

**PENGELUARAN HAKMILIK STRATA SELEPAS PERLAKSANAAN AKTA
HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2013 (AKTA A1450)**

MOHD HANIF BIN ABU HASAN

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

BORANG PENGESAHAN STATUS TESIS

Nama Penulis : MOHD HANIF BIN ABU HASAN

Tarikh Lahir : 17 MEI 1992

Judul : PENGELUARAN HAKMILIK STRATA SELEPAS PELAKSANAAN AKTA HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2013 (AKTA A1450)

Sesi Akademik : 2015/2016

Saya mengesahkan tesis ini diklasifikasikan sebagai:

- | | | |
|-------------------------------------|---------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | SULIT | (Mengandungi maklumat yang berdarjah keselamatan atau kepentingan Malaysia seperti yang termaktub di dalam AKTA RAHSIA 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:

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

Disahkan oleh:

Tandatangan Penulis

920517-01-6059
(No. KP/No. Pasport)

Tarikh : 19 JUN 2016

Tandatangan Penyelia

SR DR TAN LIAT CHOON
Nama Penyelia

Tarikh : 19 JUN 2016

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

“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 :

PENGELUARAN HAKMILIK STRATA SELEPAS PELAKSANAAN AKTA
HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2013 (AKTA A1450)

MOHD HANIF BIN ABU HASAN

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

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah
Universiti Teknologi Malaysia

JUN 2016

Saya akui bahawa tesis “PENGELUARAN HAKMILIK STRATA SELEPAS PELAKSANAAN AKTA HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2013 (AKTA A1450) ini adalah hasil penyelidikan saya sendiri kecuali nukilan dan ringkasan yang setiap satunya telah saya jelaskan sumbernya. Tesis ini tidak pernah diterima bagi mana-mana ijazah dan dikemukakan dalam penganugerahan ijazah-ijazah yang lain.

Tandatangan :

Penulis : MOHD HANIF BIN ABU HASAN

Tarikh :

DEDIKASI

Tesis Ijazah Sarjana Muda ini didedikasikan istimewa buat:

Insan – insan yang tersayang

Ayah Abu Hasan b. Ahmad

Ibu Sa' diah bt. Mohd Saleh

..... diatas segala jasa, pengorbanan, doa dan kasih sayang mu,

Adik – beradik ku

Aishahtun Mardian bt. Abu Hasan

Ezzahtun Najihah bt. Abu Hasan

Mohd Nur Hakim b. Abu Hasan

Mohd Hasanudin b. Abu Hasan

Maizahtun Naemah bt. Abu Hasan

Mohd Shahrul Mubarak b. Abu Hasan

..... kerana memahami dan sentiasa menyokong cita-cita abangmu.

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

Semoga ALLAH S.W.T sahaja yang membalas jasa budi dan merahmati kalian semua.

Amin

PENGHARGAAN

Dimulakan dengan nama Allah, yang Maha Pemurah lagi amat Mengasihani serta Salam kepada RasulNya yang membimbing manusia ke jalan kebenaran. Alhamdulillah, dengan izinNya yang telah mengurniakan kekuatan kepada penulis, maka dapatlah tesis ini disiapkan sebagai memenuhi syarat bagi penganugerahan Ijazah Sarjana Muda Kejuruteraan (Geomatik) dengan lancar tanpa sebarang halangan.

Terlebih dahulu, ucapan jutaan terima kasih dan penghargaan yang tidak terhingga kepada Sr Dr Tan Liat Choon selaku Penyelia Projek Sarjana Muda di atas segala, dorongan, nasihat, bimbingan dan tunjuk ajar beliau sepanjang menyiapkan penulisan Projek Sarjana Muda ini.

Ribuan terima kasih juga buat semua kakitangan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia yang telah banyak membantu memberikan maklumat sebagai responden. Terima kasih juga tidak dilupakan kepada teman seperjuangan Joanes, Shaidatul Nur Wahidah, Nurnabihah, serta saudari Nazlidatul Ashiken Binti Adnan yang banyak membantu sepanjang penulisan dan kajian ini dibuat.

Tidak dilupakan juga kepada rakan-rakan tahun akhir Kejuruteraan Geomatik 4 SGHU sesi 2015/2016, selamat menempuh alam pekerjaan dan semoga berjaya dalam kehidupan di masa hadapan kelak. Terima kasih kepada semua.

ABSTRAK

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah diwartakan pada 7 Februari 2013 dengan kelulusan Majlis Tanah Negara. Bermula pada 1 Jun 2015 dikuatkuasakan di Negeri Johor, Kedah, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan, Pahang, Penang, Perak, Perlis, Selangor, Terengganu, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Putrajaya dan Labuan. Menyedari kepentingan pembangunan dalam hakmilik strata, pindaan terkini akan membawa perubahan yang ketara kepada pemaju, Juruukur Tanah Berlesen, Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) dan pemilik yang berkait dengan hakmilik strata. Dalam mengenalpasti punca sebenar, pihak-pihak yang terlibat perlu memahami proses pengeluaran hakmilik strata selepas penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450). Dengan pembinaan dan pembangunan tanah yang rancak, undang-undang Malaysia perlu seiring dengan kemajuan semasa dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) merupakan penanda bahawa Malaysia bersedia untuk menyesuaikan diri dalam menangani keperluan semasa.

ABSTRACT

The Strata Titles (Amendment) Act 2013 was published in the Gazette on 7 February 2013 as Act A1450 and with the approval of the National Land Council, appoints 1 June 2015 as the date on which the Act comes into operation in the States of Johore, Kedah, Kelantan, Malacca, Negeri Sembilan, Pahang, Penang, Perak, Perlis, Selangor, Terengganu, Federal Territory of Kuala Lumpur, Putrajaya and Labuan. Realizing the importance of development in strata titles, the latest amendment will bring a significant change to strata developers in the form of the Strata Titles (Amend) Act 2013 (Act A1450). In identifying the real cause, the related parties involve needing to understand the process of issuance of strata titles after the enforcement Strata Titles (Amendment) Act 2013 (Act A1450). With the ever-progressive construction and development industry, Malaysian law needs to keep abreast with current advancements and the Strata Titles (Amendment) Act 2013 (Act A1450) represents a significant indication that Malaysian lawmakers are prepared to adjust and adapt to address those necessities.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	v
	DEDIKASI	vi
	PENGHARGAAN	vii
	ABSTRAK	viii
	ABSTRACT	ix
	KANDUNGAN	x
	SENARAI JADUAL	xiv
	SENARAI RAJAH	xvi
	SENARAI SINGKATAN	xviii
1	Pengenalan	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Pernyataan Masalah	3
	1.3 Objektif Kajian	5
	1.4 Skop Kajian	5
	1.5 Kepentingan Kajian	5
2	KAJIAN LITERATUR	
	2.1 Pengenalan Akta Hakmilik Strata	6
	2.2 Sejarah Perundangan Hakmilik Strata Di Malaysia	7
	2.3 Kanun Tanah Negara 19596 (Akta 56)	8
	2.4 Kanun Tanah Negara (KTN) - Hakmilik Subsidiari	9
	2.5 Perlaksanaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)	10
	2.6 Pindaan Kepada Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)	12

2.7	Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663)	13
2.8	Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)	14
2.9	Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)	17
2.10	Akta Jurukur Tanah Berlesen 1958	18
2.11	Prosedur Lama Bagi Pengeluaran Hakmilik Strata	19
	2.11.1 Penerangan Bagi Proses Peringkat 1	20
	2.11.2 Penerangan Bagi Proses Peringkat 2	20
2.12	Syarat Baru Bagi Pengeluaran Hakmilik Strata	21
2.13	Jenis Dan Syarat Asas Yang Diperlukan Dalam Permohonan Hakmilik Strata.	24
	2.13.1 Permohonan Sijil Cadangan Plan Strata Dibuat Dengan Menggunakan Borang 10 Berserta Dengan Perkara-Perkara Berikut.	25
	2.13.2 Permohonan Pecah Bahagi Bangunan Dengan Menggunakan Borang 1 Kepada Pentadbiran Tanah Berserta Dengan Perkara-Perkara Berikut	26
2.14	Proses Pendaftaran Hakmilik Strata	26
	2.14.1 Pendaftaran Secara Manual	27
	2.14.2 Pendaftaran Secara Komputer	27

3 METODOLOGI KAJIAN

3.1	Pengenalan	28
3.2	Jadual Kajian	29
3.3	Fasa Aliran Metodologi Kajian	30
3.4	Fasa I: Kajian Awal	31
3.5	Fasa II: Kajian Literatur Dan Pengumpulan Data	31
	3.5.1 Data Premier	32
	3.5.2 Data Sekunder	33
	3.5.3 Merangka Borang Soal Selidik	33
	3.5.4 Membuat Temubual	34
3.6	Fasa III: Pengesahan Dan Analisis	35
3.7	Fasa IV: Kesimpulan Dan Cadangan	35

4	ANALISIS DAN HASIL KAJIAN	
4.1	Pengenalan	37
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	37
	4.2.1 Maklumat Umum Responden Yang Terlibat	38
4.3	Hasil Analisa Kajian	39
	4.3.1 Proses Permohonan Pengeluaran Hakmilik Strata Serentak Dengan Pemilikan Kosong	39
	4.3.1.1 Permasalahan Dalam Kelulusan Merancang Dan Penggunaan Tanah	40
	4.3.1.2 Permasalahan Dalam Semakan Cadangan Rekaan Pelan Dan Bangunan	42
	4.3.1.3 Permasalahan Penyediaan Dokumen Permohonan, Jadual Dan Buku Kerja Luar	43
	4.3.1.4 Permasalahan Utama Syarat Kelulusan Awal Untuk Pengeluaran Hakmilik Strata	45
	4.3.1.5 Permasalahan Sistem Perfailan Jadual Petak Untuk Kelulusan Lembaga Pesuruhjaya Bangunan (COB)	47
	4.3.1.6 Permasalahan Untuk Permohonan Sijil Berkaitan Dengan Permohonan Hakmilik Strata	48
	4.3.2 Proses Semakan Teknikal Untuk Permohonan Pengeluaran Hakmilik Stara	54
	4.3.2.1 Masalah Berpunca Daripada Status Hakmilik Tanah Atau Pemegangan Tapak Bangunan.	55
	4.3.2.2 Masalah Sijil Perakuan Arkitek berdaftar atau Jurutera professional dan Jurukur Tanah Berlesen	57
	4.3.2.3 Masalah Dalam Penyediaan Jadual Petak Bangunan	58
	4.3.2.4 Masalah Dalam Pengendalian Buku Kerja Luar	60
	4.3.2.5 Masalah Penyedia CPS	62
	4.3.2.6 Masalah Dalam Permohonan, Semakan Permohonan CPSP Dan Semakan Bangunan.	64
	4.3.2.7 Masalah Dalam Semakan PA(B) Oleh Pengarah Ukur	71
4.4	Rumusan Dan Pandangan Dalam Permohonan Pengeluaran Hakmilik Strata	73

