik Petak Mendapat Hak Masing-Masing

Pemilik Petak Mendapat Hak Masing-Masing					
		Frequency	Percent (%)	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	YA	27	90.0	90.0	90.0
	TIDAK	3	10.0	10.0	100.0
	Total	30	100.0	100.0	

4.5.4 Cadangan dan Pandangan

Bahagian ini adalah menceritakan tentang pendapat responden mengenai proses penubuhan Sub-MC sama ada memberi faedah kepada semua mahupun tidak. Selain itu, responden juga boleh memberikan cadangan dan pandangan lain yang lebih mudah dalam proses penubuhan Sub-MC ini. Terdapat beberapa responden yang memberikan cadangan yang lebih baik antaranya adalah Sub-MC sepatutnya ditubuhkan sejak awal lagi bagi memudahkan semua dokumen lengkap terutamanya pelan khas. Selain itu, cadangan lain adalah pihak perbadanan pengurusan perlulah mengambil tahu atau memahami secara lebih mendalam tentang proses penubuhan Sub-MC supaya ia berjalan dengan lebih lancar dan teratur.

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 diterangkan adalah berkenaan pencapaian objektif yang telah ditetapkan daripada awal kajian serta cadangan yang ingin dianjurkan bagi kajian lanjutan pada masa akan datang.

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

5.2 Pencapaian Objektif

Pada peringkat awal kajian, terdapat dua objektif yang telah difokuskan dalam bab 1. Pencapaian objektif dalam kajian ini adalah hasil daripada temubual yang dijalankan bersama pihak Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor dan unit COB Majlis Bandaraya Iskandar Puteri, borang soal selidik yang telah diedarkan ke pihak perbadanan pengurusan seluruh daerah johor bahru serta bahan bacaan yang dipercayai.

5.2.1 Objektif Pertama : Mengkaji Dan Menganalisis Prosedur Permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Untuk Harta Bersama Terhad

Objektif ini telah berjaya dicapai melalui penganalisan dan penilaian dokumen yang diperolehi daripada temubual bersama pihak yang terlibat iaitu Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Johor dan unit COB Majlis Bandaraya Iskandar Puteri. Soalan-soalan yang berkaitan dengan prosedur permohonan Sub-MC telah ditanya semasa sesi temubual bagi mendapatkan maklumat yang benar. Selain itu, objektif ini juga dibantu oleh hasil rujukan daripada akta, pekeliling, jurnal serta artikel yang berkaitan. Antara akta yang terlibat adalah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Di samping itu, objektif ini juga dibantu dengan carta alir yang terdapat dalam Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Bilangan 6/2014.

5.2.2 Objektif Kedua : Menyiasat Kesan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Kepada Pemilik Petak Dalam Harta Bersama Terhad

Objektif ini juga telah berjaya dicapai melalui borang soal selidik yang telah diedarkan ke 30 buah perbadanan pengurusan seluruh daerah johor bahru. Borang soal selidik ini telah dianalisis bagi mengetahui kesan selepas penubuhan Perbadanan

Pengurusan Subsidiari kepada pemilik petak dalam harta bersama terhad. Statistik kesan penubuhan ini telah diperolehi berdasarkan jawapan responden dalam borang soal selidik. Segala hasil analisis telah dinyatakan dalam bab 4 bagi menunjukkan statistik kesan selepas penubuhan Sub-MC ini.

5.3 Penambahbaikan Objektif

Walaupun objektif ini telah dicapai, namun masih terdapat beberapa penambahbaikan yang perlu dibuat bagi meningkat lagi keberkesanan kajian tentang proses permohonan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari dalam harta bersama terhad. Pihak-pihak tertentu terutamanya pihak perbadanan pengurusan, PTG dan COB perlulah bekerjasama bagi memastikan proses permohonan penubuhan Sub-MC dilakukan dengan teliti. Selain itu, semua pihak yang terlibat perlulah didedahkan tentang prosedur Sub-MC ini supaya mereka dapat memahami secara lebih mendalam.

