

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

BORANG PENGESAHAN STATUS THESIS

Nama Penulis : ZUFIQAH JAAFAR

Tarikh Lahir : 25 JULAI 1995

Judul : MENGENALPASTI HARTA BERSAMA TERHAD BAGI BANGUNAN BERSTRATA

Sesi Akademik : **2017/2018**

Saya mengesahkan tesis ini diklasifikasikan sebagai:

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

Saya mengesahkan bahawa Universiti Teknologi Malaysia berhak untuk:

Tesis ini adalah hakmilik Universiti Teknologi Malaysia.

Perpustakaan Universiti Teknologi Malaysia dibenarkan membuat salinan untuk tujuan pengajian sahaja.

Perpustakaan dibenarkan membuat salinan tesis ini sebagai bahan pertukaran antara institusi pengajian tinggi.

Disahkan oleh:

TANDATANGAN

950725-01-5066

(No.KP/No.Pasport)

Tarikh: 10 JUN 2018

TANDATANGAN PENYELIA

SR.DR TAN LIAT CHOON

NAMA PENYELIA

Tarikh: 10 JUN 2018

PENGESAHAN PENYELIA

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

Tandatangan :

Nama Penyelia : Sr. Dr Tan Liat Choon

Tarikh : 10 JUN 2018

MENGENALPASTI HARTA BERSAMA TERHAD BAGI BANGUNAN
BERSTRATA

ZUFIQAH JAAFAR

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

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2018

PENGAKUAN

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

Tandatangan :

Nama Penulis : ZUFIQAH JAAFAR

Tarikh : 10 JUN 2018

DEDIKASI

Istimewa buat insan yang paling disanjung dan dikasihi

*Abah dan Mama yang sentiasa berada dalam doa harianku,
Jaafar bin Samsudin & Marsila bt Abd Wahab*

*Adik-beradik ku,
Zuhailee & Muhammad Zikry*

*Dan Sahabatku,
Nurul Syafirah*

Sekalung budi dan terima kasih ku ucapkan di atas segala dorongan, bimbingan dan bantuan yang telah kalian berikan.

PENGHARGAAN

Alhamdulillah syukur ke hadrat Allah SWT kerana dengan izinnya, tesis ini dapat disiapkan dengan jayanya. Setinggi-tinggi penghargaan ditujukan khas kepada penyelia projek Sarjana Muda iaitu Sr. Dr Tan Liat Choon yang banyak memberikan tunjuk ajar, sokongan dan bimbingan sepanjang projek ini dijalankan. Jutaan terima kasih diucapkan kepada beliau di atas nasihat dan pandangan dalam menjayakan kajian ini. Jasa beliau tidak mungkin saya lupakan.

Tidak dilupakan juga kepada keluarga tercinta terutama kepada mama, Marsila bt Abd Wahab yang sentisa memberikan sokongan dan dorongan yang bermanfaat sepanjang empat tahun pengajian di Universiti Teknologi Malaysia ini. Terima kasih diucapkan kepada kakak dan adik saya, Zuhailee dan Muhammad Zikry yang sentiasa memberikan nasihat yang positif dalam setiap perbuatan yang dilakukan di sepanjang pengajian ini.

Ucapan terima kasih juga diucapkan buat warga Jurukur Megah Jaya khususnya kepada Nurul Hazwani di atas kerjasama beliau dalam memberi maklumat yang diperlukan oleh penulis untuk kajian ini.

Akhir kata, jutaan terima kasih diucapkan kepada rakan seperjuanganku, Siti Aisyah, Nurul Syafirah dan Nuraina Yasmine. Segala tunjuk ajar dan sokongan daripada anda semua amat saya hargai. Hanya Allah SWT yang mampu membalas jasa kalian.

ABSTRAK

Pada 1 Jun 2015, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah dikuatkuasa di mana seksyen 17A yang mengiktiraf kewujudan harta bersama terhad dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari telah diperkenalkan. Penubuhan Pengurusan Subsidiari adalah bertujuan untuk mewakili kepentingan berbeza bagi pemilik petak. Permohonan bagi penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari perlu dikemukakan kepada Pengarah Tanah dan Galian (PTG) beserta dengan pelan khas harta bersama terhad. Sempadan-sempadan atau kawasan harta bersama terhad perlu ditetapkan dan dikenalpasti dalam pelan khas tersebut. Justeru itu, kajian ini dijalankan bagi mengkaji keperluan harta bersama terhad dalam skim strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas. Selain itu, untuk mengkaji ciri-ciri yang diperlukan oleh pelan khas dan menghasilkan pelan khas harta bersama terhad. Untuk mencapai objektif kajian ini, kaedah yang digunakan ialah pengedaran borang soal selidik kepada Perbadanan Pengurusan dan Badan Pengurusan Bersama untuk mendapatkan maklumat berkaitan kajian ini dan mengkaji pelan akui strata dan pelan bangunan untuk menghasilkan pelan khas. Hasil daripada kajian ini ialah keperluan harta bersama terhad bagi skim strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas untuk harta bersama terhad yang merangkumi pelan lokasi, pelan lantai, jadual harta bersama terhad dan ringkasan jadual harta bersama terhad. Akhir sekali, hasil daripada kajian ini boleh dijadikan rujukan kepada pihak-pihak yang berkenaan untuk memahami harta bersama terhad dan dalam menghasilkan pelan khas.

ABSTRACT

On 1 June 2015, the Strata Titles (Amendment) Act 2013 (Act A1450) was enacted whereby section 17A recognizing the existence of limited common property and subsidiary management corporation was introduced. Establishment of Subsidiary Management Corporation is intended to represent different interests for parcel owners. An application for the establishment of the Subsidiary Management Corporation should be submitted to the Director of Land and Mines offices (PTG) along with a special plan. The boundaries or the areas of limited common property shall be fixed and identified in such special plan. Hence, this study is conducted to study the requirement of the limited common in strata schemes, subsidiary management corporations and special plans. Additionally, to investigate the features required by the special plan and to produce special plan for limited common property. To achieve the objective of this study, the method used is the distribution of questionnaires to management corporation and joint management body to obtain information regarding this study and study the strata plan and building plan to produce a special plan for limited common property. The outcome of this study is the needs of limited common property in strata scheme, the Subsidiary Management and the special plan for limited common property which includes location plans, floor plans, limited common property table and a summary of limited common property table. In conclusion, the outcome of this study can be a reference to certain parties to understand limited common property and in producing a special plan.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	HALAMAN
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	x
	SENARAI RAJAH	xi
	SENARAI SINGKATAN	xii
	SENARAI LAMPIRAN	xiii
1	Pengenalan	1
	1.1 Pengenalan	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 Strata	7
	2.3 Definisi Skim Strata	7
	2.4 Definisi Petak dan Petak Aksesori	7

2.5	Pengenalan Hakmilik Strata	8
2.6	Pembangunan Bercampur Strata	9
2.7	Konsep Badan Pengurusan Bersama, Perbadanan Pengurusan dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari	11
	2.7.1 Badan Pengurusan Bersama	11
	2.7.2 Perbadanan Pengurusan	12
	2.7.3 Perbadanan Pengurusan Subsidiari	13
2.8	Harta Bersama Terhad	16
2.9	Pelan Khas Harta Bersama Terhad	17
2.10	Kesimpulan	20
3	METODOLOGI KAJIAN	21
3.1	Pengenalan	21
3.2	Fasa Metodologi	22
3.3	Fasa I: Kajian Awal	23
3.4	Fasa II: Pengumpulan Data	23
	3.4.1 Data Primer	23
	3.4.2 Kaedah Kuantitatif	24
	3.4.2.1 Struktur Reka Bentuk Borang Soal Selidik	24
	3.4.2.2 Pengedaran dan Penerimaan Semula Borang Soal Selidik	25
	3.4.2.3 Penghasilan Pelan Khas	25
3.5	Fasa III: Pemprosesan Data	25
	3.5.1 Pemprosesan Statistical Package for Social Science (SPSS)	26
	3.5.2 Perisian AutoCAD	26
3.6	Fasa IV: Hasil dan Analisis	27
3.7	Fasa V: Kesimpulan dan Cadangan	27
3.8	Kesimpulan	28
4	HASIL DAN ANALISA KAJIAN	29
4.1	Pengenalan	29
4.2	Maklumat Umum Responden	30

4.3	Kefahaman Konsep	31
4.4	Hasil Kajian	32
4.4.1	Keperluan Harta Bersama Terhad dalam Dalam Skim Strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan Pelan Khas	32
4.4.2	Ciri-ciri yang Diperlukan oleh Pelan Khas dan Menghasilkan Pelan Khas	39
4.5	Kesimpulan	42
5	CADANGAN DAN KESIMPULAN	43
5.1	Pengenalan	43
5.2	Pencapaian Objektif	44
5.2.1	Objektif Pertama	44
5.2.2	Objektif Kedua	45
5.3	Cadangan Kajian	45
5.4	Kesimpulan	46
5.5	Cadangan Kajian Lanjuatn	47
	RUJUKAN	48
	LAMPIRAN	49

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	HALAMAN
3.1	Bahagian dan Struktur Soalan Soal Selidik	24
4.1	Kefahaman Konsep Mengenai Perbezaan antara Perbadanan Pengurusan dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari	31
4.2	Kefahaman Konsep Mengenai Perbezaan Mengenai Perbezaan Harta Bersama dan Harta Bersama Terhad	31
4.3	Keperluan Harta Bersama Terhad Dalam Skim Strata	33
4.4	Keperluan Harta Bersama Terhad Dalam Skim Strata	35
4.5	Keperluan Harta Bersama Terhad Dalam Skim Strata	36
4.6	Keperluan Harta Bersama Terhad Dalam Skim Strata	37
4.7	Keperluan Harta Bersama Terhad Dalam Skim Strata	38

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	HALAMAN
2.1	Pembangunan Bercampur Dengan Pelbagai Aktiviti Dalam Satu Lot Bangunan	10
2.2	Pembangunan Bercampur Dengan Pelbagai Aktiviti Perniagaan Dalam Satu Plot Pembangunan	10
2.3	Carta Alir Permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari	15
3.2	Carta Alir Metodologi Kajian	22
4.1	Bilangan Responden yang Terlibat	30
4.2	Peratusan Keperluan Harta Bersama Terhadap Dalam Skim Strata	33
4.3	Peratusan Setuju atau Ketidaksetujuan untuk Memudahkan Kerja-kerja Penyenggaraan Dilakukan	35
4.4	Peratusan Setuju atau Ketidaksetujuan untuk Menjaga Kepentingan Berbeza Pemilik Petak	36
4.5	Peratusan Setuju atau Ketidaksetujuan untuk Mengelak Isu Berkaitan Caj yang Dikenakan ke Atas Pemilik Petak	37
4.6	Peratusan Setuju atau Ketidaksetujuan untuk Mengetahu Had Kawasan Penggunaan Harta Bersama Dengan Lebih Mudah	38

SENARAI SINGKATAN

AHS	-	Akta Hakmilik Strata
HBT	-	Harta Bersama Terhad
JMB	-	Badan Pengurusan Bersama
JTB	-	Jurukur Tanah Berlesen
JUPEM	-	Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia
MC	-	Perbadanan Pengurusan
PA(B)	-	Pelan Akui Strata
PK(HBT)	-	Pelan Khas Harta Bersama Terhad
PTG	-	Pengarah Tanah dan Galian
PTG	-	Pejabat Tanah dan Galian
SPSS	-	<i>Statistical Package for Social</i>
Sub-Mc	-	Perbadanan Pengurusan Subsidiari

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	HALAMAN
A	Borang Soal Selidik	50
B	Pelan Khas Harta Bersama Terhad	55

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pengenalan

Hakmilik strata menurut Akta Hakmilik Strata (AHS) 1985 (Akta 318) adalah akta yang dikeluarkan untuk memudahkan pecah bahagi bangunan atau tanah kepada petak-petak strata di dalam satu lot tanah. Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) adalah satu undang-undang dilengkapi dengan peraturan-peraturan pengurusan strata yang diluluskan oleh Parlimen untuk menggantikan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) (Evolusi Undang-Undang Strata, 2017). Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) dan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) dikuatkuasakan di seluruh Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan pada 1 Jun 2015.

Satu peruntukan baharu diperkenalkan di bawah Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) iaitu Seksyen 17A, dimana seksyen ini mengiktiraf kewujudan harta bersama terhad dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari (Evolusi Undang-Undang Strata, 2017). Dengan adanya pindaan baru ini, Perbadanan Pengurusan boleh menetapkan harta bersama terhad dan mewujudkan satu atau lebih Perbadanan Pengurusan Subsidiari hanya bagi maksud mewakili kepentingan yang berbeza-beza bagi pemilik-pemilik petak (Akta Hakmilik Strata (Pindaan) tahun 2013 (Akta A1450), 2013).