5.	CADANGAN DAN KESIMPULAN	
5.1	Pengenalan	75
5.2	Penemuan Objektif	75
5.2.1	Objektif Pertama: Untuk Mengenalpasti Pindaan Dalam Pengeluaran Hakmilik Strata Di Semenanjung Malaysia	76
5.2.2	Objektif Kedua: Mengkaji Pemahaman Dan Permasalahan Pihak Yang Terlibat Dalam Pengeluaran Hakmilik Strata Selepas Penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)	76
5.3	Cadangan Kajian	77
5.4	Kesimpulan	78
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	80
	RUJUKAN	81
	Lampiran A	83

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	PERKARA	MUKA SURAT
2.1	Sejarah Perkembangan Akta Hakmilik Strata	12
2.2	Ringkasan Penting Pindaan Dalam Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).	16
2.3	Tempoh Masa Memohon Sijil Cadangan Pelan Strata	21
2.4	Syarat Asas Pengeluaran Hakmilik Strata	24
3.1	Proposal Kajian	29
4.1	Masalah Berkaitan Dengan Kelulusan Permohonan Kebenanran Merancang	41
4.2	Isu Berkaitan Dengan Permohonan Untuk Kelulusan Pelan Bangunan	42
4.3	Isu Yang Berlaku Dalam Permohonan No. Jadual Petak, No, Skim & No, Buku Kerja Luar	44
4.4	Masalah Kelulusan Berkaitan Dengan Syarat Kelulusan Utama Pengeluaran Hakmilik Strata	46
4.5	Masalah Berkaitan Dengan Proses Pemfailan Jadual Petak Kepada COB	47
4.6	Isu Sijil Kelulusan Permohonan Unit Penentuan Formula Kongsi (SiFUS)	49
4.7	Isu Berkaitan Dengan Keperluan Permohonan CPSP	50
4.8	Masalah Hakmilik Strata Berkaitan Keperluan Dokumen Hakmilik Permohonan Selepas Kelulusan CPSP	52
4.9	Masalah Berpunca Daripada Status Hakmilik Tanah Atau SistemPemegangan Tapak Bangunan	56

4.10	Masalah Berkaitan Dengan Sijil Perakuan Arkitek Berdaftar/ Jurutera Profesional dan Jurukur Tanah Berlesen	57
4.11	Masalah Dalam Penyediaan Jadual Petak atau Jadual Petak Yang Dipinda	58
4.12	Isu Berlaku Dalam Pengendalian Kerja Luar Bagi Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah	61
4.13	Isu Dalam Penyediaan Cadangan Pelan Strata (CPS)	62
4.14	Isu Berlaku Dalam Proses Permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPS)	65
4.15	Masalah Semasa Proses Semakan Permohonan CPSP	66
4.16	Masalah Dalam Senarai Semak Permohonan CPSP Untuk Bahagian Semakan Bangunan	69
4.17	Isu Semasa Semakan Terhadap PA(B) Yang Dilakukan Pengaruh Ukur	71

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	PERKARA	MUKA SURAT
2.1	Carta Alir Proses Kelulusan Pecah Bahagi Bangunan	22
3.2	Carta Alir Fasa Metodologi	30
4.1	Kaedah Pengumpulan Data Sekunder	38
4.2	Jumlah Responden Terlibat	39
4.3	Masalah Permohonan Kebenaran Merancang Tanah	42
4.4	Masalah Kelulusan Pelan Bangunan	43
4.5	Isu Yang Berlaku Dalam Permohonan No. Jadual Petak, No. Skim & No. Buku Kerja Luar	45
4.6	Masalah Utama Syarat Kelulusan Awal Untuk Pengeluaran Hakmilik Strata	46
4.7	Masalah Perfailan Jadual Petak Ke COB	48
4.8	Masalah Kelulusan Permohonan Sijil Penentuan Formula Unit Syer (SiFUS)	50
4.9	Masalah Syarat Permohonan CPSP	51
4.10	Masalah Syarat Permohonan Hakmilik Strata Selepas mendapatkan Kelulusan CPSP	53
4.11	Masalah Status Hakmilik Tanah Atau Pemegang Tapak Bangunan	56
4.12	Masalah Sijil Perakuan Arkitek Berdaftar/ Jurutera Professional dan Jurukur Tanah Berlesen	58
4.13	Masalah Dalam Penyediaan Jadual Petak atau Jadual Petak Yang Dipinda	60
4.14	Isu Berlaku Dalam Pengendalian Kerja Luar Bagi Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah	62
4.15	Isu Dalam Penyediaan Cadangan Pelan Strata (CPS)	64

4.16	Isu Berlaku Dalam Proses Permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP)	66
4.17	Masalah Semasa Proses Semakan Permohonan CPSP	68
4.18	Masalah Dalam Senarai Semak Permohonan CPSP Untuk Bahagian Semakan Bangunan	70
4.19	Isu Semasa Semakan Terhadap PA(B) Yang Dilakukan Pengarah Ukur	72

SENARAI SINGKATAN

AHS	-	Akta Hakmilik Strata
BCPMMA	-	Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan)
CCC	-	<i>Certificate of Completion and Compliance</i> (Perakuan Siap dan Pematuhan)
CFO	-	<i>Certificate of Fitness Occupation</i> (Sijil Layak Menduduki)
COB	-	Pesuruhjaya Bangunan
CPS	-	Cadangan Pelan Strata
CPSP	-	Sijil Cadangan Pelan Strata
FT	-	Hakmilik Kekal
GACOS	-	Sistem Komuniti Berpagar
JTB	-	Jurukur Tanah Berlesen
JUPEM	-	Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia
KPUP	-	Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan
KPTG	-	Ketua Pengarah Tanah dan Galian
KTN	-	Kanun Tanah Negara
LAM	-	Lembaga Arkitek Malaysia
LJT	-	Lembaga Jurukur Tanah
PA	-	Pelan Akui
PA(B)	-	Pelan Akui Bangunan
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
PTG	-	Pejabat Tanah dan Galian
PTD	-	Pejabat Tanah dan Daerah
SPBT	-	Sistem Pendaftaran Berkomputer
SiFUS	-	Sijil Penentuan Formula Unit Syer
QT	-	Hakmilik Sementara

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pengenalan

Tempat tinggal atau kediaman di bangunan berstrata dilihat sebagai satu trend yang boleh diterima oleh masyarakat, khususnya masyarakat yang tinggal di bandar. Terdirinya bangunan pelbagai tingkat adalah disebabkan daripada kekurangan tanah dan kenaikan harga tanah yang tidak terkawal. Untuk memastikan perkembangan strata di Semenanjung Malaysia, panduan hakmilik strata telah dilaksanakan dan dikuatkuasakan dari semasa ke semasa untuk menangani semua masalah yang wujud dalam hakmilik strata (New Straits Times, 25 Mac 2015).

Hakmilik strata telah diperkenalkan melalui Kanun Tanah Negara, 1965 (Akta 56) (dikenali sebagai hakmilik subsidiari) untuk mengawal pemilikan bangunan bertingkat. Hakmilik Strata dimaksudkan sebagai suatu hakmilik berasingan bagi tiap tiap petak didalam bangunan berbilang tingkat atau petak tanah yang mempunyai elemen harta bersama yang ditadbir oleh perbadanan pengurusan. Hakmilik ini diperlukan untuk mengesahkan bahawa salah satu petak yang berkenaan adalah kepunyaan tuan petak bagi membolehkan mereka menjalankan aktiviti yang berkaitan dengan apa-apa pembelian, pajakan, sewa dan sebagainya (Akta Hakmilik Strata (Pindaan) tahun 2013 (Akta A1450), 2013).

Untuk maklumat, peruntukan hakmilik strata dalam Kanun Tanah Negara 1956 (Akta 56) telah dipinda beberapa kali bermula pada tahun 1977 (Akta A386), 1979 (Akta 444), 1981 (Akta A518) dan 1985 (Akta 318). Akta hakmilik strata 1985 (Akta 318) telah digubal pada 22hb Mei 1985 dan disiarkan dalam Warta Persekutuan pada 20 Mei 1985 serta dikuatkuasakan pada 1 Jun 1985. Selepas Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) menjadi Akta Induk, pelbagai pindaan dilakukan untuk menyelesaikan isu semasa, iaitu pada tahun 1990 (Akta A753), 1996 (Akta A951), 2001 (Akta A1107) dan 2007 (Akta A1290) sehingga kini, iaitu penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).

Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) digubal selaras dengan peningkatan pembangunan bangunan bertingkat. Di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), pemaju perlu memohon hakmilik strata bagi pihak pembeli. Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) diterbitkan dalam warta pada 7 Februari 2013 sebagai Akta A1450 dan dengan kelulusan Majlis Tanah Negara, dikuatkuasakan pada 1 Jun 2015 di Negeri-Negeri Johor, Kedah, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan, Pahang, Pulau Pinang, Perak, Perlis, Selangor, Terengganu, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Putrajaya dan Labuan bagi kepentingan pembangunan hakmilik strata.

Dalam Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), Terdapat sebanyak 45 pindaan utama dan banyak pindaan lain dimana sebahagian besarnya dibuat untuk menambah baik peruntukan dalam Akta 757 (Andrew Wong, 2013). Sektor pembinaan dan industri pembangunan semakin berkembang. Dengan ini, undang-undang Malaysia perlu mengikuti perkembangan semasa dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) tahun 2013 (Akta A1450) merupakan satu petunjuk penting bahawa undang-undang Malaysia telah bersedia untuk mengubah dan menyesuaikan diri untuk memenuhi keperluan tersebut.

Walau bagaimanapun, hasil inisiatif ini bergantung kepada keberkesanan perlaksanaan dan mungkin mengambil masa selepas Perlaksanaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) Akta 2013 (Akta A1450) sebelum dapat melihat faedahnya. Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) mungkin akan menghadapi masalah dalam proses meluluskan permohonan sijil cadangan pelan strata dan pelan akui. Oleh itu,

kajian ini dilakukan untuk mengesan masalah yang sering dihadapi oleh JUPEM dan mencari jalan penyelesaian terbaik untuk membantu dalam pengeluaran hakmilik strata dimana ia dilakukan dengan cepat dan produktif untuk melindungi kepentingan pelanggan.