5.4 Kesimpulan

Dalam era pembangunan masa kini, pembangunan bercampur semakin pesat membangun terutamanya di kawasan bandar. Seiring dengan kepesatan pembangunan bercampur, pihak badan pengurusan tidak kiralah Perbadanan Pengurusan mahupun Badan Pengurusan Bersama haruslah mengutamakan hak pemilik petak dan mengambil langkah yang proaktif supaya proses permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari dalam harta bersama terhad dapat dilakukan dengan lebih lancar dan teratur. Hal ini kerana terdapat ramai pihak Perbadanan Pengurusan yang masih lagi tidak didedahkan tentang kepentingan harta bersama terhad dalam pembangunan bercampur bangunan berstrata ini.

Selain itu, bagi memastikan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari berjalan dengan lancar, pihak Perbadanan Pengurusan perlulah mendapatkan kelulusan berkenaan pelan khas. Dan kelulusan tersebut haruslah diluluskan oleh Pejabat Tanah dan Galian dan mendapat perakuan daripada pihak pesuruhjaya bangunan (COB). Pelan khas tersebut perlulah teratur bagi memudahkan proses permohonan berjalan dengan lancar.

Oleh itu, pihak perbadanan pengurusan hendaklah bijak untuk memastikan pengurusan dan penyenggaraan yang dilakukan berjalan secara adil dan saksama bagi semua pemilik petak. Dengan penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari ini, saya pasti pemilik petak akan mendapat perlindungan insurans bagi harta bersama terhad mereka dan tiada lagi isu perbezaan caj dalam kalangan penduduk kerana mereka telah mendapat hak masing-masing.

5.5 Cadangan Kajian Lanjutan

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

- i. Mengkaji permasalahan terhadap pembangunan bercampur bangunan berstrata dalam proses melaksanakan Sub-MC.
- ii. Mengkaji faktor-faktor tentang pengurusan Sub-MC dalam pembangunan bercampur.

RUJUKAN

- Afix. R. (2017). *Iftar 'Ramadan Dihayati, Pangsapuri Disayangi' meriah*. Dicapai pada 20 Jun 2017 daripada <https://selangorkini.my/2017/06/iftar-ramadan-dihayati-pangsapuri-disayangi-meriah/>
- Amy. T (2017). *Pengurusan Strata*. <http://www.parlimen.gov.my/images/webuser/artikel/ro/amy/Ulasan%20Pengurusan%20Strata%202.pdf>
- Anon. (2017). *Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari (Sub-MC)*. <http://pejuta.com.my/wp-content/uploads/2017/03/PENUBUHAN-SUB-MC.pdf>
- Akta Hakmilik Strata 1985 (Pindaan) 2013 (Akta A1450). *Sistem Hakmilik Strata Elektronik*. Percetakan Nasional Berhad. Pada 7 Februari 2013. Kuala Lumpur. International Law Book Service.
- Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). *Undang-Undang Malaysia*. The Galaxy Print Sdn. Bhd. Selangor. International Law Book Service.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian (2014). *Pekeliling 6/2014, Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari*. Pada 29 Oktober 2014. Putrajaya.
- Jabatan Perancang Bandar dan Desa, Johor. *Garis Panduan Perancangan Pembangunan Bercampur (Mixed Used Development) Negeri Johor*. Pada 16 Jun 2016. Nusajaya, Johor.
- Nurul. A. (2017). *Faktor Mempengaruhi Pengeluaran Hakmilik Strata*. Projek Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai Johor.
- Salleh. B. (2017, March 10). *Evolusi Undang-Undang Strata*. Utusan Online. <http://www.utusan.com.my/rencana/utama/evolusi-undang-undang-strata-1.4542>
- Shaidatul M. S. (2015). *Perbadanan Pengurusan Subsidiari Dalam Menguruskan Harta Bersama Terhadap Di Semenanjung Malaysia*. Projek Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai Johor.

LAMPIRAN A

Surat Kebenaran untuk Kajian Projek Sarjana Muda



UTM
UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

Fakulti Geoinformasi
dan Harta Tanah

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia
81310 Johor Bahru
Johor, Malaysia

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

RUJUKAN KAMI :

RUJUKAN TUAN : UTM.J.27/14.14/1/3 Jld 3 (27)

7 Mac 2018

KEPADA PEGAWAI YANG BERKENAAN

Tuan/Puan,

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

Adalah disahkan bahawa saudara/i, **Nabilah Huda binti Yaacub** No. Kad Pengenalan **950920-04-5180** (no. h/p : **018-7804748**) ialah pelajar tahun 4 SGHU program **Sarjana Muda Kejuruteraan (Geomatik)**, Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, Universiti Teknologi Malaysia, sesi 2017/2018.