Perbadanan Pengurusan Subsidiari dipertanggungjawab untuk mengurus dan menyelenggara harta bersama terhad yang terdapat di bangunan berstrata. Secara umumnya, tugas dan kuasa Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah sama seperti Perbadanan Pengurusan, tetapi dihadkan hanya berkaitan dengan harta bersama terhad sahaja. Antara tugas dan kuasa Perbadanan Pengurusan adalah seperti yang dinyatakan dalam seksyen 59 Akta Pengurusan Strata 2013. Selain itu, Perbadanan Pengurusan Subsidiari hendaklah terdiri daripada pemilik petak yang mempunyai kepentingan eksklusif terhadap harta bersama terhad di dalam kawasan bangunan berstrata (Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), 2013).

Seterusnya, harta bersama terhad ialah 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. Manfaat eksklusif bermaksud suatu harta bersama terhad, termasuk tetapi tidak terhad kepada penggunaan atau penikmatan eksklusif, dan hak caruman dan pendapatan berkenaan dengan harta bersama terhad tetapi tidak termasuk mana-mana kepentingan ketuanpunyaan (Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), 2013).

Berdasarkan harta bersama terhad yang telah ditetapkan oleh Perbadanan pengurusan, permohonan bagi penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari perlu mengikut peruntukan di bawah seksyen 17A bagi kelulusan Pengarah Tanah dan Galian untuk pengeluaran perakuan Perbadanan Pengurusan Subsidiari yang dipohon dengan menggunakan borang 9 (Akta Hakmilik Strata (Pindaan) tahun 2013 (Akta A1450), 2013).

Seterusnya, untuk membuat permohonan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari, pelan khas harta bersama terhad perlu dilampirkan bersama dengan borang 9 dan lain-lain dokumen yang diperlukan oleh Pengarah Tanah dan Galian. Pelan khas ini bertujuan untuk membantu pemilik petak mengenalpasti kawasan dan sempadan harta bersama terhad mereka untuk menguruskan harta bersama terhad tersebut. Pelan khas harta bersama terhad yang disediakan hendaklah mengandungi pelan lokasi, pelan tingkat, jadual harta bersama terhad dan ringkasan jadual harta bersama terhad. Di samping itu, pelan khas harta bersama terhad yang disediakan perlu berdasarkan Pelan Akui Bangunan dan Pelan Bangunan yang telah diluluskan.

1.2 Penyataan Masalah

Dalam era pembangunan yang semakin pesat, bilangan tanah yang terdapat di sekitar Malaysia semakin terhad terutama di kawasan bandar. Oleh itu, pembangunan jenis strata seperti pembangunan bercampur yang terdiri daripada kediaman, bangunan pejabat dan kedai perniagaan yang diwujudkan di bawah lot yang sama menjadi tumpuan oleh pemaju dan pembeli. Namun demikian, terdapat masalah yang timbul berkaitan dengan had kawasan penggunaan harta bersama dan pengurusan harta bersama dalam pembangunan bercampur yang di mana diuruskan oleh Perbadanan Pengurusan yang sama.

Antara masalah yang timbul ialah berkaitan dengan bayaran wang caruman. Pemilik petak perlu membayar wang caruman kepada Perbadanan Pengurusan bagi harta bersama dan kemudahan yang terdapat di bangunan berstrata. Wang caruman akan digunakan untuk menyelenggara harta bersama tersebut. Namun, terdapat segelintir pemilik petak tidak berpuas hati dengan pembayaran caruman tersebut kerana mereka terpaksa membayar caruman bagi kemudahan harta bersama yang tidak digunakan oleh mereka. Oleh itu, dengan adanya seksyen 17A, Perbadanan Pengurusan boleh mewujudkan harta bersama terhad dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari untuk mengatasi masalah tersebut.

Seterusnya, pelan khas harta bersama terhad dihasilkan untuk menubuhkan Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan menjadi tanggungjawab Perbadanan Pengurusan dalam memastikan kawasan dan sempadan harta bersama terhad dinyatakan dengan jelas di dalam pelan khas harta bersama terhad. Hal ini demikian kerana, bagi membantu pemilik petak mengenalpasti sempadan dan kawasan harta bersama terhad mereka dan memudahkan pengurusan harta bersama terhad tersebut.

Namun demikian, terdapat kesukaran dalam menghasilkan pelan khas harta bersama terhad. Antaranya ialah kesukaran dalam menentukan harta bersama terhad terutamanya bagi bangunan bercampur di mana ia mempunyai banyak komponen dalam satu bangunan seperti kediaman, pejabat dan perniagaan. Hal ini menyukarkan penentuan sempadan harta bersama terhad tersebut. Selain itu, untuk menentukan harta bersama terhad, bukan sahaja berdasarkan pelan bangunan dan pelan akui semata-mata

tetapi kemungkinan besar pelan utiliti juga perlu dilihat bagi menentukan kemudahan utiliti yang ingin dijadikan harta bersama terhad. Seterusnya, kesukaran yang dialami ialah terdapat harta bersama sedia ada yang tidak ditunjukkan dalam pelan akui strata, PA(B). Oleh itu, sebelum menghasilkan pelan khas harta bersama terhad perkara-perkara ini perlu diambil perhatian.

1.3 Objektif Kajian

Kajian ini dijalankan untuk memenuhi objektif-objektif berikut:

- i. Mengkaji keperluan harta bersama terhad dalam skim strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas.
- ii. Mengkaji ciri-ciri yang diperlukan oleh pelan khas dan menghasilkan pelan khas.

1.4 Skop Kajian

Kajian ini hanya tertumpu kepada pembangunan strata yang terletak di sekitar Johor Bahru dan bagi penghasilan pelan khas, penulis telah menggunakan kes kajian bagi projek Capital City yang terletak di Tampoi, Johor Bahru. Kajian ini mengkaji keperluan harta bersama terhad dalam skim strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas. Seterusnya, mengkaji ciri-ciri pelan khas bagi penghasilan pelan khas bangunan berstrata.

1.5 Signifikasi Kajian

Kajian ini dilakukan bertujuan untuk menetapkan dan mengenal pasti kawasan-kawasan atau sempadan harta bersama terhad dengan jelas. Kajian yang akan dijalankan adalah berkenaan dengan penghasilan pelan khas harta bersama terhad bangunan berstrata. Kajian ini dapat membantu pemilik petak yang terdapat di pembangunan bercampur yang terdiri daripada kediaman, pejabat dan perniagaan dalam satu lot yang sama mengenalpasti kawasan atau sempadan harta bersama terhad mereka.

Pelan khas ini diperkenalkan di bawah Akta A1450, seksyen baru 17A(2)(a) di mana harta bersama terhad yang ditetapkan melalui resolusi komprehensif yang diluluskan oleh Perbadanan Pengurusan hendaklah memperihalkan, mengenal pasti atau menetapkan sempadan-sempadan atau kawasan harta bersama terhad itu di dalam suatu pelan khas. Pada 1 Januari 2017, Akta A1518 dikuatkuasakan dan seksyen 17A(2)(a) dipinda dengan memasukkan perkataan “yang disediakan oleh juruukur tanah” selepas perkataan “suatu pelan khas”. Oleh itu, kajian yang terperinci akan dilakukan untuk memahami konsep dalam pelaksanaan penghasilan pelan khas harta bersama terhad.

BAB 2

KAJIAN LITERATUR

2.1 Pengenalan

Kajian literatur ini adalah bertujuan untuk memahami keperluan harta bersama terhad dalam skim strata Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas. Seterusnya, untuk memahami prosedur permohonan bagi pengeluaran pelan khas harta bersama terhad dan penghasilan pelan khas harta bersama terhad bangunan berstrata. Kajian literatur akan dilaksanakan dengan berpandukan bahan rujukan seperti akta-akta yang berkaitan sebagai contoh Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Selain itu, garis panduan serta pekeliling turut dijadikan bahan ilmiah bagi tujuan kajian ini. Bahan-bahan rujukan ini dikumpul melalui buku, artikel, tesis dan juga sumber daripada laman web.

2.2 Definisi Strata

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

2.3 Definisi Skim Strata

Skim strata merupakan suatu pembangunan hartanah yang membahagikan atau tanah kepada petak-petak, petak aksesori dan harta bersama. Contohnya, pusat membeli belah, kondominium dan pangsapuri.

2.4 Definisi Petak dan Petak Aksesori

Petak merupakan unit individu yang terkandung dalam sesebuah bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipegang di bawah hakmilik strata berasingan.

Petak Aksesori merupakan petak aksesori yang digunakan bersama dan eksklusif bagi petak tersebut. Contohnya, suatu lot parking bagi suatu unit petak.

2.5 Pengenalan Hakmilik Strata

Hakmilik strata menurut kuatkuasa Akta Hakmilik Strata (AHS) 1985 (Akta 318) adalah mengenai pecah bahagi bangunan berbilang tingkat kepada petak-petak strata dalam satu lot tanah. Pecah bahagi ini bermaksud pengeluaran hakmilik berasingan bagi tiap-tiap unit di dalam bangunan berbilang tingkat atau tiap-tiap unit petak tanah. Di Malaysia, pembangunan bercampur seperti campuran petak kediaman dan petak bukan kediaman bertambah pesat. Namun demikian, pembangunan bercampur ini mempunyai masalah dari segi pengurusan dan penyelenggaraan harta bersama skim strata yang diuruskan oleh Perbadanan Pengurusan yang sama.

Pada 7 Februari 2013, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah diwartakan dan mula berkuatkuasa pada 1 Jun 2015. Satu peruntukan baharu iaitu seksyen 17A di mana harta bersama terhad dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari ditetapkan dan dipersetujui menerusi suatu ketetapan komprehensif yang dijalankan di bawah Akta Pengurusan Strata. Di bawah Subseksyen 17A (1) Akta Hakmilik Strata, Perbadanan Pengurusan boleh menetapkan harta bersama terhad dan mewujudkan satu atau lebih perbadanan pengurusan subsidiari hanya bagi maksud mewakili kepentingan yang berbeza-beza bagi pemilik-pemilik petak. Seterunya, Subseksyen 17A (2) menyatakan harta bersama terhad yang diluluskan oleh Perbadanan Pengurusan hendaklah memperihalkan, mengenalpasti atau menetapkan sempadan atau kawasan harta bersama terhad dalam suatu pelan khas. Selain itu, memastikan pemilik petak bagi setiap petak yang terdapat dalam pelan khas itu berhak kepada manfaat eksklusif harta bersama terhad tersebut. Seterusnya, mematuhi butiran-butiran lain seperti yang ditetapkan oleh pengarah ukur (Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), 2013).

Pada 1 Januari 2017, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518) telah dikuatkuasakan di Malaysia. Seksyen 17A(2)(a) dipinda dengan memasukkan perkataan “yang disediakan oleh juruukur tanah” selepas perkataan “suatu pelan khas”. Seksyen 17A(2)(c) dipinda dengan memasukkan perkataan “ditetapkan” dengan perkataan “ditentukan” dan pada seksyen 17A(3)(c), perkataan “dan apa-apa pindaan yang diluluskan padanya” dipinda dengan menggantikan perkataan “sebagaimana

yang diluluskan melalui resolusi komprehensif’ (Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518), 2016).

2.6 Pembangunan Bercampur Strata

Pembangunan bercampur bermaksud dalam satu plot atau lot tanah yang dibangunkan terdiri daripada pembangunan yang membenarkan lebih daripada satu kegunaan atau aktiviti bagi sesuatu bangunan atau sekelompok bangunan. Konsep pembangunan bercampur ini telah diaplikasikan di beberapa negara maju sebagai satu cara untuk mengurangkan penggunaan tanah. Pembangunan bercampur ini melibatkan perumahan, perniagaan dan bangunan pejabat dibina dalam satu lot yang sama. Kawasan yang sesuai untuk mendirikan pembangunan bercampur ini ialah ianya terletak di dalam pusat bandar utama yang dilengkapi dengan pelbagai kemudahan awam. Pembangunan bercampur bagi konsep strata adalah bangunan yang melibatkan proses pecah bahagi bangunan.

Jenis pembangunan bercampur terbahagi kepada dua bahagian iaitu pembangunan bercampur dengan pelbagai aktiviti perniagaan dalam satu lot bangunan seperti Rajah 2.1 dan pembangunan bercampur dengan pelbagai aktiviti perniagaan dalam satu plot pembangunan seperti Rajah 2.2.