1.2 Penyataan Masalah

Menurut Ahmad Tarmizi (2011), "Proses pengeluaran hakmilik strata sering menghadapi masalah kelewatan kelulusan kerana beberapa kelemahan dan kesilapan. Oleh itu, pihak yang memainkan peranan penting dalam isu ini adalah Juruukur Tanah berlesen kerana dia terlibat dalam kerja-kerja penyediaan permohonan cadangan plan strata, pelan akui dan untuk disemak oleh JUPEM ". Hasil daripada perkembangan semasa, Akta Hakmilik Strata telah dipinda pada tahun 2013 dan dilaksanakan pada 1 Jun 2015 bagi tujuan memudahkan pengeluaran Hakmilik Strata. Permintaan proses permohonan pengeluaran hakmilik strata telah meningkat dari setahun ke setahun selaras dengan peningkatan pesat bangunan berstrata dan kerja-kerja pengeluaran hakmilik strata akan menyebabkan penambahan dalam masa yang lama kerana bilangan permohonan semakin bertambah banyak sehingga pengeluaran hakmilik strata tidak boleh diselesaikan dalam masa yang singkat. Selain daripada itu, Kelulusan Pengarah Tanah dan Galian dan JUPEM untuk pengeluaran hakmilik strata adalah perlu oleh kerana faktor-faktor yang timbul semasa kelulusan yang menghalang dan memperlambatkan proses pengeluaran hakmilik strata, ini akan menyusahkan pengguna untuk mendapatkan hakmilik strata mereka. Untuk menyelesaikan masalah kelewatan pengeluaran hakmilik strata, satu kajian telah dilakukan untuk memahami dan mengetahui proses dan tatacara penyemakan dokumen yang dihantar oleh JTB kepada JUPEM.

Azila (2014) berkata "Pegawai JUPEM dan Juruukur Tanah Berlesen perlu tahu penguatkuasaan dan arahan-arahan semasa ke atas pindaan hakmilik strata

selaras dengan Pekeliling yang dikeluarkan". Antara pihak-pihak yang terlibat dalam menyediakan permohonan hakmilik strata adalah pemaju, Juruukur Tanah berlesen, Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM), dan pihak berkuasa negeri.

1.3 Objektif Kajian

Kajian ini dijalankan untuk memenuhi objektif-objektif berikut:

1. Mengenalpasti perubahan dalam pengeluaran hakmilik strata di Malaysia.
2. Mengkaji pemahaman pihak-pihak yang terlibat dalam pengeluaran hakmilik strata selepas penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).

1.4 Skop Kajian

Berdasarkan pindaan pada Akta Hakmilik Strata (Pindaan) Tahun 2013 (Akta A1450), skop kajian ini adalah dihadkan kepada yang berikut:

1. Kajian ini hanya tertumpu kepada perubahan dasar dalam Akta Hakmilik Strata di Malaysia.
2. Kajian ini memberi tumpuan kepada proses Pengeluaran Hakmilik dalam Akta Hakmilik Strata (Pindaan) Tahun 2013 (Akta A1450) berbanding dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) sebelumnya.
3. Kajian ini dilihat dapat mengenalpasti kesan penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) Tahun 2013 (Akta A1450) terhadap permohonan melalui kajian soal selidik.

1.5 Kepentingan Kajian

Secara umumnya, hasil keputusan ini boleh digunakan untuk membantu umum dalam penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) dan menghasilkan langkah yang terbaik dan cekap untuk pengeluaran hakmilik strata di Semenanjung Malaysia. Kajian ini juga akan memberi manfaat kepada pelbagai pihak terlibat secara langsung atau tidak langsung dalam pengeluaran hakmilik strata, terutamanya di Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM). Dengan kajian ini, Juruukur Tanah berlesen boleh mengatasi isu semasa proses permohonan supaya ianya berjalan dengan lancar. Tambahan pula, pelajar boleh menggunakan kajian ini sebagai rujukan dan panduan untuk memahami konsep strata, prosedur-prosedur yang terlibat dan pindaan-pindaan yang telah digunakan dalam penyediaan hakmilik strata.

BAB 2

KAJIAN LITERATUR

2.1 Pengenalan Akta Hakmilik Strata

Akta Hakmilik Strata 1985 telah diperkenalkan bagi memenuhi keperluan semasa pembangunan hartanah berbilang tingkat di negara ini. Di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) pemaju dikehendaki memohon hakmilik strata bagi pihak pembeli. Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah diwartakan pada 7 Februari 2013, Dengan kelulusan Majlis Tanah Negara, mengisytiharkan 1 Jun 2015 sebagai tarikh akta ini mula berkuatkuasa bagi Negeri-negeri Johor, Kedah, Kelantan, Melaka, Negeri Sembilan, Pahang, Pulau Pinang, Perak, Perlis, Selangor, Terengganu, Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan Putrajaya dan Wilayah Persekutuan Labuan. Menyedari kepentingan pembangunan hakmilik strata, segala pindaan terkini dalam Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (A1450) mampu membawa perubahan yang drastik kepada pemaju. Sehubungan dengan itu, pihak-pihak yang terlibat perlu memahami proses pengeluaran hakmilik strata selepas akta ini dikuatkuasakan bertujuan untuk menjadikan Akta Hakmilik Strata sebagai sebuah perundangan yang progresif dan boleh memenuhi perkembangan semasa serta keperluan sosio-ekonomi.

2.2 Sejarah Perundangan Hakmilik Strata Di Malaysia

Hakmilik strata di Malaysia adalah pengubahsuaian daripada Akta Hakmilik Strata 1961 New South Wales, Australia. Akta ini mula diperkenalkan di Semenanjung Malaysia pada 1 Januari 1966 melalui Kanun Tanah Negara 1965 Akta 56) (KTN 1965). Undang-undang tanah sebelum KTN 1965, iaitu Kanun Tanah Negeri-Negeri Melayu Bersekutu 1965 tidak mempunyai peruntukan hakmilik strata. Pelbagai usaha telah dijalankan untuk menyelesaikan masalah permintaan tinggi ke atas umah pangsa atau flat.

Isu hakmilik menjadi lebih serius apabila banyak bangunan seperti kondominium berbilang tingkat dibina sejak tahun 1960 atas kesan proses pembandaran dan untuk mengatasi masalah setinggan di bandar. Pada 1 Januari 1966, KTN 1965 telah diperkenalkan di Semenanjung Malaysia dengan satu konsep baru iaitu hakmilik strata atau pecah bahagi bangunan kepada petak-petak kecil. Kemudian, perundangan pecah bahagi bangunan di bawah KTN 1965 telah dipinda dari masa ke semasa untuk membantu keberkesanan hakmilik strata. Akhir sekali, untuk mengawal dan menangani kepincangan serta kelemahan peruntukan di dalam KTN 1965 memenuhi perkembangan semasa dan keperluan sosio-ekonomi, peruntukan bahagian strata di bawah KTN 1965 telah dimansuhkan dan digantikan kepada Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) (AHS 1985) yang dikuatkuasakan pada 1 Jun 1985.

Pada mulanya, AHS 1985 mengekalkan peruntukan lama hakmilik subsidiari KTN 1965. Kemudian, dipelbagai pindaan telah dilakukan untuk memenuhi keperluan semasa. Pindaan adalah ke atas perkara-perkara seperti petak aksesori, petak parking, ruang simpanan, tempat penginapan pekerja, blok-blok sementara untuk membolehkan projek-projek dibangunkan secara berperingkat dan mengeluarkan peruntukkan khas bagi skim strata bangunan kos rendah. Walaupun perundangan bahagian strata telah dimansuhkan di dalam KTN, akta baru perlu dibaca dan ditafsirkan bersama syarat-syarat dan peraturan-peraturan Majlis Tanah Negara agar peruntukan dan kaedah-kaedah tidak bercanggah dengan undang-undang sedia ada.

Oleh itu, segala peruntukan dalam KTN 1965 berkaitan dengan hakmilik subsidiary ke atas petak, harta bersama dan perbadanan perngurusan yang wujud sebelum 1 Jun 1985 dalam KTN 1965 akan terus terpakai dalam AHS 1985. Ini menunjukkan bahawa tiada peruntukan dalam AHS 1985 dapat dikuatkuaskan di mana-mana Negeri sehingga Pihak Berkuasa Negeri bersetuju menerima kaedah-kaedah strata tersebut dengan pengubahsuaian, penambahbaikan atau pengecualian yang mungkin Pihak Berkuasa Negeri fikirkan perlu atau sesuai.

2.3 Kanun Tanah Negara 1956 (Akta 56)

Undang-undang tanah Inggeris, iaitu sistem pendaftaran surat ikatan telah diperkenalkan di Pulau Pinang. Sistem ini juga telah dikuatkuasakan di Melaka pada tahun 1826. Undang-undang tanah bagi Pulau Pinang masih tetap dikekalkan walaupun wujudnya sistem yang baru iaitu Sistem Torrens yang diperkenalkan pada 31 Disember 1965. Sistem Torrens telah diperkenalkan di empat negeri tanah melayu selepas mereka bergabung pada tahun 1896 dan membentuk Negeri-Negeri Melayu Bersekutu. Perundangan tanah dan enakmen 1890 setiap negeri di Negeri-negeri Melayu Bersekutu di mansuhkan dan digubal semula pada tahun 1903.

Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56) telah berkuatkuasa pada 1 Januari 1966 bertujuan untuk mentadbir semua urusan tanah di Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan manakala Sabah dan Sarawak mengekalkan ordinan tanah mereka sendiri (Tan Liat Choon, 2013).

2.4 Kanun Tanah Negara (KTN) – Hakmilik Subsidiari

Sebelum 1 Jun 1985, pecah bahagi bangunan mestilah berpandukan KTN 1965 bagi pengeluaran hakmilik subsidiari untuk setiap petak bangunan yang mempunyai 2 tingkat atau lebih. Apabila setiap bangunan dipecah bahagi, hakmilik tanah tersebut masih dikekalkan atas nama perbadanan pengurusan yang wujud secara automatik, sebaik sahaja hakmilik subsidiari diberikan kepada setiap petak bangunan.