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

Tajuk PSM : ***Kepentingan Harta Bersama Terhadap Dalam Pembangunan Bercampur Bangunan Berstrata***
Penyelia : ***Sr Dr. Tan Liat Choon***
No. Tel. Penyelia (P) : **07-5530844**

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

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

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Yang benar,

YASNI NURUL HUDA BINTI HJ. MOHD YASSIN
Timbalan Pendaftar
Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
b/p Naib Canselor
Tel : 07-5530845

LAMPIRAN B

Borang Soal Selidik



BORANG SOAL SELIDIK

PENYELIDIKAN :

KEPENTINGAN HARTA BERSAMA TERHAD DALAM PEMBANGUNAN BERCAMPUR BANGUNAN BERSTRATA

Objektif Kajian :

- a) Mengkaji dan menganalisis prosedur permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari untuk harta bersama terhad.
- b) Menyiasat kesan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari kepada pemilik petak dalam harta bersama terhad.

*Nota : Segala maklumat yang terdapat di dalam soal selidik ini hanya digunakan untuk tujuan Pengajian Akademik dan segala informasi yang ada dalam soal selidik ini adalah **SULIT** serta digunakan bersama-sama dengan data daripada responden lain untuk tujuan analisis. Jika terdapat sebarang kesulitan atau pertanyaan lanjut, sila hubungi Nabilah Huda Binti Yaccub (018-7804748) atau emailkan ke Nabilahhuda6@gmail.com*

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

Disediakan oleh :

NABILAH HUDA BINTI YACCUB

Penyelia :

DR. TAN LIAT CHOON

BAHAGIAN A : MAKLUMAT DEMOGRAFI

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

1. Nama Jabatan / Badan :

2. Latar Belakang :

a) Nama Pegawai :

b) No. Tel : No. Fax :

c) E-mail :

3. Jenis Jabatan/Organisasi :

- | | |
|---|--------------------------|
| Jabatan Ukur dan Pemetaan Johor | <input type="checkbox"/> |
| Pejabat Tanah dan Galian | <input type="checkbox"/> |
| Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian | <input type="checkbox"/> |
| Jurukur Tanah Berlesen | <input type="checkbox"/> |
| Perbadanan Pengurusan | <input type="checkbox"/> |
| Badan Pengurusan Bersama | <input type="checkbox"/> |

Lain-lain (Sila nyatakan) :

4. Pekerjaan/Jawatan :

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| Penolong Pengarah | <input type="checkbox"/> |
| Pegawai | <input type="checkbox"/> |
| Penolong Pegawai | <input type="checkbox"/> |
| Jurukur Tanah | <input type="checkbox"/> |
| Penolong Jurukur Tanah | <input type="checkbox"/> |
| Ketua Unit/Bahagian | <input type="checkbox"/> |

Lain-lain (Sila nyatakan) :

5. Pengalaman kerja bagi pekerjaan di bawah jawatan/posisi :

- 1-5 Tahun
- 6-10 Tahun
- 11-15 Tahun
- 16 Tahun dan keatas

Lain-lain (Sila nyatakan) :

BAHAGIAN B : KEFAHAMAN KONSEP

Arahan : Sila isikan tempat kosong atau tandakan (√) pada kenyataan yang sesuai mengikut skala penilaian anda.

1. Apakah jenis hakmilik berstrata yang dibeli oleh tuan/puan?

- Pangsapuri (Apartment)
- Kondominium

Lain-lain (Sila nyatakan) :

2. Adakah anda tahu tentang perbezaan antara Perbadanan Pengurusan dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari?

YA TIDAK

3. Adakah anda faham tentang Harta Bersama dan Harta Bersama Terhad?

YA TIDAK

4. Adakah anda tahu tempat tinggal anda mempunyai pengurusan yang mengurus dan menyenggara harta bersama?

YA TIDAK

5. Untuk pengetahuan anda, antara salah satu punca penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah pemilik petak dipaksa untuk membayar caj yang berbeza-beza walaupun mereka tidak menikmati semua kemudahan yang disediakan. Betul atau tidak?

YA TIDAK

6. Jika anda adalah salah seorang pemilik petak (penduduk) di suatu kediaman yang berstrata. Pada pendapat anda, adakah anda akan dikenakan caj bayaran bagi setiap fasiliti digunakan?