Rajah 2.1: Pembangunan Bercampur Dengan Pelbagai Aktiviti Perniagaan Dalam Satu Lot Bangunan



Rajah 2.2: Pembangunan Bercampur Dengan Pelbagai Aktiviti Perniagaan Dalam Satu Plot Pembangunan

(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor, 2016)

2.7 Konsep Badan Pengurusan Bersama, Perbadanan Pengurusan dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari

Badan Pengurusan Bersama atau *Joint Management Body (JMB)* adalah terdiri daripada pembeli dan pemaju skim strata tersebut. Pemaju adalah dikehendaki untuk menyerahkan tanggungjawab dan pengurusan kepada JMB dengan mengadakan mesyuarat pertama dalam tempoh 12 bulan selepas milikan kosong diserahkan kepada pembeli.

Perbadanan Pengurusan atau *Management Corporation (MC)* merupakan pemilik harta bersama dan sebagai penjaga dokumen hakmilik keluaran bagi tanah di mana skim strata tersebut didirikan.

Perbadanan Pengurusan Subsidiari atau *Subsidiary Management Corporation (Sub-MC)* boleh ditubuhkan bagi mengurus dan menyenggara harta bersama terhad.

2.7.1 Badan Pengurusan Bersama

Badan Pengurusan Bersama (JMB) adalah badan berkanun di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) yang ditubuhkan untuk mengambil alih pengurusan dan penyenggaraan bangunan dan harta bersama. JMB ditubuhkan sebelum Perbadanan Pengurusan wujud. Perbadanan Pengurusan akan ditubuhkan apabila pecah bahagi bangunan dan isu-isu hak milik strata telah selesai.

Seksyen 17 dan 18 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) mengatakan jika pecah bahagi bangunan kepada petak-petak berasingan belum dilakukan ke atas bangunan yang telah siap dan pemilikan kosong telah diserahkan kepada pembeli dan pemaju tetapi badan pengurusan belum wujud lagi, sebuah Badan Pengurusan Bersama hendaklah ditubuhkan, di mana ia terdiri daripada pemaju dan pembeli pada Mesyuarat Agung pertama tidak lewat daripada dua belas bulan dari tarikh penyerahan pemilikan kosong petak kepada pembeli pada atau selepas mula berkuat kuasanya Akta ini. Jawatankuasa Perbadanan Pengurusan Bersama yang dilantik hendaklah

terdiri daripada Pengurus, Setiausaha dan Bendahari. Jawatankuasa ini mempunyai kuasa untuk melaksanakan tugas dan menjalankan perniagaan bagi pihak Badan Pengurusan Bersama.

Bidang tugas JMB termasuk menyenggara harta bersama, memastikan ia dalam keadaan yang baik dan boleh digunakan, serta menginsuranskan bangunan terhadap kebakaran atau risiko lain. Kuasa JMB adalah termasuk mengutip caj caruman penyelenggaraan dan pengurusan daripada pembeli mengikut unit syer yang diperuntukkan, menguruskan perbelanjaan bagi penyelenggaraan dan pengurusan harta bersama serta menguatkuasakan undang-undang kecil bagi penyelenggaraan dan pengurusan bangunan dan sebagainya.

2.7.2 Perbadanan Pengurusan

Perbadanan Pengurusan wujud sebaik sahaja buku Daftar Strata dibuka dan terdiri daripada semua pemilik petak. Ia bertanggungjawab untuk mengawal, mengurus dan mentadbir penyenggaraan dan pengurusan supaya semuanya dalam keadaan yang baik dan boleh digunakan. Ia termasuk lif, perbentungan, paip, wayar, kabel dan saluran-saluran yang ada di atas lot yang digunakan atau boleh digunakan oleh lebih daripada satu petak atau harta bersama. Seksyen 39, Akta Hak milik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah memperuntukkan:

“(e) perbadanan pengurusan itu hendaklah membahagikan apa-apa keuntungan yang terbit daripada ketuanpunyaannya ke atas lot itu, termasuk apa-apa wang belian yang diterima atas suatu pindahmilikan, kepada bekas pemilik secara berkadaran dengan nilai modal pasaran terbuka petak-petak itu sebaik sahaja sebelum penamatan pecah bahagian yang ditentukan dalam laporan penilaian yang disediakan dan diperakui oleh seorang penilai berdaftar di bawah Akta Peniali, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah (Akta 242).”

(Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), 2013 : 42)

Perbadanan Pengurusan ditubuhkan di bawah undang-undang berasingan dan terdiri daripada semua pemilik petak dan petak tanah dalam satu skim strata, seperti sebuah syarikat, mempunyai cop meterai dan boleh memegang hartanah, ia boleh mendawa dan didakwa. Tujuan utama Perbadanan Pengurusan adalah untuk mentadbir urus skim strata dan menjaga perkara-perkara seperti penyelenggaraan bangunan dan harta bersama serta membuat pembayaran seperti premium insurans.

Kewajipan Perbadanan Pengurusan adalah seperti yang dinyatakan dalam seksyen 59(1) dan kuasa Perbadanan Pengurusan adalah seperti yang dinyatakan dalam seksyen 59(2), Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

2.7.3 Perbadanan Pengurusan Subsidiari

Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) telah dikuatkuasakan pada 1 Jun 2015. Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) digubal untuk memastikan keseragaman undang-undang dan dasar berkenaan kerajaan tempatan berhubung dengan pengurusan bangunan berstrata dan harta bersama.

Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) menjelaskan bahawa Perbadanan Pengurusan Subsidiari perlu memilih jawatankuasa pengurusan subsidiari untuk melaksanakan tanggungjawab dan menjalankan urusan Perbadanan Pengurusan Subsidiari itu tertakluk kepada sekatan yang dikenakan atau arahan yang diberikan oleh Perbadanan Pengurusan Subsidiari di Mesyuarat Agung. Perbadanan Pengurusan Subsidiari hendaklah dianggotai oleh semua pemilik petak yang terdapat dalam kawasan bangunan berstrata yang mempunyai faedah eksklusif terhadap harta bersama terhad yang ditetapkan. Ahli jawatankuasa Perbadanan Pengurusan hendaklah dianggotai oleh sekurang-kurangnya seorang ahli jawatankuasa Perbadanan Pengurusan Subsidiari.

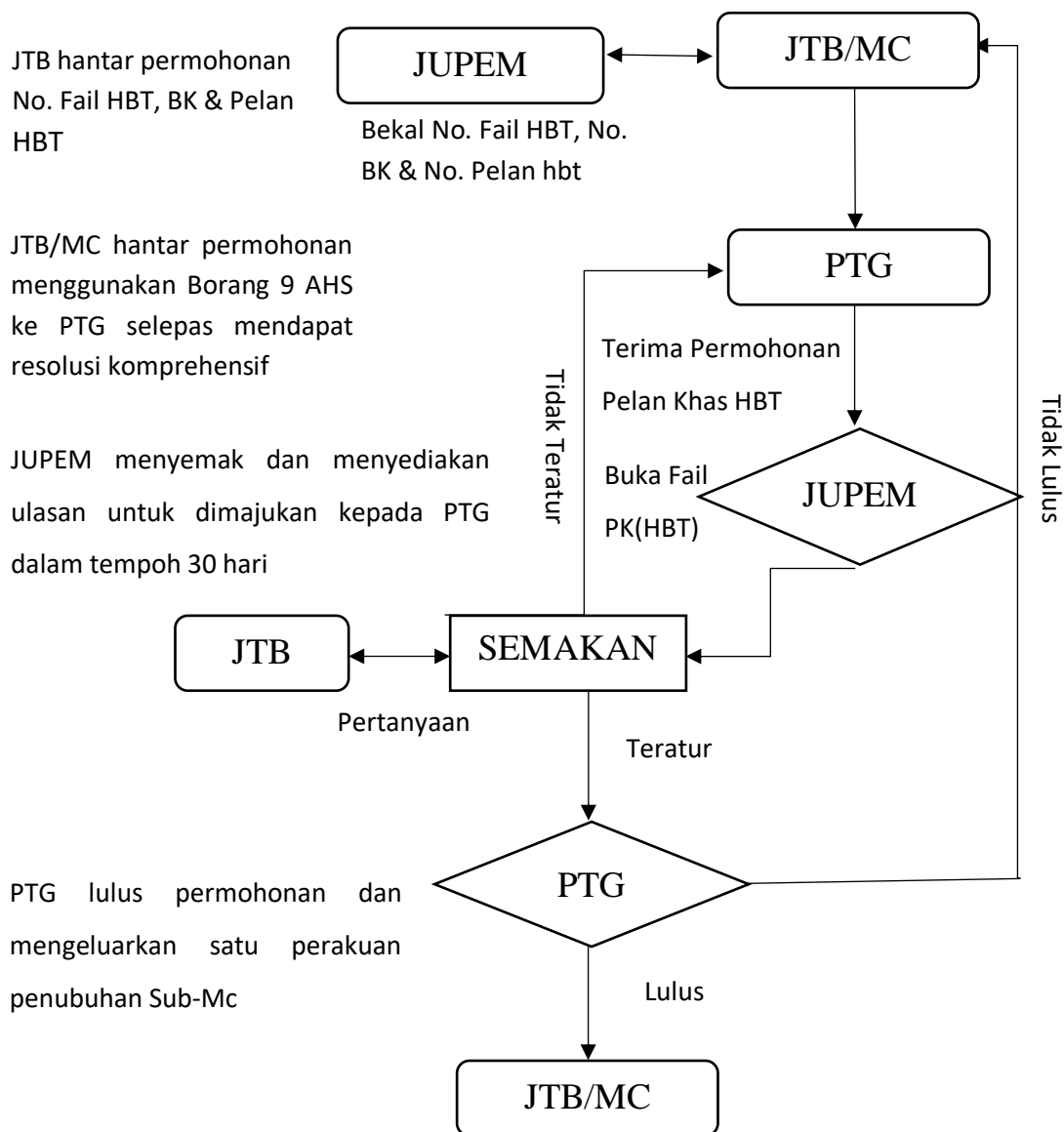
Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) menyatakan kuasa dan kewajipan Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah sama seperti Perbadanan Pengurusan tetapi hanya perkara yang berkaitan harta bersama terhad yang ditetapkan sahaja untuk

manfaat eksklusif bagi semua pemilik petak yang mempunyai harta bersama terhad. Kawasan yang tidak terlibat sebagai harta bersama terhad, Perbadanan Pengurusan hendaklah mengekalkan sebagai harta bersama.

Seterusnya, berdasarkan kepada seksyen 66 dan 67 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), Perbadanan Pengurusan Subsidiari hendaklah menubuhkan akaun penyenggaraan dan akaun wang penjelasnya sendiri bagi pembelanjaan harta bersama terhad dan perbelanjaan yang berkaitan dengan harta bersama terhad. Selain itu, pemilik petak dikehendaki membayar caj dan caruman kepada wang penjelas. Seterusnya, Perbadanan Pengurusan Subsidiari hendaklah menguatkuasakan undang-undang berkaitan dengan harta bersama terhad, mengawal, mengurus dan mentadbir harta bersama terhad tersebut. Perbadanan Pengurusan Subsidiari juga boleh mengambil insurans terhadap risiko yang tidak diinsuranskan oleh Perbadanan Pengurusan.

Harta bersama terhad yang terdapat dalam kawasan pemajuan yang sama dan harta bersama terhad yang lain milik Perbadanan Pengurusan Subsidiari yang lain di dalam kawasan pemajuan tersebut boleh diuruskan dan diselenggara oleh Perbadanan Pengurusan Subsidiari yang berbeza bagi mana-mana harta bersama terhad yang terdapat dalam kawasan pemajuan.