Berikut adalah konsep asas yang terkandung di dalam KTN 1965 bagi pecah bahagi bangunan:

1. Konsep pecah bahagi bangunan, adalah tidak melibatkan tanah di mana bangunan itu didirikan.
2. Hakmilik berasingan dikeluarkan kepada setiap petak.
3. Perbadanan pengurusan wujud secara automatik sebaik sahaja pendaftaran ditukarkan kepada hakmilik subsidiari.
4. Harta bersama adalah terletak hak pada perbadanan pengurusan dan suatu catatan perlu dibuat atas hakmilik.
5. Unit syer diperuntukkan kepada setiap petak dan jumlah unit syer mempunyai kuantum yang ditetapkan.
6. Setiap hakmilik subsidiari perlu didaftarkan di atas nama tuan punya lot tersebut, kemudiannya hakmilik tersebut dipindahkan kepada pembeli individu berkaitan.
7. Setiap pemilik petak mempunyai kuasa yang sama dan hak sebagai tuan punya tanah, sebagai contoh hak berkaitan urusan tanah, penjualan, pecah bahagi dan penyatuan tanah.
8. Hak pemilik adalah dijamin oleh kerajaan.

Negara mengalami pembangunan perumahan yang pesat pada era 70an dan 80an ia memberi kesan kepada teknologi perkembangan industri pembinaan menyebabkan KTN 1965 perlu dipinda dan ditambahbaik untuk menghadapi keperluan pada masa

itu. Jawatankuasa Majlis KTN telah banyak berbincang dan membuat keputusan untuk mengesyorkan bahawa undang-undang yang berasingan mengenai hakmilik strata digubal dan peruntukan di dalam KTN yang sedia ada dimansuhkan.

2.5 Pelaksanaan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)

Akta Hakmilik Strata telah dipinda sebanyak 5 kali sejak diperkenalkan: yang pertama oleh Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 1990, kemudiannya Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 1996, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2001, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2007, dan yang terkini Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013. Pindaan tersebut bertujuan untuk menyokong prosedur dan proses permohonan pecah bahagi bangunan, untuk melindungi hak dan kepentingan pembeli skim strata, untuk meningkatkan skop pengurusan skim strata, untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh penduduk, dan mengawal peruntukan keseluruhannya (Khadijah, 2009).

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

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

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

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

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

2.6 Pindaan Kepada Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)

Akta Hakmilik Strata telah dikuatkuasakan bermula 1 Jun 1985 dan telah dipinda sebanyak 5 kali untuk memenuhi keperluan dan kehendak pengeluaran hakmilik strata. Antara yang dipinda adalah:

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

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

Jadual 2.1 : Sejarah Perkembangan Akta Hakmilik Strata

Tahun	Akta	Ciri-Ciri Utama
1 Jan 1966	KTN 1965 (Akta 56)	Hak milik subsidiari bagi setiap unit bangunan yang dipecah bahagi
1 Jun 1985	Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)	Memudahkan proses pecah bahagi bangunan kepada petak-petak yang akan berada di bawah hakmilik strata yang berasingan
23 Feb 1990	Akta A753	Memperkenalkan hakmilik strata sementara untuk bangunan sementara bagi pembangunan bertingkat.
2 Aug 1996	Akta A951	Permohonan pecah bahagi bangunan dengan hakmilik sementara.

1 Dec 2001	Akta A1107	Memperkenalkan Lembaga Hakmilik Strata
12 April 2007	Akta A1290	Memperkenalkan petak-petak tanah
1 Jun 2015	Akta A1450	SiFUS dan harta bersama terhad

2.7 Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663)

Pada tahun 2007, kerajaan memperkenalkan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) BCPMMA untuk memastikan pelaksanaan penyenggaraan serta pengurusan bangunan dan harta bersama sebelum wujud perbadanan pengurusan. Sehubungan dengan itu Parlimen Malaysia telah mengubal Fasal (4) Perkara 7 Perlembagaan Persekutuan untuk memastikan keseragaman undang-undang dan kuasa kerajaan tempatan terhadap undang-undang berkaitan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan serta harta bersama di dalam Semenanjung Malaysia dan Wilayah Persekutuan Labuan.

BCPMMA mengandungi 8 bahagian, yang dibahagikan kepada 46 seksyen dan terdapat 2 jadual di dalam Akta. Bahagian 1 mengandungi peruntukan awal yang berkaitan dengan pembinaan bangunan itu dan permohonan kepada Malaysia Barat. Manakala, bahagian 2 berkaitan dengan pentadbiran Akta, termasuk pelantikan Pesuruhjaya Bangunan (COB) dan pegawai-pegawai lain. Bahagian 3 menerangkan peruntukan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak, penubuhan Badan Pengurusan Bersama setelah bangunan itu telah siap dan menyerahkan daripada pemaju kepada pembeli. Bahagian 4 menyentuh pada akaun penyenggaraan bangunan. Bahagian 5 menggariskan panduan bagi mengutip dana penyelenggaraan bangunan serta keperluan peruntukan dana. Bahagian 6 tentang peruntukan bagi pengurusan oleh ejen, memperincikan kuasa dan tugas mereka, manakala bahagian 7 pula menggariskan panduan peruntukan deposit dan caj oleh pemaju dan Badan Pengurusan Bersama. Akhir sekali bahagian 8 adalah

mengandungi peruntukan tentang undang-undang awam, liabiliti pengarah, penyampaian notis atau perintah, kuasa untuk masuk, kuasa untuk mengenakan kompaun, peraturan-peraturan dan pendakwaan.

Antara punca utama kerajaan memperkenalkan BCPMMA adalah untuk mengawal penyenggaraan dan pengurusan bangunan dan harta bersama yang dicadangkan untuk dipecah bahagi. Walaupun peruntukan dalam BCPMMA meliputi semua isu berkaitan bangunan yang dicadangkan untuk dipecah bahagi, mekanisme untuk melaksanakan dan menguatkuasakan BCPMMA adalah kurang berkesan kerana kecekapan dan keberkesanan COB yang sering dipersoalkan oleh pihak-pihak berkepentingan dalam skim strata. Oleh kerana banyak isu berkaitan undang-undang dan teknikal dalam BCPMMA dan STA tidak dapat diselesaikan seperti dirancang, satu langkah drastik telah dilakukan dengan memansuhkan BCPMMA dan digantikan dengan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

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

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

- a) Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663), bagi suatu bangunan yang dicadangkan untuk dipecah bahagi dan sebelum perbadanan pengurusan diwujudkan.

- b) Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), untuk bangunan yang dipecah bahagi dan selepas perbadanan pengurusan diwujudkan

Setelah undang-undang baru berkuatkuasa:

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

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

- a) Mempercepatkan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah dan pengeluaran hakmilik strata.
- b) Memberi laluan kepada penyerahan pemilikan kosong, bangunan atau tanah selepas hakmilik strata dikeluarkan.
- c) mengehendakkan pemaju menfailkan jadual petak sebelum penjualan mana-mana petak dalam kawasan pembangunan yang dicadangkan untuk bangunan atau tanah yang hendak dipecah bahagi kepada petak-petak.
- d) Membenarkan penetapan harta bersama terhad dan mewujudkan perbadanan pengurusan subsidiari.
- e) Menyediakan polisi insurans kerosakan oleh individu yang bertanggungjawab untuk menyenggarakan dan menguruskan mana-mana bangunan.
- f) Mewujudkan Tribunal Pengurusan Strata untuk membicara dan memutuskan pertikaian berkaitan dengan hakmilik strata.
- g) Mengadakan peruntukan khas berkenaan dengan kecacatan petak yang terletak di atas petak lain.

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah memperkenalkan pengeluaran hakmilik strata berserta pemilikan kosong atau ‘Vacent Possession’ (VP). Dengan pengenalan konsep baru ini, tempoh proses pengeluaran hakmilik strata akan dipendekkan dan pemilik petak strata akan menerima hakmilik strata lebih awal. Secara umumnya, asas pindaan di bawah Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) adalah untuk pengurusan hakmilik strata dan menjaga keperluan dan kepentingan pembeli dan bertujuan untuk meningkatkan sistem penyampaian pentadbiran tanah dalam pengurusan dan pengeluaran hakmilik strata. Justeru itu, lebih kurang 45 pindaan utama dan beberapa pindaan lain sebahagian besarnya dibuat untuk melengkapkan peruntukan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Ringkasan penting pindaan adalah seperti dalam Jadual 2.2.

Jadual 2.2 : Ringkasan Penting Pindaan Dalam Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).

No	Pindaan/ Seksyen Baru*	Kesan
1	2	Melanjutan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) ke Labuan (sebelum ini hanya Semenanjung Malaysia termasuk Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur dan Wilayah Persekutuan Putrajaya).
2	4B*	Sistem Pentadbiran Tanah Elektronik
3	8	Permohonan bagi pecah bahagi bangunan pada peringkat struktur utama (Dahulunya setelah bangunan siap dibina)
4	8A*	Permohonan bagi Sijil Cadangan Pelan Strata
5	9A	Membenarkan pengeluaran hakmilik strata sementara bagi blok sementara petak (Dahulunya tidak dibenarkan)
6	17	Menyediakan penubuhan perbadanan pengurusan
7	17A*	Penetapan harta bersama terhadap dan penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari
8	19A*	Tempoh pemindahan hakmilik strata berkurangan dari 12 bulan kepada sebulan

9	57 (A)	Perbadanan pengurusan hendaklah membahagikan apa-apa keuntungan yang terhasil dari penamatan pecah bahagi bangunn dengan nilai modal pasaran terbuka
10	Bahagian IXA	Telah dimansuhkan. Lembaga Hakmilik Strata telah digantikan dengan Tribunal Pengurusan Strata di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)
11	Jadual Kedua dan Ketiga	Telah dimansuhkan. Peruntukan bagi perbadanan pengurusan dan undang-undang kecil kini di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

2.9 Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)

Pembaharuan utama kepada undang-undang strata pada tahun 2013 menyaksikan pemansuhan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) BCPMMA dan penggubalan Akta baru iaitu, Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) telah membawa pelbagai penambahbaikan terhadap semua aspek pentadbiran skim strata di Semenanjung Malaysia seperti meluaskan Pesuruhjaya Bangunan (COB) di peringkat pihak berkuasa tempatan, peningkatan dalam peruntukan bagi pengurusan pecah bahagi bangunan, peningkatan dalam peruntukan untuk pengurusan bangunan oleh perbadanan pengurusan, penguatkuasaan dan penalti, penubuhan akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas, pelantikan ejen pengurusan, undang-undang kecil dan insurans bagi kepentingan bersama.

COB telah diberi kuasa untuk menguatkuasakan peruntukan undang-undang pengurusan dan penyenggaraan bangunan bertingkat sebelum dan selepas proses pecah bahagi bangunan. APS 2013 menetapkan tribunal pengurusan strata untuk membicarakan pertikaian dalam skim strata. Penambahbaikan ke atas APS 2013 meningkatkan kecekapan tadbir urus skim strata.