Jika kediaman pangsapuri/kondominium

YA TIDAK

**BAHAGIAN C : PENDAPAT TENTANG PROSES PERMOHONAN
PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN
SUBSIDIARI**

Arahan : Sila bulatkan pada kenyataan yang sesuai mengikut skala penilaian anda.

Sangat Tidak Setuju

1

Tidak Setuju

2

Tidak Pasti

3

Setuju

4

Sangat Setuju

5

1. Berkaitan dengan Akta yang telah dikuatkuasakan iaitu Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), adakah anda setuju menyatakan bahawa proses permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah lebih mudah?

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

Arahan : Sila tandakan (\surd) pada kenyataan yang sesuai mengikut skala penilaian anda.

Tidak Berlaku

1

Jarang Berlaku

2

Sering Berlaku

3

2. Berkaitan dengan prosedur penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari, masalah manakah yang sering berlaku semasa proses penubuhan tersebut?

SKALA PENILAIAN	1	2	3
Pelan khas yang diluluskan oleh Perbadanan Pengurusan tidak dapat disediakan			
Resit cukai tanah semasa bagi lot tidak dapat disediakan			
Tiada perakuan dari Perbadanan Pengurusan			

3. Berkaitan dengan prosedur penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari, perkara manakah yang harus diberi pertimbangan semasa proses penubuhan tersebut?

SKALA PENILAIAN	1	2	3
Setiap Perbadanan Pengurusan Subsidiari haruslah memiliki dua atau lebih pemilik petak			
Penyediaan pelan khas sebelum pengundian			
Jumlah pemilik yang layak mengundi memegang lebih 2/3 jumlah keseluruhan unit syer			
Perbadanan Pengurusan perlu mendapatkan ketetapan biasa untuk membelanjakan sejumlah wang bagi penetapan Perbadanan Pengurusan Subsidiari			

**BAHAGIAN D: KESAN SELEPAS PROSES PENUBUHAN
PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI.**

Arahan : Sila tandakan (√) pada kenyataan yang sesuai mengikut skala penilaian anda.

PERKARA	Y	T
Pengurusan penyelenggaraan teratur		
Semua harta bersama terhad dilindungi oleh insurans		
Tiada isu perbezaan caj antara penduduk		
Pemilik petak mendapat hak masing-masing		

BAHAGIAN E : CADANGAN DAN PANDANGAN

1. Pada pandangan anda, adakah penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari mendatangkan faedah terhadap pemilik petak ? Nyatakan sebab anda.

.....
.....

2. Cadangan lain bagi memudahkan proses penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari. Sila nyatakan pendapat tuan/puan.

.....
.....

LAMPIRAN C

Senarai Semak Permohonan Perakuan Sub-MC dari COB

**SENARAI SEMAK PERMOHONAN PERAKUAN PERBADANAN PENGURUSAN /
PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI**

NAMA PERBADANAN PENGURUSAN : _____

NO. HAKMILIK/ NO. LOT : _____

MUKIM / DAERAH : _____

PIHAK BERKUASA TEMPATAN : _____

<u>Bil.</u>	<u>Perkara</u>	<u>Permohonan kepada</u>			<u>Catatan</u>
		<u>PTG</u>			
		<u>Ada</u>	<u>Tiada</u>	<u>Jumlah</u> <u>(Salinan)</u>	
1	Resit bayaran :				
	(i) RM200.00 / Perakuan (MC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	No. Resit : _____
	(ii) RM150.00 / Perakuan (SUB MC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	No. Resit : _____
2	Surat Permohonan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	_____
3	Borang 9	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	_____
4	Pengesahan Penubuhan MC Dari COB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	_____
5	Satu salinan resolusi komprehensif yang diperakukan oleh Pesuruhjaya (Sub Mc)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	_____
6	Pelan khas dan apa-apa pindaan yang diluluskan kepadanya (Sub Mc)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	_____
7	Resit cukai tanah semasa lot (Sub Mc)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	_____
8	Salinan Sijil Perbadanan Pengurusan (Sub Mc)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1	_____

UNTUK KEGUNAAN PEJABAT

Disemak oleh :

Tandatangan :

(bermaksud potong jika tidak berkaitan)*