Rajah 2.3 di bawah menunjukkan carta alir permohonan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari:



Rajah 2.3 Carta Alir Permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari

2.8 Harta Bersama Terhad

Harta bersama terhad adalah harta bersama dalam suatu lot yang dikhaskan dalam ketetapan komprehensif yang diluluskan oleh Perbadanan Pengurusan dan faedah eksklusif hanya kepada pemilik petak yang memiliki harta bersama terhad. Sebagai contoh bangunan bercampur yang terdiri daripada kediaman, pejabat dan perniagaan yang didirikan dalam satu lot. Perbadanan Pengurusan Subsidiari pejabat akan menyenggara dan menguruskan lobi dan lif yang dimaksudkan untuk kepentingan eksklusif pemilik pejabat. Takrifan bagi harta bersama terhad menurut Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) ialah:

“harta bersama terhad” ertinya mana-mana bahagian harta bersama dalam suatu lot

- a) Yang dikhaskan dalam suatu ketetapan komprehensif yang disebut dalam seksyen 17A Akta Hakmilik Strata 1985 untuk manfaat eksklusif pemilik dua petak atau lebih, tetapi bukan semua petak;
- b) Yang baginya suatu perakuan telah dikeluarkan oleh Pengarah yang memperakui bahawa perbadanan pengurusan subsidiari telah ditubuhkan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985;

(Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), 2013 : 15)

Harta bersama terhad sesuai untuk jenis pembangunan berikut:

- (a) Campuran petak kediaman dan petak bukan kediaman, sebagai contoh pangsapuri dan kedai runcit.
- (b) Petak bukan kediaman yang digunakan untuk tujuan yang berbeza, seperti pejabat dan kedai runcit.
- (c) Petak bukan kediaman yang digunakan untuk tujuan yang sama tetapi terdiri daripada bangunan yang secara fizikal terpisah daripada petak lain di kawasan pembangunan, dua blok pejabat.

- (d) Jenis petak kediaman yang berlainan seperti blok pangsapuri dengan lif dan blok lain tanpa lif.

(Province of British Columbia, 2012)

2.9 Pelan Khas Harta Bersama Terhad

Penyediaan Pelan Khas Harta Bersama Terhad, PK(HBT) merupakan salah satu syarat untuk membuat permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari. Pelan khas adalah untuk memperihalkan, mengenal pasti atau menetapkan sempadan atau kawasan harta bersama terhad dan memastikan setiap tuan punya petak berhak mendapat kepentingan eksklusif harta bersama terhad. Penyediaan pelan khas ini merupakan tugas dan tanggungjawab Jurukur Tanah Berlesen (JTB).

Sebelum pelan khas dibuat, Jurukur Tanah Berlesen perlu membuat pengukuran ke atas semua harta bersama dan menentukan harta bersama terhad yang ingin diwujudkan manakala harta bersama yang tidak dijadikan harta bersama terhad kekal di bawah perbadanan pengurusan.

Kerja pengukuran dibuat untuk menentukan ketinggian setiap tingkat dan menentukan dimensi mendatar bagi harta bersama terhad. Ketinggian setiap tingkat dapat diukur dengan menggunakan alat pengukur jarak seperti distometer dengan mengambil perbezaan aras lantai di antara tingkat melalui celah tangga atau mana-mana bahagian yang sesuai di bangunan tersebut. Pengukuran dimensi mendatar bagi harta bersama terhad dibuat untuk menentukan sempadan bagi harta bersama terhad. Sempadan harta bersama terhad bermaksud sempadan yang diwujudkan bagi menetapkan harta bersama terhad selepas Pelan Akui Bangunan diluluskan dan mendapat resolusi komprehensif. Sempadan bagi harta bersama mesti dirujuk kepada had sempadan bagi harta bersama berdasarkan kepada ciri-ciri binaan kekal, contohnya binaan yang tahan lama dan binaan yang tidak bercirikan binaan penuh seperti yang dikehendaki dalam subperenggan 8A(1)(d)(ii) Akta Hakmilik Strata jika terdapat pengubahsuaian pada binaan asal tanpa kelulusan daripada pihak berkuasa.

Pengukuran ketinggian setiap tingkat dan dimensi mendatar harta bersama terhad perlu direkodkan dalam 0.01 meter terhampir.

Juruukur Tanah Berlesen perlu menyediakan pelan khas harta bersama terhad untuk mendapatkan ketetapan komprehensif mengikut peruntukan Akta Pengurusan Strata 2013. Pelan khas yang disediakan oleh Juruukur Tanah Berlesen perlu berdasarkan Pelan Akui Bangunan dan pelan bangunan yang telah diluluskan.

Pelan khas harta bersama terhad hendaklah disediakan bagi dua (2) keadaan iaitu keadaan di mana bangunan yang dipecah bahagi, pelan khas harta bersama terhad mestilah mengandungi pelan lokasi, pelan tingkat, jadual harta bersama terhad dan ringkasan jadual harta bersama terhad manakala pelan khas harta bersama terhad yang mengandungi pelan lokasi, pelan tandaan, jadual harta bersama terhad dan jadual ringkasan harta bersama terhad termasuk pelan tingkat bagi keadaan di mana tanah yang dipecah bahagi dan dalam hal petak tanah dengan tingkat bawah yang dikongsi.

Berdasarkan harta bersama terhad yang telah ditetapkan oleh Perbadanan Pengurusan, permohonan bagi penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari perlu mengikut peruntukan di bawah seksyen 17A bagi kelulusan Pengarah Tanah dan Galian (PTG) untuk pengeluaran perakuan Perbadanan Pengurusan Subsidiari yang dipohon dengan menggunakan borang 9. Seterusnya, penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari perlu disertakan dengan pelan khas harta bersama terhad.

Juruukur Tanah Berlesen yang dilantik perlu bertanggungjawab dalam memastikan tiada sebarang pindaan sempadan harta bersama terhad dilakukan selepas ketetapan komprehensif dan sebelum pelan khas harta bersama terhad dikemukakan bersama permohonan kepada Pejabat Tanah dan Galian. Bilangan pelan khas yang diperlukan semasa mengemukakan permohonan kepada Pengarah Tanah dan Galian adalah empat (4) set pelan khas harta bersama terhad di atas kertas plotan berlamina dan satu (1) set pelan khas harta bersama terhad di atas kertas polyster untuk didepositkan kepada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Negeri sekiranya ulasan teratur.

Tindakan yang perlu dilakukan oleh Pengarah Ukur Negeri selepas menerima pelan khas harta bersama terhad daripada Pengarah Tanah dan Galian Negeri ialah Pengarah Ukur Negeri perlu menyemak pelan khas harta bersama terhad tersebut berdasarkan senarai semak permohonan pelan khas harta bersama terhad. Proses semakan adalah berdasarkan kepada prinsip-prinsip tersebut iaitu kerja ukur yang telah dilakukan hendaklah mematuhi Akta Hakmilik Strata dan peraturan-peraturan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM). Selain itu, pelan khas harta bersama terhad yang dihantar perlu berdasarkan maklumat ukuran yang telah dibuat di lapangan. Seterusnya, Juruukur Tanah Berlesen perlu menyemak kerja yang telah dijalankan sebelum dihantar kepada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Negeri untuk mendapatkan ulasan Pengarah Ukur Negeri. Tempoh semakan permohonan pelan khas harta bersama terhad adalah 30 hari dari tarikh terima dokumen permohonan yang lengkap.

Pengarah Ukur Negeri bertanggungjawab untuk memberi ulasan berkaitan pelan khas harta bersama terhad dengan memaklumkan kepada Pengarah Tanah dan Galian, Juruukur Tanah Berlesen, Lembaga Jurukur Tanah Malaysia dan pemohon sama ada permohonan tersebut teratur atau tidak. Jika teratur, satu surat ulasan TERATUR akan dikeluarkan kepada pemohon dalam tempoh 30 hari dari tarikh permohonan yang lengkap diterima. Jika sebaliknya, iaitu permohonan tidak teratur maka hendaklah dimaklumkan kepada Pengarah Tanah dan Galian, Juruukur Tanah Berlesen, Lembaga Jurukur Tanah Malaysia dan pemohon. Setelah ulasan dibuat, Pengarah Ukur Negeri dikehendaki menyerahkan tiga (3) salinan pelan khas harta bersama terhad dan surat rasmi ulasan kepada Pengarah Tanah Galian secara pos atau serahan tangan. Sekiranya pemohon ingin meminda pelan khas harta bersama terhad selepas perakuan dikeluarkan, pemohon dikehendaki mendapatkan semula ketetapan komprehensif mengikut peruntukan Akta Pengurusan Strata dan mengemukakan kepada pihak Pengarah Tanah dan Galian untuk membuat pindaan atas pelan khas harta bersama terhad tersebut. Permohonan semula perlu dikemukakan dan dianggap sebagai permohonan baru.

2.10 Kesimpulan

Objektif utama bab 2 ini adalah untuk mendapatkan penerangan literatur yang berkaitan dengan kajian ini. Bab ini memberi fokus kepada pembacaan untuk mendapatkan pengetahuan and pemahaman berkaitan Perbadanan Pengurusan Subsidiari, harta bersama terhad dan pelan khas. Selain itu, bab ini juga memberi beberapa idea dan bimbingan untuk menyiapkan kajian ini.

BAB 3

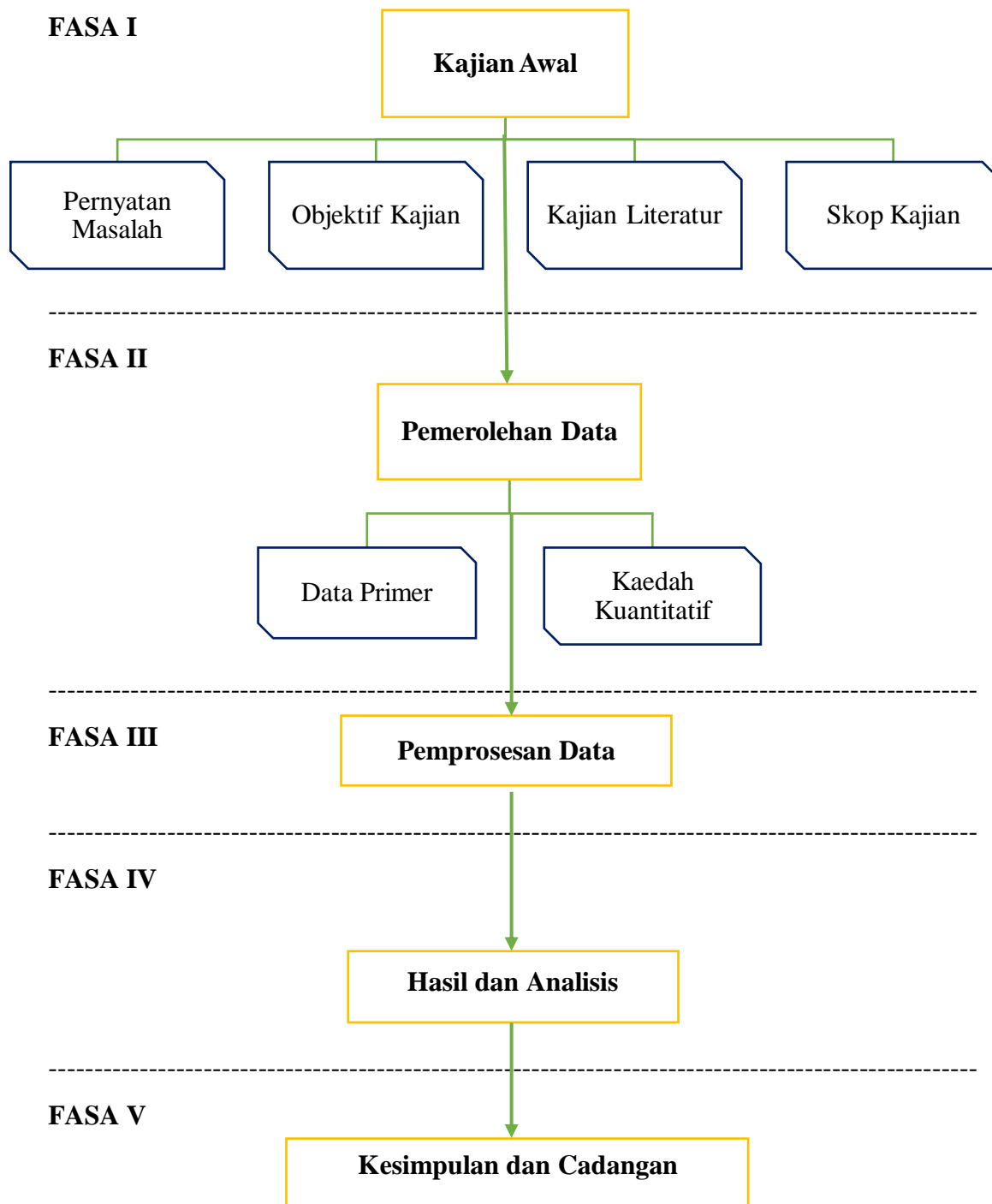
METODOLOGI

3.1 Pengenalan

Metodologi kajian merupakan bahagian di mana aktiviti penyelidikan dijalankan untuk menentukan kaedah yang digunakan untuk mencapai objektif sesuatu kajian. Untuk memastikan kajian ini dapat diselesaikan dengan lancar, kajian terperinci dijalankan di mana melibatkan fasa yang telah diatur. Antara fasa yang terlibat dalam metodologi kajian ini adalah kajian awal, pengumpulan data, pemprosesan data, analisis dan penilaian serta kesimpulan dan perbincangan.