Sebagai kesimpulan, kelemahan dalam penyelesaian pertikaian bagi skim strata di Semenanjung Malaysia menjadikan salah satu sebab kerajaan memperkenalkan pembaharuan utama dalam undang-undang hakmilik strata pada tahun 2013. Usaha ini bertujuan untuk mengetengahkan perkembangan semasa penyelesaian pertikaian dalam perundangan strata di Semenanjung Malaysia, di mana analisis akan dihantar ke Tribunal Pengurusan Strata dan Pesuruhanjaya bangunan (COB) bagi menyelesaikan pertikaian dalam skim strata.

2.10 Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958

Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958 merupakan akta yang berkaitan dengan pelesenan dan kawalan juruukur tanah dan bagi perkara yang berkaitan dengannya. Akta ini telah dikuatkuasakan pada 1 Mei 1958 dengan memberi kuasa kepada juruukur tanah berlesen dan pembantu beliau untuk menjalankan kerja ukuran hakmilik pada bila-bila masa pada waktu siang dengan memasuki semua tanah yang terlibat dengan kerja-kerja ukur. Akta ini juga membenarkan Juruukur Tanah Berlesen (JTB) membuat tinjauan pada mana-mana tanah atau bangunan yang berada di kawasan pengukuran dan boleh menggali dengan alasan untuk menempatkan tanda sempadan. JTB juga boleh menebang dan mengeluarkan apa-apa kayu atau tumbuhan lain yang menghalang mana-mana garis pengukuran mana-mana tanda sempadan dengan sedikit kerosakan. (Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958, 2006).

Ukuran Hakmilik Tanah adalah melibatkan perkara-perkara berikut:

- i. Penandaan sempadan tanah untuk penentuan hakmilik itu.
- ii. Meletak, mengganti atau menanam tanda sempadan jika ianya perlu.
- iii. Pengukuran yang diperlukan untuk menghubungkan antara garis sempadan atau tanda sempadan mengikut garisan sempadan yang secukupnya.

- iv. Membaca dan merekodkan semua ukuran, pengiraan yang diperlukan dan pelan pengeluaran yang berkaitan.

Oleh itu, jika seseorang itu bukan seorang juruukur tanah berlesen, atau juruukur Kerajaan didapati menjalankan dan mengesahkan mana-mana ukuran hakmilik serta menandatangani mana-mana pelan pengukuran atau melakuakn kerja pengukuran tanpa arahan dan pengawasan daripada juruukur tanah berlesen, menjalankan apa-apa kerja berkaitan dengan ukuran hakmilik adalah merupakan suatu kesalahan dan boleh dikenakan denda tidak melebihi Ringgit Malaysia 500 untuk setiap kesalahan dan penalti tambahan sebanyak Ringgit Malaysia 50 bagi setiap hari kesalahan dilakukan.

2.11 Prosedur Lama Bagi Pengeluaran Hakmilik Strata

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

2.11.1 Penerangan Bagi Proses Peringkat 1

Permohonan Strata dihantar serentak kepada JUPEM dan Pejabat Tanah dan Galian (PTG), JUPEM tidak perlu menunggu permohonan awal PTG untuk membuat proses penyemakan. Ini membolehkan JUPEM menyediakan dokumen awalan yang

dikehendaki. Setelah semua maklumat dalam dokumen disemak, temujanji dengan Juruukur Tanah Berlesen (JTB) akan dibuat untuk menjalankan semakan pengukuran di lapangan dan pelan cadangan yang dikemukakan kepada JUPEM.

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

2.11.2 Penerangan Bagi Proses Peringkat 2

Proses permohonan Strata di peringkat 2 merangkumi semakan awal dan semakan lanjutan bermula daripada penghantaran hakmilik strata kepada PTG dan keseluruhan proses tidak melebihi 80 hari dari tarikh permohonan strata diluluskan oleh PTG. Peringkat ini melibatkan proses semakan awal pelan hakmilik strata dalam tempoh yang ditetapkan. Pelan hakmilik strata akan dihantar kepada pengarah ukur dan pemetaan negeri untuk tandatangan selepas selesai kerja semakan di peringkat 2. Langkah seterusnya adalah dengan menyediakan satu dokumen hakmilik (Borang 4) bagi membolehkan pengeluaran hakmilik strata.

2.12 Syarat Baru Bagi Pengeluaran Hakmilik Strata

Permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah hanya perlu dikemukakan sekiranya pemilik tanah bersetuju untuk menjual mana-mana petak dalam bangunan atau tanah. Syarat pengeluaran hakmilik strata sebelum kuatkuasanya Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) adalah seperti berikut:

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

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

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

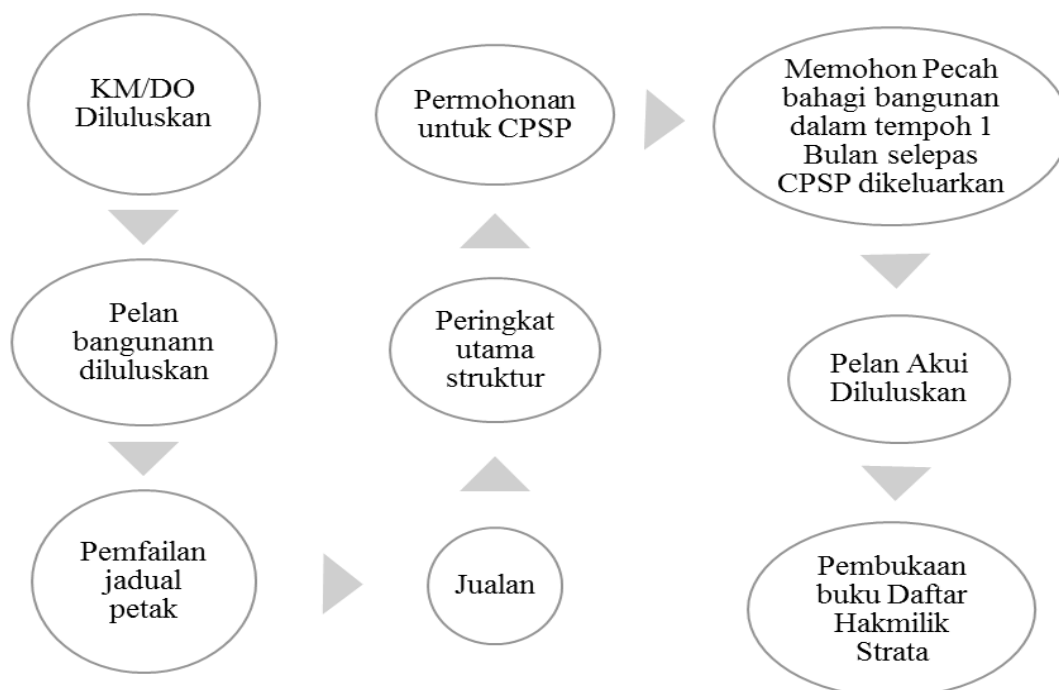
Tempoh masa untuk memohon sijil cadangan pelan strata dinyatakan dalam jadual 2.3:

Jadual 2.3 : Tempoh Masa Memohon Sijil Cadangan Pelan Strata

No.	Perkara	Tempoh
1	Jualan pertama telah dilakukan dan sijil peringkat struktur utama dikeluarkan selepas berkuatkuasa akta.	3 bulan dari tarikh pengeluaran dokumen pengesahan peringkat struktur utama.

2	Bangunan telah siap dibina selepas jualan pertama berlaku sebelum berkuatkuasa akta.	3 bulan dari tarikh Sijil Layak Menduduki dikeluarkan (CCC).
3	Bangunan telah siap dibina dan jualan pertama berlaku selepas mula berkuatkuasa akta.	3 bulan dari tarikh CCC atau tarikh jualan pertama. (yang mana kemudian).
4	Bangunan telah siap dibina dan jualan pertama berlaku sebelum berkuatkuasa akta.	3 bulan dari tarikh berkuatkuasa akta.
5	Bangunan telah siap dibina sebelum berkuatkuasa akta, dan jualan pertama berlaku selepas mula berkuatkuasa akta.	3 bulan dari tarikh jualan pertama.

Salah satu dokumen yang wajib dikemukakan dalam permohonan sijil cadangan pelan strata adalah salinan asal jadual petak yang diperakui oleh Pesuruhjaya Bangunan di bawah Akta Pengurusan Strata baru 2013 (Akta 757). Masa yang diambil untuk kelulusan pecah bahagi bangunan akan menjadi lebih singkat. Rujuk aliran baru di Rajah 2.1.



Rajah 2.1 Carta Alir Proses Kelulusan Pecah Bahagi Bangunan

Permohonan pecah bahagi bangunan tidak boleh dilakukan kecuali lot tanah tersebut di bawah hakmilik muktamad dan bebas daripada sebarang gadaian atau lien. Jika permohonan sijiil cadangan pelan strata mengandungi blok atau blok-blok sementara, cadangan pelan strata berkaitan hendaklah mengandungi dokumen atau maklumat tambahan berkaitan blok atau blok-blok sementara tersebut. Hakmilik strata sementara boleh dikeluarkan untuk blok atau blok-blok sementara petak tanah untuk pembangunan berfasa. Walau bagaimanapun, Seksyen 70 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) yang melarang apa-apa urusan dengan blok sementara tetap tidak terjejas.

Dengan industri pembinaan dan pembangunan yang semakin progresif, undang-undang Malaysia perlu dikemaskini mengikut keperluan semasa dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) merupakan satu tanda baik dimana penggubal undang-undang Malaysia bersedia untuk menerima perubahan tersebut. Oleh yang demikian, kejayaan inisiatif ini adalah bergantung kepada keberkesanan perlaksanaanya dan ia mungkin memerlukan sedikit masa selepas penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).

2.13 Jenis Dan Syarat Asas Yang Diperlukan Dalam Permohonan Hakmilik Strata.

Pemilik tanah dan pemaju dikehendaki untuk memohon hakmilik strata jika terdapat jual beli pada bangunan berbilang tingkat yang dibina. Sebelum perjanjian jualbeli, keseluruhan bangunan itu adalah hakmilik pemaju atau pemilik tanah. Strata dibahagikan kepada dua jenis iaitu, Permohonan hakmilik strata sebelum proses jual beli petak dan permohonan yang dibuat 3 bulan dari tarikh siap bangunan atau 3 bulan dari tarikh perjanjian jualbeli. Jadual 2.4 dibawah menunjukkan syarat asas pengeluaran hakmilik strata:

Jadual 2.4: Syarat Asas Pengeluaran Hakmilik Strata

Jenis permohonan	
Pecah bahagi bangunan	Pecah bahagi tanah
Syarat bangunan	
2 tingkat dan lebih	Bangunan Tidak melebihi 4 tingkat dalam petak tanah
Diperakui sebagai bangunan kos rendah oleh pihak berkuasa Negeri (jika berkaitan)	Bukan bangunan kos rendah
Bangunan merupakan blok sementara (jika berkaitan)	Bukan merupakan bangunan blok sementara
Bangunan dibina di dalam 1 lot	
Diperakui siap oleh Pihak Berkuasa Tempatan / Arkitek iaitu bangunan telah memperolehi CFO/CCC	
Syarat tanah	
Tanah bermilik	
Tanah di bawah 1 lot	
Baki pajakan sekurang-kurangnya 21 tahun	
Tanah dipegang di bawah hakmilik tetap	

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) juga telah menetapkan beberapa syarat baru permohonan pembangunan strata. Berikut merupakan ciri-ciri permohonan tersebut:

2.13.1 Permohonan Sijil cadangan Pelan Strata dibuat dengan menggunakan borang 10 berserta dengan perkara-perkara berikut

- a. Bayaran upah ukur
- b. Salinan asal pelan bangunan yang diluluskan
- c. Jika pelan bangunan tidak boleh didapati:

- i. pelan bangunan baru yang telah disahkan oleh arkitek professional
 - ii. Pelan-pelan baru yang diluluskan oleh pegawai yang diberi kuasa
- d. Pelan Strata yang mengandungi pelan lokasi, dan pelan tandaan
 - e. Pelan bangunan yang disahkan dan pelang tingkat bangunan dibina merujuk pelan dan spesifikasi yang ditetapkan
 - f. Salinan hakmilik tetap yang diakui sah
 - g. Salinan peringkat struktur utama yang diakui sah
 - h. Salinan sijil perakuan siap dan pematuhan (CCC) yang diakui sah
 - i. Salinan jadual petak atau jadual petak yang dipinda yang diakui sah.

2.13.2 Permohonan Pecah bahagi bangunan dengan menggunakan borang 1 kepada pentadbiran tanah beserta dengan perkara-perkara berikut

- a. Bayaran yang ditetapkan
- b. Sijil cadangan pelan strata yang dicadangkan
- c. Sijil Pengkelasan bangunan kos rendah
- d. persetujuan bertulis dari setiap orang berkepentingan
- e. Cadangan nama perbadanan pengurusan
- f. Dokumen hakmilik keluaran
- g. Salinan CCC yang diakui sah
- h. Salinan jadual petak atau jadual petak yang dipinda yang diakui sah.

2.14 Proses Pendaftaran Hakmilik Strata

Proses pendaftaran dilakukan di Pejabat Tanah dan Galian, terdapat dua kaedah pendaftaran strata iaitu manual dan pendaftaran berkomputer. Berikut adalah kriteria untuk kedua-dua kaedah tersebut:

2.14.1 Pendaftaran Secara Manual

Pendaftaran hakmilik strata ini memerlukan pembukaan buku pendaftaran secara manual bagi setiap petak bangunan/tanah dan skim strata. Antara dokumen yang diperlukan dalam pendaftaran secara manual adalah:

- a) Borang 2
- b) Borang 3
- c) Satu salinan Pelan Akui Strata
- d) Borang 4 atau 4A

2.14.2 Pendaftaran Berkomputer.

Sistem pendaftaran Strata berkomputer merupakan pendaftaran yang ditubuhkan berdasarkan jadual ke enam Akta 1450 seksyen 4b. Pendaftar hendaklah mengikut jadual ini dengan menyediakan dan menyenggara rekod daftar strata berkomputer yang berkaitan dengan suatu lot dan antara dokumen yang diperlukan adalah:

- a) Borang 2e
- b) Borang 3e
- c) Satu salinan Pelan Akui Strata
- d) Borang 4e atau 4Ae

BAB 3

METODOLOGI KAJIAN

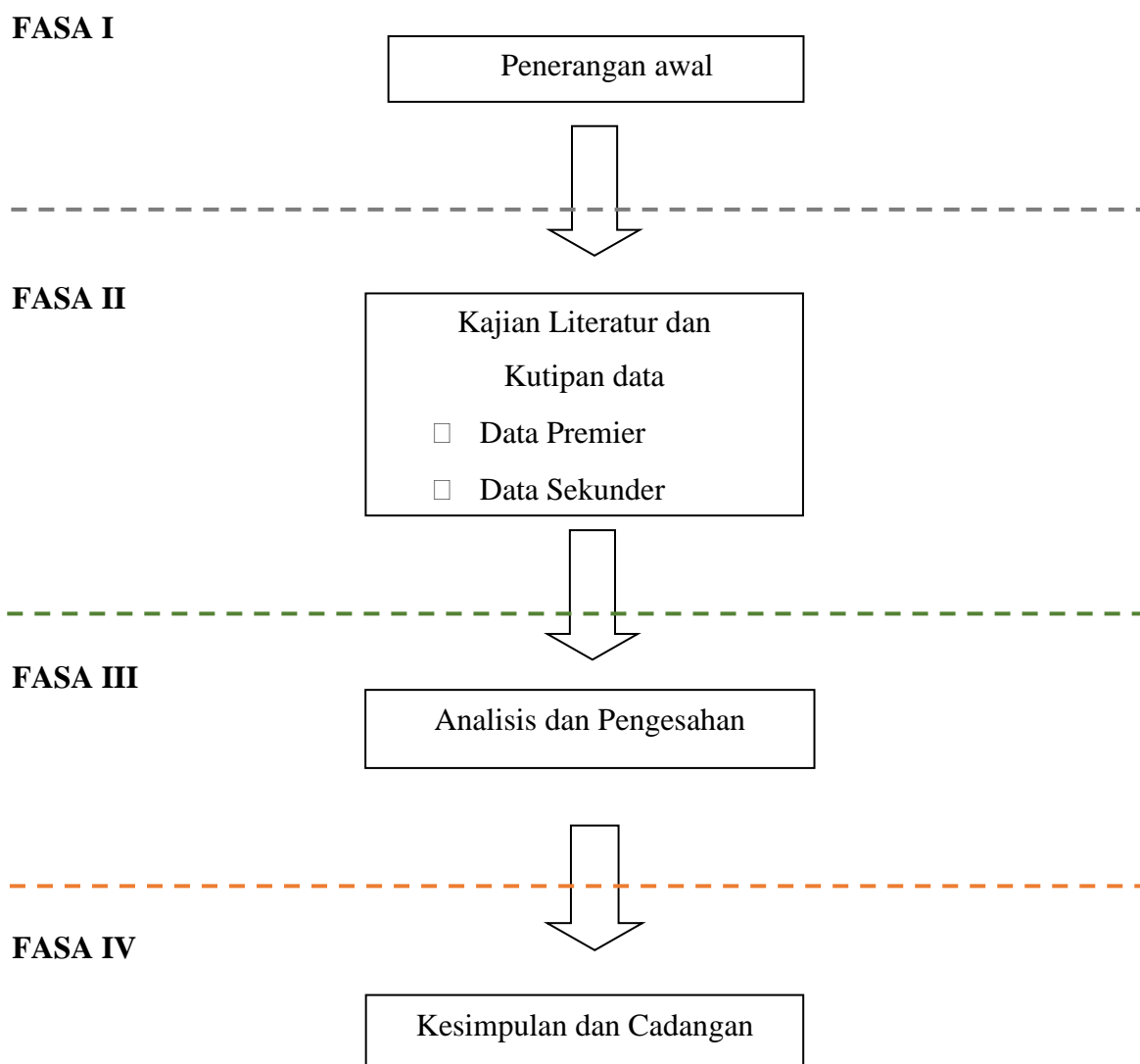
3.1 Pengenalan

Metodologi merupakan sebahagian daripada tesis dan ianya penting untuk menerangkan dengan jelas bagaimana sesebuah kajian itu dilakukan. Metodologi dibahagikan kepada beberapa peringkat untuk memastikan bahawa semua maklumat yang berkaitan diperolehi dengan sepenuhnya. Elemen-elemen kajian ini terdiri daripada kaedah, teknik, peraturan atau idea yang digunakan untuk menghasilkan sebuah kajian. Pendek kata metodologi menerangkan kaedah yang ingin digunakan dalam pengumpulan data.

Maksud penyelidikan boleh ditakrifkan sebagai satu proses yang sistematik, analisis teori atau kaedah yang digunakan dalam sebuah kajian kes. Ia terdiri daripada aplikasi teori tentang cara kerja dan prinsip yang berkaitan yang mempunyai persamaan antara satu sama lain. Dalam kajian ini, proses ini boleh digunakan untuk mengumpul maklumat dan data bagi tujuan keputusan profesional. Metodologi ini melibatkan temu bual, soal selidik dan teknik penyelidikan yang lain.

3.3 Fasa Aliran Metodologi Kajian

Di bawah adalah menunjukkan fasa aliran metodologi kajian.



Rajah 3.2 Carta Alir Fasa Metodologi

3.4 Fasa I: Kajian Awal

Rujukan awal bermaksud untuk mendapatkan dan memahami semua bahagian yang berkaitan dengan kajian. Peringkat ini menerangkan isu-isu yang berkaitan dengan kajian yang merangkumi isu-isu semasa, masalah yang terlibat, objektif, sumber dan bahan-bahan rujukan yang dikenal pasti melalui proses pembacaan dan pencarian maklumat. Semua aspek yang diperolehi daripada kajian awal akan diproses dan digunakan dalam penyelesaian masalah, pengumpulan maklumat, analisis, kesimpulan dan cadangan pembaikan.

Dalam kajian awal ini satu proses telah dilakukan untuk pengumpulan informasi, keterangan dan dokumen lain yang mengandungi teori-teori yang boleh digunakan sebagai objektif dan skop kerja dalam kajian ini. Ini bermakna, maklumat hendaklah meliputi semua bidang itu dan berkaitan tentang tajuk kajian maklumat tersebut. Ini merupakan sebahagian daripada pembangunan kajian selepas persoalan kajian telah diputuskan dengan merujuk kepada kajian berkaitan sebelumnya. Ia bukan sahaja melihat kajian semasa tetapi juga kaedah, teknik, atau idea yang berkait.

3.5 Fasa II: Kajian Literatur Dan Pengumpulan Data

Fasa II ini melibatkan kajian literature berkaitan dengan hakmilik strata. Semua maklumat yang berkaitan dengan hakmilik strata seperti prosedur pengukuran, pendaftaran, pengeluaran hakmilik dan pihak-pihak yang terlibat akan dikenal pasti disana sini. Kajian ini juga melibatkan pemahaman dan penyelidikan tentang sumber-sumber yang berkaitan dengan hakmilik strata seperti undang-undang hakmilik strata, jurnal, sumber media dan penulisan saintifik yang boleh diterima sebagai rujukan untuk kajian. Data yang diperolehi boleh dikelaskan kepada dua, iaitu data premier dan data sekunder.