3.2 Fasa Metodologi

Rajah 3.2 menunjukkan ringkasan carta alir bagi metodologi kajian ini.



Rajah 3.2: Carta Aliran Metodologi Kajian

3.3 Kajian Awal (Fasa I)

Dalam fasa kajian awal, tumpuan lebih diberikan kepada pernyataan masalah, objektif kajian, skop kajian dan kajian literatur. Kajian awal dijalankan untuk memahami lebih lanjut mengenai kajian yang dilakukan dan untuk mencari maklumat, sumber serta bahan-bahan rujukan yang berkaitan dengan kajian ini. Oleh itu, maklumat dan bahan rujukan yang diperolehi harus berkaitan dengan topik kajian ini dalam membantu penyelesaian masalah, pengumpulan data dan maklumat, penganalisan serta kesimpulan.

3.4 Pengumpulan Data (Fasa II)

Fasa kedua ini menerangkan kaedah yang digunakan dalam pengumpulan data untuk penyelidikan yang dijalankan serta untuk mencapai objektif kajian dan untuk menyelesaikan pernyataan masalah. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam kajian ini adalah data primer dan kaedah kuantitatif.

3.4.1 Data Primer

Data primer terdiri daripada undang-undang yang berkaitan dengan hakmilik strata seperti Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1518), Akta Pengurusan Strata (Akta 757), pekeliling dan warta kerajaan yang dikeluarkan dari masa ke semasa serta akta lain yang berkaitan.

Seterusnya, bahan rujukan luaran seperti tesis, jurnal, kertas persidangan dan artikel berkaitan dengan harta bersama terhad dan pelan khas dikumpulkan untuk dijadikan sumber untuk kajian kes. Semua maklumat berkaitan akan digunakan bagi memastikan objektif bagi kajian ini dapat dicapai dan dilaksanakan dengan baik.

3.4.2 Kaedah Kuantitatif

Kaedah kuantitatif yang digunakan dalam kajian ini adalah borang soal selidik. Penggunaan borang soal selidik adalah untuk mendapatkan maklumat serta maklum balas dari pihak tertentu bagi kajian ini. Kaedah yang digunakan dalam soal selidik ini adalah reka bentuk soalan berstruktur. Penekanan diberikan semasa merangka borang soal selidik yang mana soalan-soalan yang dibuat hendaklah berlandaskan objektif-objektif yang ingin dicapai bagi memastikan keberkesanan kajian ini. Sesterusnya, bagi pengutipan data yang dilakukan dalam kajian ini adalah pengisian borang soal selidik.

3.4.1.1 Struktur Reka Bentuk Borang Soal Selidik

Soalan soal selidik dibahagikan kepada empat bahagian iaitu Bahagian A hingga Bahagian D. Borang Soal Selidik ini akan dilampirkan di bahagian lampiran dan diringkaskan seperti dalam Jadual 3.1.

Jadual 3.1 Bahagian dan Struktur Soalan Soal Selidik

Bahagian	Struktur Soalan
A	Responden
B	Kefahaman Konsep
C	Maklumat Umum
D	Pandangan dan Cadangan

3.4.1.2 Pengedaran dan Penerimaan Semula Borang Soal Selidik

Sebanyak 30 borang soal selidik telah diedarkan kepada badan-badan pengurusan skim strata iaitu sama ada Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama. Daripada jumlah tersebut, kesemua responden telah memulangkan semula borang soal selidik tersebut.

3.4.3 Penghasilan Pelan Khas

Penghasilan pelan khas harta bersama terhad adalah berdasarkan pelan akui strata [PA(B)] dan pelan bangunan yang telah diluluskan. Selain itu, jadual petak juga diperlukan untuk mendapatkan unit syer bagi setiap petak. Bagi kajian ini, maklumat-maklumat yang telah dinyatakan tadi diperolehi daripada juruukur tanah berlesen iaitu Juruukur Megah Jaya, Johor.

3.5 Pemprosesan Data (Fasa III)

Pada fasa ketiga ini, pemprosesan data dilakukan dengan menggunakan perisian *Statistical Package for Social Science (SPSS)* dan *AutoCAD* untuk mendapatkan hasil kajian bagi mencapai objektif kajian ini iaitu keperluan harta bersama terhad dalam skim strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas serta pelan khas untuk harta bersama terhad.

3.5.1 Pemprosesan Statistical Package for Social Science (SPSS)

Untuk mendapatkan hasil analisis yang dihasilkan oleh borang soal selidik, SPSS digunakan bagi memudahkan proses pengiraan peratusan untuk menganalisis maklumbalas daripada responden yang terlibat di dalam kajian ini supaya menghasilkan output berkaitan kepentingan harta bersama terhad dalam skim strata.

SPSS adalah satu program yang berasaskan *Windows* yang boleh digunakan untuk melakukan kemasukan data analisis dan juga membuat jadual dan graf. SPSS mampu mengendalikan jumlah data yang besar dan boleh melakukan semua analisis yang diliputi dalam teks dan banyak lagi.

Seterusnya, bahan rujukan luaran seperti tesis, jurnal, kertas persidangan dan artikel berkaitan dengan harta bersama terhad dan pelan khas dikumpulkan untuk dijadikan sumber untuk kajian kes. Semua maklumat berkaitan akan digunakan bagi memastikan objektif bagi kajian ini dapat dicapai dan dilaksanakan dengan baik.

3.5.2 Perisian AutoCAD

Dengan adanya pelan akui strata, PA(B) dan pelan bangunan yang diperolehi daripada juruukur tanah berlesen, pelan khas harta bersama terhad dapat dihasilkan dengan menggunakan perisian AutoCAD. Untuk menghasilkan pelan khas harta bersama terhad, perkara pertama yang perlu dilakukan ialah mengkaji ciri-ciri yang diperlukan oleh pelan khas tersebut. Pelan akui strata, PA(B) yang diperolehi mengandungi maklumat seperti nombor PA(B), pelan lokasi, pelan tingkat, keratan tegak bangunan, maklumat mengenai petak, petak aksesori, harta bersama dan sebagainya. Manakala pelan bangunan memberi maklumat mengenai bangunan tersebut dengan lebih lengkap, dengan kata lain memberi butiran mengenai keadaan bangunan dengan terperinci dan jelas. Oleh itu, kerja penyuntingan dilakukan bagi membuang maklumat yang tidak diperlukan serta mengedit maklumat yang sedia ada untuk menghasilkan pelan khas.

3.6 Hasil dan Analisis (Fasa IV)

Fasa ini membincangkan mengenai hasil dan analisis kajian yang dilakukan berdasarkan data yang diperoleh dari fasa ketiga. Keperluan harta bersama terhad dalam skim strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas serta ciri-ciri yang diperlukan oleh pelan khas dan penghasilan pelan khas untuk harta bersama terhad adalah komponen utama yang dibincangkan dalam fasa ini. Data yang diperolehi daripada borang soal selidik yang telah diproses di fasa ketiga dengan menggunakan *Statistical Package for Social Science (SPSS)* akan dibuat analisis dan dinyatakan dalam bentuk yang mudah difahami seperti graf dan jadual berserta penerangan yang bersesuaian dengan analisis yang dibuat. Selain itu, pelan khas harta bersama terhad dihasilkan dengan berdasarkan pelan akui [PA(B)] dan pelan bangunan yang diperolehi.

3.7 Kesimpulan dan Cadangan (Fasa V)

Fasa ini merupakan fasa terakhir dalam bab ini di mana kesimpulan dan cadangan dibuat setelah semua maklumat telah diperolehi serta analisis telah dilakukan. Bahagian kesimpulan adalah perkembangan logik untuk sesuatu keputusan yang dibuat. Fokus perbincangan adalah untuk mencapai keputusan. Objektif kesimpulan adalah untuk menilai sesuatu keputusan, menentukan sama ada telah menyelesaikan soalan kajian atau tidak di dalam membuat perbandingan dan keputusan lain dari literatur, menerang dan mengenali, membuat kesimpulan dan memberikan cadangan keputusan untuk kajian selanjutnya (Wilkinson, 1991).

Bagi bahagian cadangan, cadangan dilakukan bertujuan untuk penambahbaikan yang boleh dilakukan ke atas kajian ini pada masa akan datang. Tambahan pula, kajian ini boleh digunakan sebagai rujukan oleh pihak yang berkepentingan. Oleh itu, diharapkan kajian ini dapat memberi manfaat kepada individu dalam memahami konteks harta bersama terhad bagi bangunan berstrata.

3.8 Kesimpulan

Kesimpulan yang boleh dibuat melalui bab 3 ini ialah metodologi kajian merupakan komponen yang penting bagi mencapai objektif-objektif kajian yang telah ditetapkan. Selain itu, di dalam bab ini mengandungi penerangan lengkap mengenai prosedur yang telah dijalankan dari fasa 1 hingga fasa 4 yang mana membantu untuk menyelesaikan kajian ini.

BAB 4

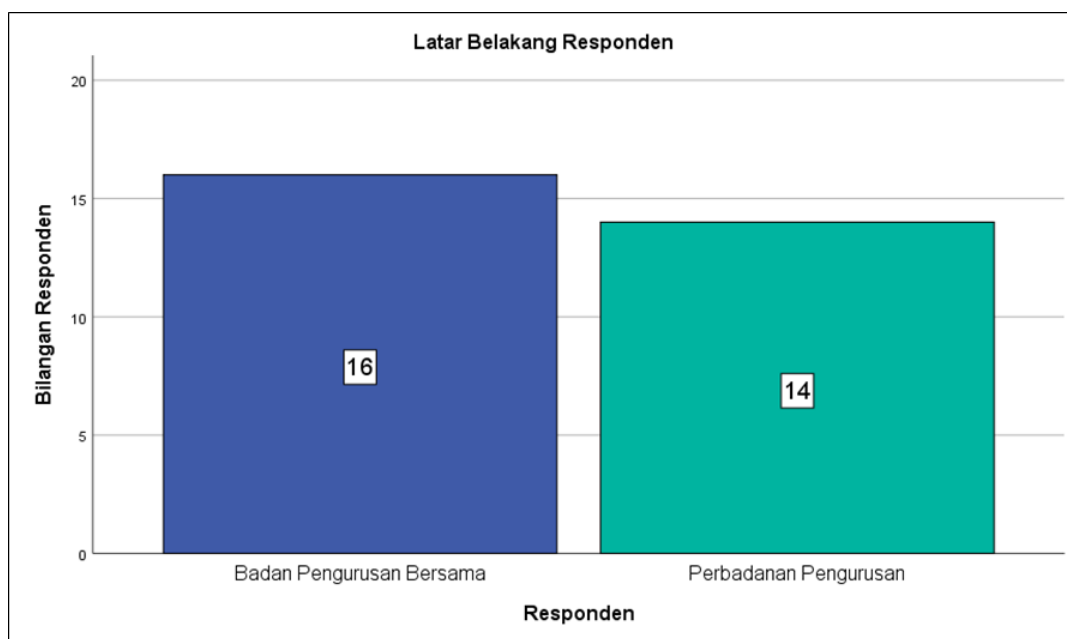
HASIL DAN ANALISA KAJIAN

4.1 Pengenalan

Bab ini membincangkan perkara yang berkaitan dengan hasil dan analisis yang diperolehi daripada kajian yang dijalankan. Hasil kajian ini adalah berdasarkan penganalisaan maklumat-maklumat yang telah diperolehi melalui borang soal selidik yang diperolehi daripada Perbadanan Pengurusan dan Badan Pengurusan Bersama dengan menggunakan perisian *Statistical Package for Sosial Science* (SPSS) bagi memperolehi statistik deskriptif yang ditunjukkan dalam bentuk peratus dan frekuensi. Selain itu, pelan akui strata serta pelan bangunan dijadikan bahan rujukan bagi menghasilkan pelan khas harta bersama terhad. Perkara ini diberi penekanan untuk mencapai objektif utama kajian ini iaitu mengkaji keperluan harta bersama terhad dalam skim strata, Perbadanan Pengurusan serta pelan khas dan mengkaji ciri-ciri yang diperlukan oleh pelan khas harta bersama terhad serta menghasilkan pelan khas harta bersama terhad.