3.5.1 Data Premier

Data premier merupakan data utama yang digunakan dalam kajian ini untuk memastikan objektif serta pernyataan masalah dapat diselesaikan berdasarkan maklumat yang tepat mengenai kajian kes. Berikut adalah data utama dan maklumat yang digunakan dalam kajian ini:

- 1- Semua undang-undang yang berkaitan dengan hakmilik strata contohnya: Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56), Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958, Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), Surat-surat pekeliling yang dikeluarkan dari masa ke semasa dan akta-akta lain yang berkaitan. Semua maklumat yang terkandung dalam undang-undang dan peraturan-peraturan tersebut akan digunakan sebagai data utama bagi tujuan kajian ini.
- 2- Bahan-bahan rujukan luaran adalah seperti buku undang-undang, tesis, jurnal, kertas persidangan merujuk artikel-artikel yang berkaitan dengan hakmilik strata dan kajian akademik sebelumnya. Laporan daripada JUPEM akan dikenalpasti dan kajian akan dibuat untuk mengetahui punca sebenar masalah dalam strata di Semenanjung Malaysia. Semua maklumat yang berkaitan akan direkodkan untuk memastikan objektif kajian ini dapat dilaksanakan dengan baik.

3.5.2 Data Sekunder

Data sekunder terdiri daripada soal selidik tentang hakmilik strata terhadap responden yang terlibat. Apabila keputusan soal selidik diperolehi, analisa akan dibuat untuk mengetahui punca sebenar yang menjejaskan proses pengeluaran hakmilik strata di Semenanjung Malaysia.

Kaedah temu bual juga merupakan data utama dari pihak yang berkepentingan untuk mendapatkan maklumat yang tepat berdasarkan kajian objektif. Semua maklumat akan dikaji semula dan dinilai untuk memastikan maklumat itu tepat dan bersesuaian mengikut kajian kes ini.

3.5.3 Merangka Borang soal selidik

Pelbagai soalan boleh digunakan dalam soal selidik. Seperti yang dinyatakan oleh Azizi et al (2006), terdapat dua kaedah yang boleh dilakukan, seperti:

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

Soal selidik adalah dokumen yang direka dengan tujuan untuk melihat maklumat secara khusus daripada responden, di mana ia dapat memberikan struktur tentang sesuatu masalah, cara menganalisis dan mengetahui tahap serta keadaan masalah yang berlaku. Jadi soal selidik adalah sangat sesuai untuk kajian yang berdasarkan teori dan kepatuhan terhadap sesebuah undang-undang. Untuk mencari data dan maklumat daripada responden, soal selidik adalah amat penting.

Berdasarkan soal selidik yang dilakukan, jawapan yang diperolehi boleh digunakan untuk menjawab pernyataan masalah dengan berpandukan jawapan dari

responden untuk menjadikan kajian ini menjadi lebih munasabah. Pernyataan masalah ini boleh digunakan sebagai satu faktor dalam kajian hakmilik strata untuk menyelesaikan masalah yang timbul berkaitan hakmilik strata. Dengan menjalankan kajian ini, kami juga boleh menganalisis kepentingan kajian dari segi kesan hakmilik strata terhadap pihak berkepentingan.

3.5.4 Membuat temubual

Temubual dibahagikan kepada dua bahagian, iaitu formal dan tidak formal. Temubual secara formal akan melibatkan isu-isu yang telah disediakan terlebih dahulu, di mana ia perlu memenuhi beberapa kriteria untuk memastikan topik yang dibincangkan adalah berkaitan dengan kajian. Sementara itu, temubual secara tidak formal adalah soalan rawak terhadap responden berkaitan dengan isu yang akan dibincangkan (Babbie, 1992).

Dalam beberapa kes dan pemerhatian oleh kajian sebelumnya, menyatakan bahawa kajian secara temubual tidak formal atau rawak adalah lebih berkesan. Ini adalah kerana temuduga tersebut tidak meletakkan apa-apa sekatan ke atas jawapan yang diberikan. Oleh yang demikian, responden bebas meluahkan perasaan, komen dan memberikan pandangan mereka. Tambahan juga, soalan tidak terhad kepada perkara yang berkaitan. Temubual boleh dijalankan bersama-sama dengan pihak-pihak yang terlibat tetapi masa dan tarikh adalah berbeza.

3.6 Fasa III: Pengesahan Dan Analisis

Analisis ini telah dijalankan dengan mengedarkan borang soal selidik kepada pihak yang terlibat dalam pengeluaran hakmilik strata. Analisis ini juga telah dilakukan untuk memastikan objektif telah dicapai. Setiap soala dalam soal selidik akan dianalisis untuk mengenalpasti pernyataan masalah yang baru dan mencari kesilapan utama yang menyebabkan kelewatan dalam pengeluaran hakmilik strata. Analisis ini akan diproses dan dinyatakan dalam bentuk carta, jadual, graf dan sebagainya.

Analisis persoalan telah digunakan untuk menetapkan dan menjelaskan mengapa wujudnya keadaan tertentu dan analisis ini menumpukan kepada proses keputusan akhir dan bukannya kepentingan responden dalam membuat keputusan. Pada masa yang sama, analisis adalah sesuai di semua peringkat pengajian, daripada annusitasi tesis sehingga penyediaan pendapat mengenai isu-isu yang disebut dalam penyelidikan.

Validasi adalah satu proses pengumpulan dan mengesahkan data soal selidik supaya data tersebut adalah sahih. Ketika melakukan validasi, temubual adalah satu kaedah untuk menyemak kesahihan data. Ini kerana terdapat kebarangkalian berlakunya penerimaan dan penolakan atas sebab-sebab tertentu. Untuk validasi data, data tersebut mestilah mengikut akta serta undang-undang yang ditetapkan.

3.7 Fasa IV: Kesimpulan Dan Cadangan

Fasa kesimpulan dan cadangan merupakan peringkat akhir dalam kajian ini. Selepas semua maklumat diperolehi selepas melakukan analisis, kesimpulan akan dibuat untuk menilai masalah yang dihadapi. Kesimpulan ini akan menentukan punca

berlakunya masalah hakmilik strata. Demi mengatasi masalah ini daripada berulang, kajian dan cadangan yang sesuai akan dibuat untuk menyelesaikan masalah ini untuk memudahkan pengeluaran hakmilik strata pada masa akan datang.

Kesimpulan yang diperolehi daripada kajian ini adalah mengenai kepentingan penemuan, idea-idea bersama-sama dengan cadangan untuk tindakan seterusnya. Kesimpulan ini diperolehi berdasarkan kajian dan sumber-sumber tertentu termasuklah kajian-kajian sebelumnya dan pemahaman mengenai hakmilik strata. Kesimpulan dan cadangan biasanya merupakan bahagian penting dalam mengkaji pernyataan masalah yang ingin tahu dalam kajian hakmilik strata ini.

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

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

BAB 4

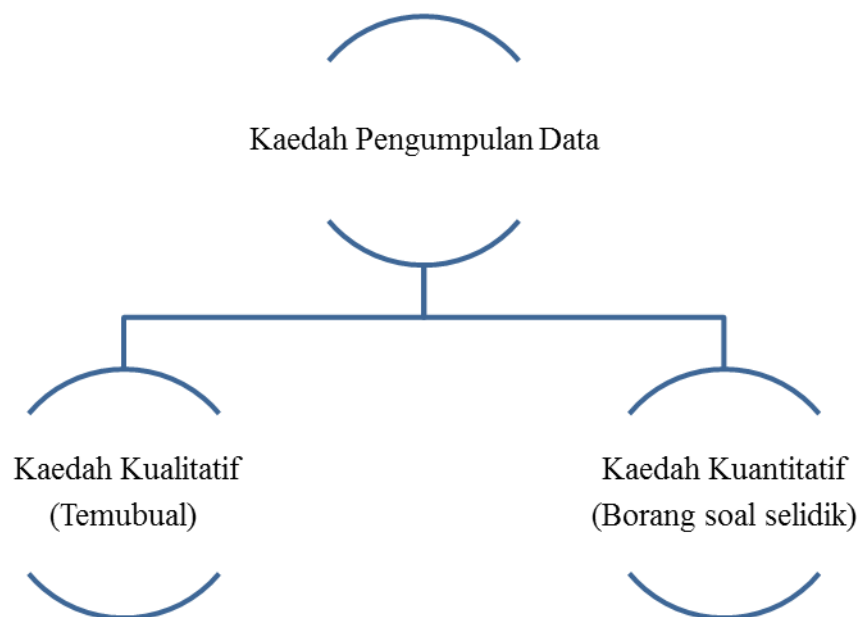
ANALISIS DAN HASIL KAJIAN

4.1 Pengenalan

Setelah maklumat diperolehi sama ada secara langsung atau tidak langsung, beberapa analisis perlu dilaksanakan bagi melihat hasil serta keberkesanan kajian yang dilakukan. Objektif kajian juga perlu diberikan penekanan iaitu iaitu mengenalpasti perubahan dalam hakmilik strata di Malaysia dan mengkaji pemahaman pihak-pihak yang terlibat dalam pengeluaran hakmilik strata selepas penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).