4.2 Maklumat Umum Responden

Responden bagi kajian ini melibatkan individu yang terdiri daripada Perbadanan Pengurusan dan Badan Pengurusan Bersama. Seramai 30 orang responden telah dipilih bagi kajian soal selidik ini. Berdasarkan Rajah 4.1 di bawah, 14 orang adalah daripada Perbadanan Pengurusan dan 16 orang adalah daripada Badan Pengurusan Bersama. Responden yang terlibat dalam kajian ini merupakan individu yang terdapat di Daerah Johor Baharu.



Rajah 4.1 Bilangan Responden Yang Terlibat

4.3 Kefahaman Konsep

Dalam kajian ini, kefahaman konsep adalah untuk menguji tahap kefahaman responden yang terlibat mengenai perbezaan antara Perbadanan Pengurusan dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari serta pemahaman mengenai perbezaan antara harta bersama dan harta bersama terhad. Merujuk kepada Jadual 4.1 dan 4.2 di bawah, jumlah responden yang memahami perbezaan antara perbadanan pengurusan dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari serta memahami mengenai perbezaan antara harta bersama dan harta bersama terhad adalah sama banyak iaitu sebanyak 28 orang manakala 2 orang lagi tidak faham mengenai konsep tersebut. Dengan adanya kefahaman konsep ini, ianya dapat memberi gambaran terhadap pemahaman seseorang responden dalam menjawab soalan-soalan lain yang terdapat dalam borang soal selidik kajian ini.

Jadual 4.1 Kefahaman Konsep Mengenai Perbezaan antara Perbadanan Pengurusan dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari

Count		Perbezaan MC dan Sub MC	
		Ya	Tidak
Responden	Badan Pengurusan Bersama	15	1
	Perbadanan Pengurusan	13	1
Total		28	2

Jadual 4.2 Kefahaman Konsep Mengenai Perbezaan antara Harta Bersama dan Harta Bersama Terhad

Count		Perbezaan HB dan HBT	
		Ya	Tidak
Responden	Badan Pengurusan Bersama	16	0
	Perbadanan Pengurusan	12	2
Total		28	2

4.4 Hasil Kajian

Setelah semua borang soal selidik yang diperoleh daripada Perbadanan Pengurusan dan Badan Pengurusan Bersama selesai dianalisis, hasil kajian akan dipaparkan dalam bentuk jadual, carta, graf serta penerangan yang berkaitan dengan analisis yang dibuat.

4.4.1 Keperluan Harta Bersama Terhadap dalam Skim Strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan Pelan Khas

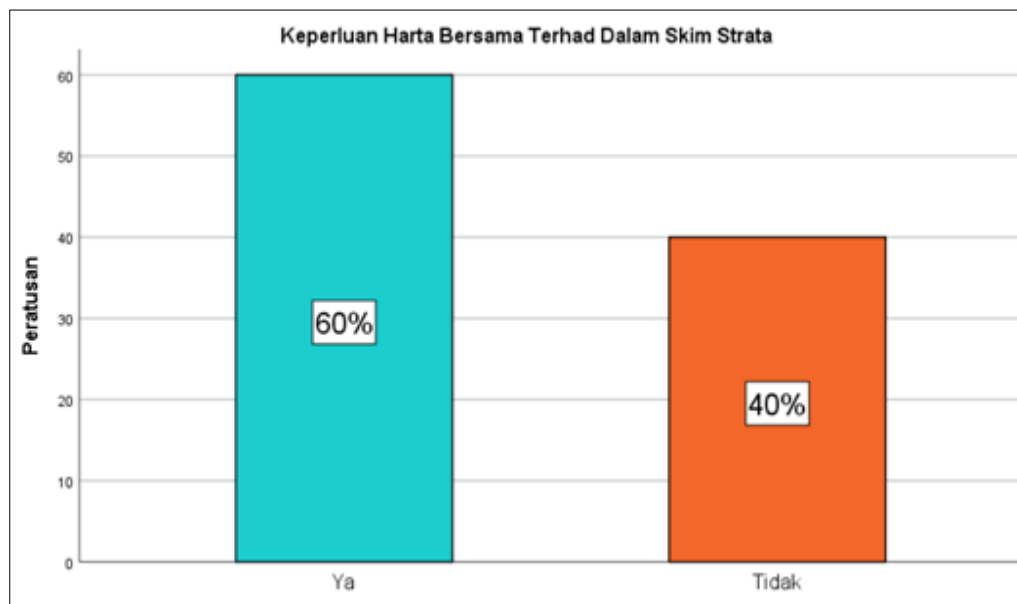
Harta bersama terhad adalah harta bersama dalam suatu lot yang telah ditetapkan dalam satu resolusi komprehensif yang diluluskan oleh Perbadanan Pengurusan dan faedah eksklusif hanya kepada pemilik petak yang memiliki harta bersama terhad. Berdasarkan seksyen 17A Akta Hakmilik Strata (AHS), Perbadanan Pengurusan boleh menetapkan Harta bersama terhad dan mewujudkan satu atau lebih Perbadanan Pengurusan Subsidiari bagi mewakili kepentingan yang berbeza bagi pemilik petak. Justeru itu, keperluan harta bersama terhad bagi Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah membolehkan Perbadanan Pengurusan memohon untuk menubuhkan Perbadanan Pengurusan Subsidiari tersebut kerana sekiranya harta bersama terhad tidak terdapat dalam suatu bangunan berstrata maka Perbadanan Pengurusan Subsidiari tidak boleh diwujudkan.

Permohonan bagi menubuhkan Perbadanan Pengurusan Subsidiari perlu dikemukakan kepada Pengarah Tanah dan Galian (PTG) beserta dengan pelan khas harta bersama terhad. Sempadan- sempadan atau kawasan harta bersama terhad perlu ditetapkan dan dikenalpasti dalam pelan khas tersebut. Di dalam pelan khas tersebut akan mengandungi maklumat mengenai kedudukan, kawasan serta sempadan harta bersama terhad yang telah ditetapkan. Oleh itu, keperluan harta bersama terhad bagi pelan khas ialah untuk menetapkan kawasan dan sempadan harta bersama terhad dengan jelas di mana dapat membantu pemilik petak untuk mengenalpasti kawasan serta sempadan harta bersama serta harta bersama terhad mereka.

Seterusnya ialah keperluan harta bersama terhad bagi skim strata. Jadual 4.3 dan Rajah 4.2 di bawah merupakan keputusan yang diperolehi daripada responden mengenai pendapat mereka berkaitan keperluan harta bersama terhad dalam skim strata. Dengan merujuk kepada rajah serta jadual di bawah, sebanyak 60% (18 orang) yang bersetuju bahawa harta bersama terhad perlu di dalam skim strata manakala 40% (12 orang) lagi tidak bersetuju dengan keperluan harta bersama terhad dalam skim strata.

Jadual 4.3 Keperluan Harta Bersama Terhad Dalam Skim Strata

		Frequency	Percent
Valid	Ya	18	60.0
	Tidak	12	40.0
Total		30	100.0



Rajah 4.2 Peratusan Keperluan Harta Bersama Terhad Dalam Skim Strata

Berdasarkan persoalan di atas sekiranya responden menjawab “ya” maka mereka perlu menjawab soalan berikut yang berkaitan dengan perspektif mereka yang mana ia berkaitan dengan alasan kenapa perlunya harta bersama terhad dalam skim strata dan sekiranya responden menjawab “tidak” maka mereka tidak perlu menjawab soalan tersebut.

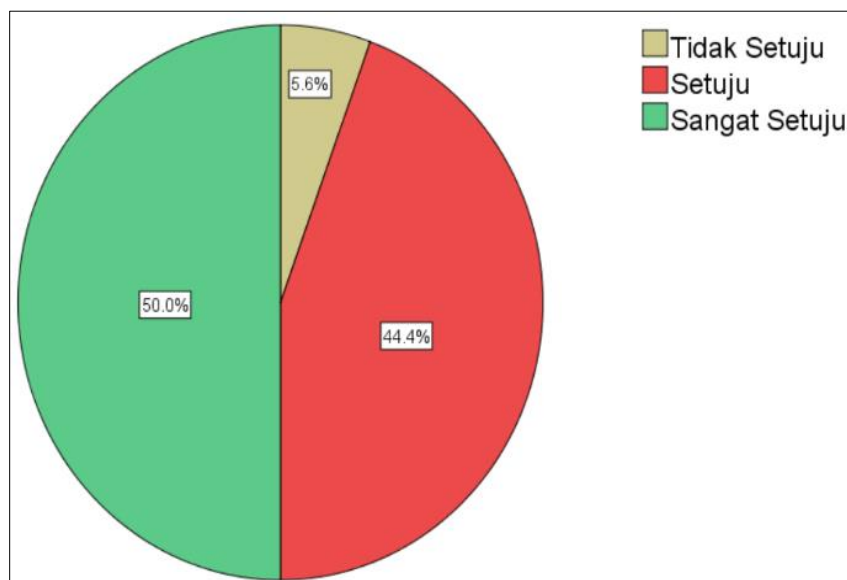
Merujuk Jadual 4.3, bilangan responden yang bersetuju bahawa harta bersama terhad perlu di dalam skim strata adalah seramai 18 orang dan hanya 18 orang itu sahaja yang akan terlibat pada bahagian ini. Terdapat empat sebab kenapa harta bersama terhad perlu dalam skim strata yang mana telah dinyatakan di dalam borang soal selidik dan responden perlu memilih sama ada sangat setuju, setuju dan tidak setuju. Berikut merupakan keputusan yang diperolehi dipaparkan dalam bentuk rajah dan jadual serta penerangan yang berkaitan dengan keperluan harta bersama terhad dalam skim strata. Antara keperluan harta bersama terhad dalam skim strata yang telah dinyatakan di dalam soal selidik ialah :

- i. Untuk memudahkan kerja-kerja penyenggaraan dilakukan
- ii. Untuk menjaga kepentingan berbeza pemilik petak
- iii. Untuk mengelak isu berkaitan caj caruman yang dikenakan ke atas pemilik petak
- iv. Untuk mengetahui had kawasan penggunaan harta bersama dengan lebih mudah

**UNTUK MEMUDAHKAN KERJA-KERJA PENYENGGARAAN
DILAKUKAN**

Jadual 4.4 Keperluan Harta Bersama Terhad
Dalam Skim Strata

		Frequency	Valid Percent
Valid	Tidak Setuju	1	5.6
	Setuju	8	44.4
	Sangat Setuju	9	50.0
	Total	18	100.0
Missing	System	12	
Jumlah		30	



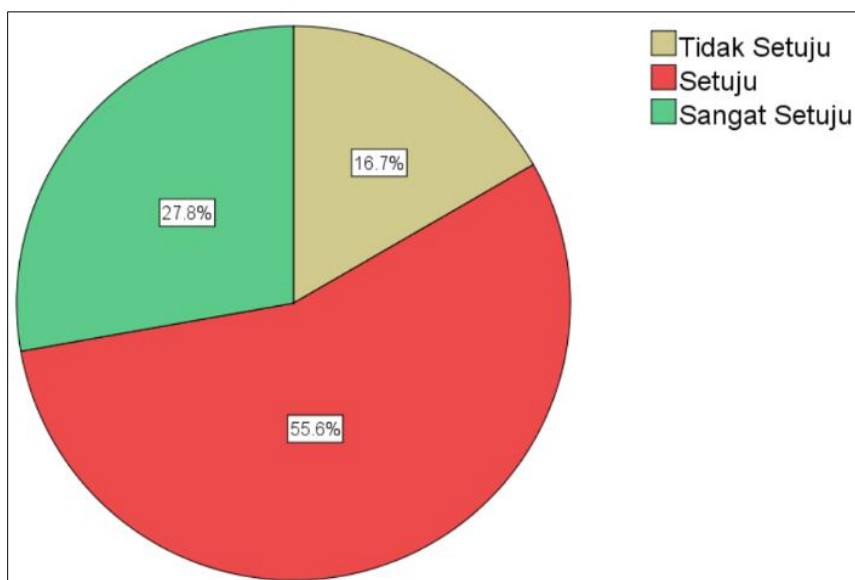
Rajah 4.3 Peratusan Setuju atau Ketidaksetujuan Untuk
Memudahkan Kerja-Kerja Penyelenggaraan Dilakukan

Merujuk kepada Jadual 4.4 dan Rajah 4.3 di atas, sebanyak 50% (9 orang) memilih sangat setuju manakala 44.4% (8 orang) memilih setuju dan selebihnya 5.6% (1 orang) memilih tidak setuju dengan kenyataan di mana harta bersama terhad perlu di dalam skim strata untuk memudahkan kerja-kerja penyelenggaraan harta bersama dilakukan.

UNTUK MENJAGA KEPENTINGAN BERBEZA PEMILIK PETAK

Jadual 4.5 Keperluan Harta Bersama Terhadap Dalam Skim Strata

		Frequency	Valid Percent
Valid	Tidak Setuju	3	16.7
	Setuju	10	55.6
	Sangat Setuju	5	27.8
	Total	18	100.0
Missing	System	12	
Jumlah		30	



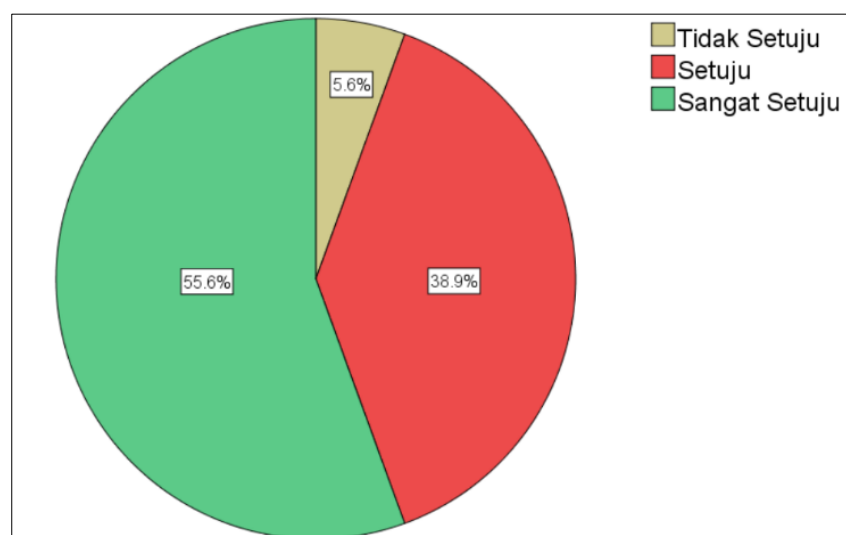
Rajah 4.4 Peratusan Setuju atau Ketidaksetujuan Untuk Menjaga Kepentingan Berbeza Pemilik Petak

Jadual 4.5 dan Rajah 4.4 menunjukkan bilangan dan peratusan yang bersetuju dan tidak bersetuju bagi keperluan harta bersama terhadap dalam skim strata iaitu untuk menjaga kepentingan berbeza pemilik petak. Berdasarkan jadual dan rajah tersebut, dapat dilihat sebanyak 55.6% (10 orang) setuju dan 27.8% (5 orang) sangat setuju manakala sebanyak 16.7% (3 orang) lagi tidak bersetuju dengan kenyataan itu.

**UNTUK MENGELAK ISU BERKAITAN CAJ CARUMAN YANG
DIKENAKAN KE ATAS PEMILIK PETAK**

Jadual 4.6 Keperluan Harta Bersama Terhad Dalam
Skim Strata

		Frequency	Valid Percent
Valid	Tidak Setuju	1	5.6
	Setuju	7	38.9
	Sangat Setuju	10	55.6
	Total	18	100.0
Missing	System	12	
Total		30	



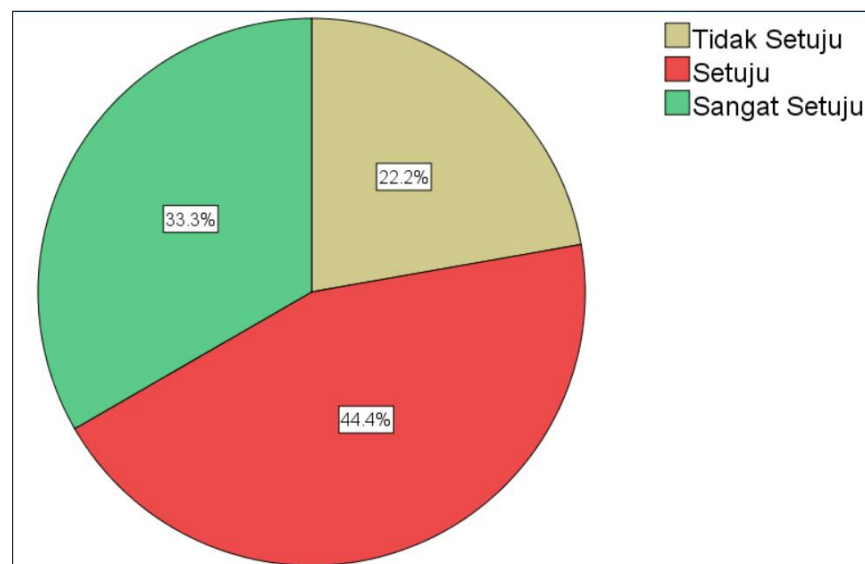
Rajah 4.5 Peratusan Setuju atau Ketidaksetujuan Untuk Mengelak
Isu Berkaitan Caj Yang Dikenakan ke Atas Pemilik Petak

Pada Jadual 4.6 dan Rajah 4.5, menunjukkan bilangan dan peratusan setuju atau ketidaksetujuan responden terhadap keperluan harta bersama terhad dalam skim strata iaitu untuk mengelak isu berkaitan caj carumanyang dikenakan ke atas pemilik petak. Rata-rata responden memilih sangat setuju dan setuju sebanyak 55.6% (10 orang) dan 38.9% (7 orang) manakala peratusan bagi yang tidak bersetuju hanya 5.6% (1 orang).

UNTUK MENGETAHUI HAD KAWASAN PENGGUNAAN HARTA BERSAMA DENGAN LEBIH MUDAH

Jadual 4.7 Keperluan Harta Bersama Terhad Dalam
Skim Strata

		Frequency	Valid Percent
Valid	Tidak Setuju	4	22.2
	Setuju	8	44.4
	Sangat Setuju	6	33.3
	Total	18	100.0
Missing	System	12	
Total		30	



Rajah 4.6 Peratusan Setuju atau Ketidaksetujuan Untuk Mengetahui Had
Kawasan Penggunaan Harta Bersama Dengan Lebih Mudah

Seterusnya, dengan melihat peratusan responden di Rajah 4.6 iaitu sebanyak 33.3% (6 orang) sangat setuju dan 44.4% (8 orang) setuju dengan keperluan harta bersama terhad dalam skim strata ialah untuk mengetahui had kawasan penggunaan harta bersama dengan lebih mudah. Manakala selebihnya 22.2% (4 orang) tidak bersetuju dengan keperluan tersebut.

Secara keseluruhannya, majoriti responden bersetuju dengan keperluan harta bersama terhad di dalam skim strata iaitu ia dapat memudahkan kerja penyenggaraan kemudahan yang terdapat dalam skim strata, dapat menjaga kepentingan berbeza pemilik petak, dapat mengelakkan isu berkaitan caj bayaran yang dikenakan ke atas pemilik petak dan memudahkan pemilik petak untuk mengetahui had kawasan penggunaan harta bersama yang terdapat dalam skim strata mereka.

4.4.2 Ciri-ciri Yang Diperlukan Oleh Pelan Khas Dan Menghasilkam Pelan Khas

Pelan khas adalah untuk menetapkan dan mengenal pasti sempadan-sempadan atau kawasan harta bersama terhad dengan jelas. Sebelum penetapan harta bersama terhad dilakukan, Perbadanan Pengurusan dinasihatkan untuk memeriksa surat perjanjian jual beli terlebih dahulu. Hal ini bertujuan untuk mengetahui kemudahan atau harta bersama jenis apa yang telah ditawarkan kepada pemilik petak. Hal ini demikian kerana, harta bersama atau kemudahan yang dinyatakan di dalam surat perjanjian jual beli tidak boleh dijadikan harta bersama terhad. Oleh itu, sebelum menghasilkan pelan khas harta bersama terhad perkara-perkara ini perlu diambil perhatian.

Penyediaan Pelan Khas Harta Bersama Terhad, PK(HBT) adalah salah satu syarat untuk membuat permohonan Perbadanan Pengurusan Subsidiari. Bagi penghasilan pelan khas ini, lokasi yang terlibat adalah bangunan Capital City yang terletak di Tampoi, Johor. Capital City adalah bangunan yang dipecah bahagi dengan kata lain bangunan berstrata. Bagi bangunan yang dipecah bahagi, PK(HBT) perlu mengandungi pelan lokasi, pelan tingkat, jadual harta bersama terhad dan ringkasan jadual harta bersama terhad.

Untuk pelan lokasi hendaklah mengandungi perkara tersebut iaitu tajuk, skala dan petunjuk arah utara, nama negeri atau wilayah persekutuan, nama daerah, nama bandar atau pekan atau mukim, nombor seksyen atau presint, nombor lot berserta nombor pelan akui (PA), nombor skim, nombor hakmilik tanah dan keluasan lot.

Tanda-tanda sempadan dan sempadan lot tanpa bering dan jarak, Sempadan-sempadan lot bersebelahan, abutal, nombor-nombor lot bersebelahan dan jalan-jalan serta namanya.

Di dalam pelan lokasi juga terdapat pelan tapak bina dan keratan tegak bangunan. Bagi pelan tapak bina, ianya dilukis mengikut skala dan hendaklah menunjukkan maklumat seperti hujung mendatar setiap bangunan dengan nombor-nombornya sama ada di atas atau di bawah permukaan bumi dengan garisan hitam pekat. Hujung mendatar setiap blok menara dengan garisan hitam pekat bersama dengan abjad pengenalan dalam susunan yang betul dalam kes sesuatu bangunan yang mengandungi lebih daripada satu blok menara.

Seterusnya keratan tegak bangunan. Keratan tegak bangunan selalunya diambil dari pandangan hadapan bagi suatu bangunan berdasarkan pelan bangunan yang diluluskan dan hendaklah dilukis pada skala yang sesuai dalam garisan hitam malar serta menunjukkan tajuk termasuk nombor bangunan dan skala, lantai dan siling setiap tingkat dan nombor tingkat, ketinggian tiap-tiap tingkat kepada 0.1 meter terhampir dan apa-apa maklumat yang dirasakan perlu.

Selain itu, pelan khas perlu mengandungi pelan tingkat yang disediakan bagi setiap tingkat bangunan yang mempunyai harta bersama terhad. Pelan tingkat hendaklah mengandungi maklumat seperti berikut iaitu tajuk berserta nombor bangunan, abjad pengenalan menara, nombor tingkat, nombor petak dan nombor petak aksesori, skala, petunjuk arah utara dan petunjuk warna harta bersama dan harta bersama terhad. Pelan tingkat dilukis mengikut skala dan setiap sempadan petak dan petak aksesori hendaklah ditunjukkan dengan garisan hitam malar. Bagi kawasan harta bersama terhad hendaklah ditunjukkan dengan menggunakan garis-garis lorekan warna yang berlainan bagi setiap Perbadanan Pengurusan Subsidiari yang dicadangkan, setiap langkan yang bukan sebahagian petak hendaklah ditunjukkan dalam garisan putus-putus dan pernyataan "langkan". Di samping itu juga, pelan tingkat perlu mengandungi nombor petak, nombor petak aksesori berserta nombor petak yang berkait dalam kurungan. Selain itu, kawasan harta bersama serta kegunaannya dinyatakan secara terperinci di dalam pelan khas ini. Abutal-abutal dan

nombor-nombor petak bersebelahan, berserta dengan nombor folio pelan khas sekiranya kesemua lantainya tidak boleh ditunjukkan dalam satu folio pelan khas.

Seterusnya adalah Jadual Harta Bersama Terhad. Jadual tersebut hendaklah mengandungi tajuk dengan keterangan harta bersama terhad, nombor petak, nombor PK(HBT), nilai unit syer setiap petak, jumlah kecil unit syer bagi setiap pemilik petak yang berhak terhadap manfaat eksklusif harta bersama terhad sekiranya lebih daripada satu jadual harta bersama terhad diperlukan serta jumlah unit syer bagi setiap pemilik petak yang berhak terhadap manfaat eksklusif harta bersama terhad tersebut.

Ringkasan jadual harta bersama terhad disediakan bertujuan untuk menunjukkan ringkasan unit syer bagi setiap pemilik petak yang berhak kepada manfaat eksklusif setiap harta bersama terhad yang terdapat di dalam skim strata itu. Antara perkara-perkara yang terdapat di dalam ringkasan jadual harta bersama terhad ialah tajuk, nombor harta bersama terhad, keterangan harta bersama terhad, nombor-nombor petak bagi semua harta bersama terhad, jumlah petak bagi semua harta bersama terhad, jumlah unit syer bagi setiap pemilik petak yang berhak kepada manfaat eksklusif bagi semua harta bersama terhad, peratusan unit syer bagi setiap pemilik petak yang berhak kepada manfaat eksklusif bagi semua harta bersama terhad, lokasi harta bersama terhad, jumlah keseluruhan petak bagi skim, jumlah keseluruhan unit syer bagi skim dan jumlah keseluruhan peratusan unit syer hendaklah 100%.

Sekiranya terdapat mana-mana tingkat yang luas sehingga menyebabkan penyediaan pelan tingkat atau pelan tandaan melebihi satu (1) folio pelan. Pelan Indeks perlu disediakan bagi menunjukkan keseluruhan lantai bagi tingkat.

Unit syer bagi setiap petak yang diperlukan di dalam jadual harta bersama terhad boleh diperolehi daripada Jadual Petak atau membuat pengiraan sendiri dengan menggunakan formula unit syer seperti berikut:

Unit syer bagi petak = (A x F1 x F2) + (B x F3)

Unit syer bagi petak tanah = (A x 0.8) + (B x F3)

di mana,

A adalah keluasan petak;

B adalah keluasan petak aksesori;

F1 adalah pemberat bagi jenis petak;

F2 adalah pemberat bagi petak lantai keseluruhan

F3 adalah pemberat bagi petak aksesori

Maklumat di atas adalah daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) (2017).

4.5 Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan analisa kajian yang telah dilakukan di bab 4 ini, objektif bagi kajian ini telah berjaya dicapai. Objektif kajian ini adalah untuk mengkaji keperluan harta bersama terhad dalam skim strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas serta untuk mengkaji ciri-ciri yang diperlukan oleh pelan khas dan menghasilkan pelan khas.

Perkara yang dapat disimpulkan daripada dapatan kajian ini adalah majoriti responden bersetuju dengan keperluan harta bersama terhad di dalam skim strata serta harta bersama terhad merupakan komponen penting dalam Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas. Seterusnya, dapat mengetahui dengan lebih lanjut ciri-ciri yang diperlukan untuk menghasilkan pelan khas tersebut.

BAB 5

CADANGAN DAN KESIMPULAN

5.1 Pengenalan

Setelah semua hasil kajian dan analisa selesai dibuat berdasarkan maklumat-maklumat yang diperolehi dan dinyatakan di bab 4. Bab 5 ini menerangkan kesimpulan dan cadangan untuk dijadikan bab akhir. Kesimpulan yang dibuat adalah berkenaan pencapaian objektif yang telah ditetapkan di awal kajian serta cadangan lanjutan bagi memperbaiki lagi kekurangan yang ada dalam kajian yang dilakukan ini kerana penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan penghasilan Pelan Khas Harta Bersama Terhadap belum pernah dibuat lagi di Negeri Johor.

5.2 Pencapaian Objektif

Di dalam bab 1, pengkaji telah menetapkan dua objektif yang ingin dicapai melalui kajian ini iaitu, mengkaji keperluan harta bersama terhad dalam skim strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas dan juga mengkaji ciri-ciri yang diperlukan oleh pelan khas dan menghasilkan pelan khas. Pencapaian objektif adalah hasil daripada kajian melalui pengedaran borang soal selidik serta kajian terhadap bahan bacaan yang dipercayai sumbernya. Justeru itu, objektif kajian ini telah berjaya dicapai dan berikut merupakan penerangan bagi setiap objektif yang telah ditetapkan.

5.2.1 Objektif Pertama: Mengkaji Keperluan Harta Bersama Terhad Dalam Skim Strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan Pelan Khas.

Objektif ini berjaya dicapai melalui rujukan terhadap bahan rujukan utama seperti buku undang-undang, jurnal serta artikel yang berkaitan hakmilik strata, pekeliling-pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan dan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, maklumat internet serta kajian-kajian ilmiah yang terdahulu. Bagi keperluan harta bersama terhad dalam Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas adalah berdasarkan bahan rujukan yang dinyatakan sebentar tadi. Seterusnya, untuk keperluan harta bersama terhad dalam skim strata analisis dilakukan berdasarkan borang soal selidik yang diedar kepada Perbadanan Pengurusan atau Badan Pengurusan Bersama seramai 30 responden yang terletak di Daerah Johor Bahru. Penyusunannya dibentangkan melalui graf dan jadual yang mudah difahami. Rujuk Jadual 4.3 hingga Jadual 4.7 serta rajah 4.2 hingga Rajah 4.6.

5.2.2 Objektif Kedua: Mengkaji Ciri-Ciri yang Diperlukan oleh Pelan khas dan Menghasilkan Pelan Khas.

Objektif ini berjaya dicapai melalui rujukan terhadap pekililing Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan bagi mengkaji ciri-ciri yang diperlukan oleh pelan khas. Seterusnya bagi penghasilan pelan khas adalah berdasarkan pelan akui dan pelan bangunan yang diterima daripada Jurukur Megah Jaya. Hasil pelan khas ini boleh dirujuk di bahagian lampiran kajian ini.

5.3 Cadangan Kajian

Walaupun objektif kajian ini berjaya dicapai, namun terdapat beberapa penambahbaikan yang perlu dilakukan bagi meningkatkan lagi keberkesanan kajian tentang keperluan harta bersama terhad dalam skim strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas serta ciri-ciri yang diperlukan oleh pelan khas dan menghasilkan pelan khas dengan lebih menyeluruh dan terperinci lagi. Antara cadangan yang boleh diutarakan adalah:

- i. Pihak kerajaan perlu memberi pendedahan berkaitan dengan harta bersama terhad dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari kepada Perbadanan Pengurusan dan Badan Pengurusan Bersama. Hal ini kerana, berdasarkan kajian ini masih terlalu ramai yang tidak tahu mengenai konsep harta bersama terhad dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari.
- ii. Bagi penghasilan pelan khas disarankan untuk tidak hanya berdasarkan pelan akui strata dan pelan bangunan semata-mata, tetapi pelan utiliti juga perlu dijadikan rujukan bagi mengetahui kedudukan sebenar saluran-saluran utiliti yang terdapat di dalam bangunan tersebut.

5.4 Kesimpulan

Seperti yang telah dinyatakan di dalam bab pengenalan, tujuan kajian ini adalah untuk mengkaji keperluan harta bersama terhad dalam skim strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas serta untuk mengkaji ciri-ciri yang diperlukan oleh pelan khas dan menghasilkan pelan khas.

Perkara yang dapat disimpulkn daripada dapatan kajian ini adalah harta bersama terhad mempunyai peranan yang penting dalam skim strata, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas. Seterusnya, kajian ini memberi pengetahuan mengenai penghasilan pelan khas harta bersama terhad dan ciri-ciri pelan khas tersebut. Selain itu, melalui kajian ini juga dapat menambahkan pemahaman mengenai harta bersama terhad dan pelan khas.

Oleh itu, kajian ini boleh dijadikan rujukan dan panduan kepada Juruukur Tanah Berlesen untuk menghasilkan Pelan Khas dan pelajar juga boleh menggunakan kajian ini sebagai rujukan dan panduan untuk memahami konsep harta bersama terhad, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan pelan khas.

5.5 Cadangan Kajian Lanjutan

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

- i. Berdasarkan kajian ini, tingkatkan bilangan responden yang terlibat dalam kajian soal selidik berhubung dengan keperluan harta bersama terhad.
- ii. Berdasarkan kajian ini juga, bagi penghasilan pelan dicadangkan untuk melibatkan bangunan yang telah mempunyai Perbadanan Pengurusan Subsidiari untuk dijadikan kes kajian.

RUJUKAN

- Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) (2013). Percetakan Nasional Malaysia Berhad. Pada 7 Februari, 2013. Kuala Lumpur. International Law Book Services.
- Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 (Akta A1517) (2016). Percetakan Nasional Malaysia Berhad. Pada 9 September, 2016. Kuala Lumpur. International Law Book Services.
- Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) (2013). Percetakan Nasional Malaysia Berhad. Pada 8 Februari, 2013. Kuala Lumpur.
- Evolusi Undang-Undang Strata (10 Mac 2017). Diambil dari Utusan Online: www.utusan.com.my/rencana/utama/evolusi-undang-undang-strata.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (2014). Perkeliling Bilangan 6/2014, Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari. Pada 29 Oktober, 2014. Putrajaya.
- Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor (2016). Garis Panduan Perancangan Pembangunan Bercampur (Mixed Use Development) Johor. Pada 22 Jun, 2016. Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor.
- Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) (2017). Pekeliling Bilangan 1/2017, Garis Panduan Mengenai Penyediaan Pelan Khas untuk Harta Bersama Terhadap Bagi Tujuan Permohonan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari. Pada 31 Mei, 2017. Kuala Lumpur.
- Province of British Columbia (2012). *Guide18: What to Know About Limited Common Property and Short Term Exclusive Use Arrangement of Common Property*. Pada 6 Julai, 2012. Office of Housing & Construction Standards.
- Wilkinson and Antoinette (1991). *The Scientist's Handbook for Writing Papers and Dissertations*. Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall.

LAMPIRAN A

Borang Soal Selidik



UTM
UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

Faculty of
Geoinformation and
Real Estate

BORANG SOAL SELIDIK

PENYELIDIKAN:

MENGENALPASTI HARTA BERSAMA TERHAD BANGUNAN BERSTRATA
(KES KAJIAN: JOHOR BAHRU)

Objektif Kajian:

- a) Mengkaji keperluan harta bersama terhad dalam skim strata, perbadanan pengurusan subsidiari dan pelan khas.
- b) Mengkaji ciri-ciri yang diperlukan oleh pelan khas dan menghasilkan pelan khas harta bersama terhad.

*Nota: Segala maklumat yang berkaitan dalam borang soal selidik ini hanya digunakan untuk tujuan Pengajian Akademik dan segala informasi yang ada di dalam soal selidik adalah **SULIT** serta digunakan bersama-sama dengan data daripada responden lain untuk tujuan analisis. Untuk maklumat lanjut, sila hubungi Zufiqah Jaafar (010-3832934) atau emelkan ke jupiqah257@gmail.com*

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

Disediakan Oleh:

ZUFIQAH JAAFAR

Penyelia:

SR. DR TAN LIAT CHOON

BAHAGIAN A: RESPONDEN

1. Latar belakang Responden

 Badan pengurusan bersama Perbadanan pengurusan**BAHAGIAN B: KEFAHAMAN KONSEP**

1. Adakah anda tahu mengenai perbezaan perbadanan pengurusan dan perbadanan pengurusan subsidiari?

Ya Tidak

2. Adakah anda tahu mengenai perbezaan antara harta bersama dan harta bersama terhad?

Ya Tidak **BAHAGIAN C: MAKLUMAT UMUM**

1. Adakah anda menghadapi masalah dalam kerja penyenggaraan?

Ya Tidak

2. Jika ya, sila bulatkan nombor mengikut skala pada pernyataan menurut perspektif tuan/puan.

3= Sangat setuju	2= Setuju	1= Tidak setuju
------------------	-----------	-----------------

Sukar membezakan antara harta bersama dan harta bersama terhad	1	2	3
Penduduk tidak membayar wang caruman bagi kerja penyenggaraan	1	2	3
Penduduk tidak memberi kerjasama sepenuhnya	1	2	3
Ketidak puasan hati penduduk mengenai caj servis yang dikenakan	1	2	3

3. Adakah anda mengalami pertikaian/konflik antara perbadanan pengurusan dan perbadanan pengurusan subsidiari mengenai sempadan, perkhidmatan bersama dan harta bersama?

Ya Tidak

4. Pada pandangan anda, adakah harta bersama terhad perlu di dalam skim strata?

Ya Tidak

5. Jika ya, sila bulatkan nombor mengikut skala pada pernyataan menurut perspektif tuan/puan.

Kerja-kerja penyenggaraan lebih mudah dijalankan	1	2	3
Mewakili kepentingan berbeza pemilik petak	1	2	3
Mengelak isu berkaitan caj yang dikenakan mengikut kepentingan yang digunakan	1	2	3
Mengetahui had kawasan penggunaan harta bersama dengan lebih mudah	1	2	3

6. Pada pandangan anda, adakah anda bersetuju dengan penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari dalam menguruskan harta bersama terhad?

Ya Tidak

7. Jika ya, sila bulatkan nombor mengikut skala pada pernyataan menurut perspektif tuan/puan.

Membantu dalam pengurusan penyenggaraan	1	2	3
Membantu dalam menguruskan kewangan	1	2	3

BAHAGIAN D: CADANGAN DAN PANDANGAN

1. Cadangan atau pandangan tuan/puan berkaitan harta bersama terhad dalam skim strata?

.....

LAMPIRAN B

Pelan Khas Harta Bersama Terhad