4.2 Kaedah Pengumpulan Data

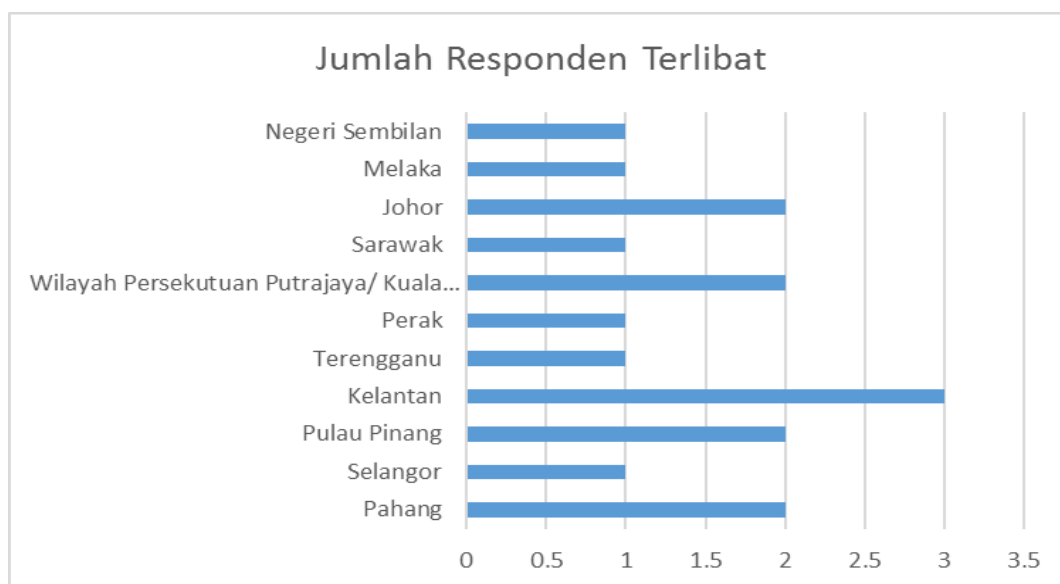
Kaedah pengumpulan data bagi kajian ini diperolehi daripada hasil temubual, kajian, penemuan, pembacaan, borang soal selidik yang diedarkan kepada responden dan maklumat yang diberikan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kajian ini. Berikut merupakan gambar rajah kaedah pengumpulan data bagi kajian ini:



Rajah 4.1 Kaedah Pengumpulan Data Sekunder

4.2.1 Maklumat Umum Responden Yang Terlibat

Maklumat umum daripada responden sangat diambil kira bagi melakukan analisa dan untuk mendapatkan keputusan berkenaan kajian ini. Semua responden yang terlibat terdiri daripada kakitangan kerajaan yang berkhidmat di JUPEM Negeri, Seksyen Hakmilik Strata, Stratum Dan Marin di Semenanjung Malaysia. Jumlah responden terlibat mengikut Negeri boleh di lihat di rajah 4.2 di bawah.



Rajah 4.2 Jumlah Responden Terlibat

4.3 Hasil Analisa Kajian

Setelah segala borang soal selidik selesai disemak dan dianalisa, hasil keputusan analisa ini akan diterangkan di bahagian ini bagi memastikan objektif utama kajian ini tercapai. Hasil analisis yang dilakukan dapat diterangkan dalam bentuk jadual, carta, graf serta penerangan lengkap tentang analisis

4.3.1 Proses Permohonan Pengeluaran Hakmilik Stara Serentak Dengan Pemilikan Kosong

Proses permohonan pengeluaran hakmilik strata serentak dengan pemilikan kosong ini adalah langkah baru yang dilaksanakan selepas pelaksanaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (A1450) terkini pada 1 Jun 2016 bertujuan untuk

mengesan dan mengurangkan masalah yang berlaku pada peringkat awal bagi memudahkan proses pengeluaran hakmilik strata dan menjaga kepentingan pembeli. Hal ini bertujuan supaya hakmilik strata dapat didaftarkan dan dikeluarkan serentak dengan pemilikan kosong atau 'vacent possession'. Dalam proses ini terdapat beberapa syarat dan penetapan yang perlu dipatuhi agar proses permohonan berjalan lancar.

Berdasarkan kajian ke atas borang soal selidik dan temubual di JUPEM, permohonan pengeluaran hakmilik strata ini tertumpu kepada kesalahan dalam menyediakan syarat permohonan Sijil Penentuan Formula Unit Syer (SiFUS) dan syarat permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP). Selain kesalahan dalam permohonan tanah, bangunan dan syarat kelulusan yang menyebabkan kelewatan dalam pengeluaran hakmilik strata adalah disebabkan oleh binaan bangunan itu yang terkeluar daripada lot tanah. Berikut merupakan kategori permasalahan umum peringkat awal dalam pengeluaran hakmilik strata serentak dengan pemilikan kosong:

- I. Permasalahan dalam kelulusan merancang dan penggunaan tanah.
- II. Permasalahan dalam semakan cadangan rekaan pelan dan bangunan.
- III. Permasalahan penyediaan dokumen permohonan, jadual dan buku kerja Luar.
- IV. Permasalahan utama syarat kelulusan awal untuk pengeluaran hakmilik strata.
- V. Permasalahan Sistem Perfailan Jadual Petak Untuk Kelulusan Lembaga Pesuruhjaya Bangunan (COB).
- VI. Permasalahan untuk permohonan sijil berkaitan dengan permohonan hakmilik strata.

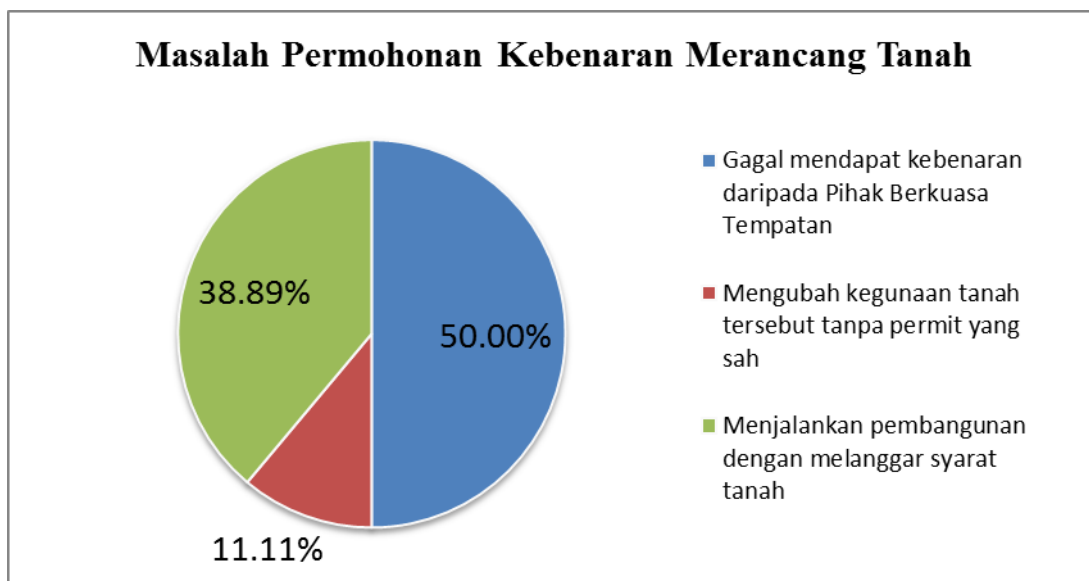
4.3.1.1 Permasalahan Dalam Kelulusan Merancang Dan Penggunaan Tanah

Proses kelulusan merancang dan mendapatkan kebenaran untuk penggunaan tanah merupakan proses awal untuk membangunkan tanah, di mana kelulusan ini mestilah dipohon daripada pihak berkuasa tempatan. Jadual di bawah ini menunjukkan masalah yang berkaitan dengan kelulusan permohonan kebenaran merancang setelah dianalisis. (Jadual 4.1)

Jadual 4.1 : Masalah Berkaitan Dengan Kelulusan Permohonan Kebenaran Merancang

Masalah yang berkaitan dengan kelulusan permohonan Kebenaran Merancang (KM)	
Gagal mendapat kebenaran daripada Pihak Berkuasa Tempatan	50%
Mengubah kegunaan tanah tersebut tanpa permit yang sah	11.11%
Menjalankan pembangunan dengan melanggar syarat tanah	38.89%

Masalah ini masih wujud di mana sebahagian 50% masalah dalam permohonan hakmilik strata ini berpunca daripada masalah pemaju dalam mendapatkan kelulusan daripada pihak berkuasa tempatan untuk melaksanakan pembangunan. 38.89% lagi adalah menjalankan pembangunan tetapi telah melanggar syarat tanah yang telah ditetapkan. Manakala 11.11% pula mengguna kegunaan tanah yang dibangunkan tanpa permit yang sah. Peratusan ini lebih jelas dengan merujuk carta pai di bawah. (Rajah 4.3)



Rajah 4.3 Masalah Permohonan Kebenaran Merancang Tanah

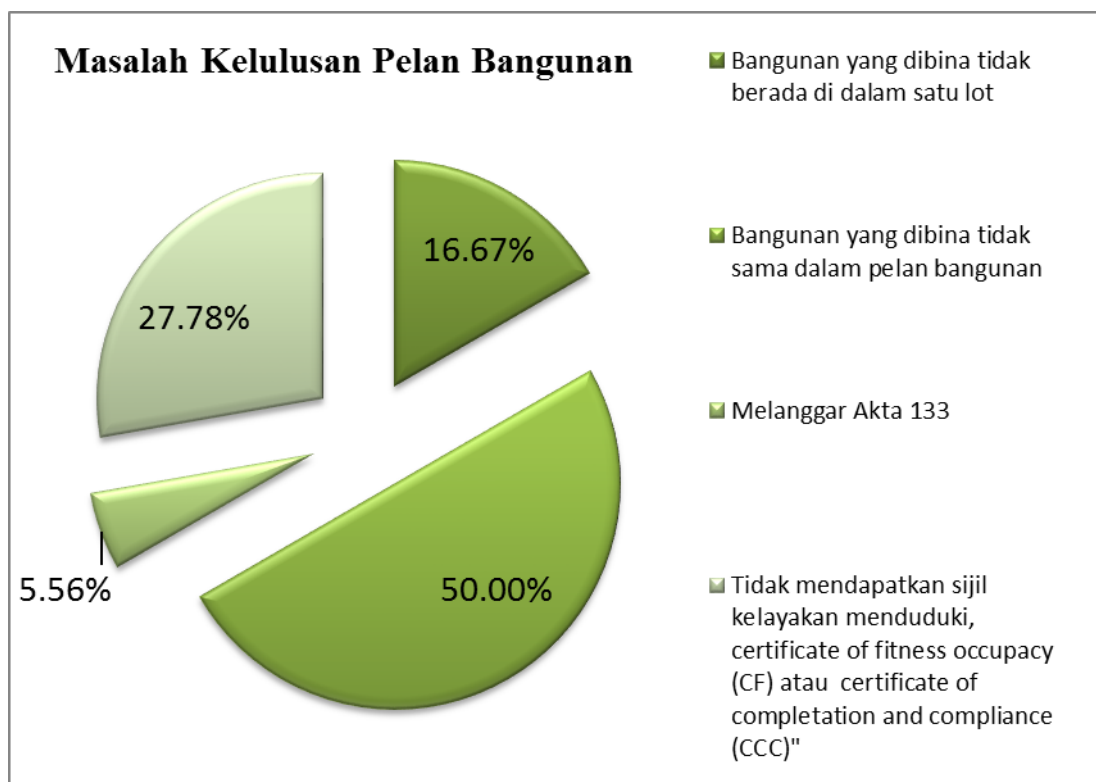
4.3.1.2 Permasalahan Dalam Semakan Cadangan Rekaan Pelan Dan Bangunan

Pelan bangunan yang diusulkan pemaju mestilah mendapat kelulusan daripada Pihak Berkuasa Tempatan dan badan persuruhjaya bangunan (COB) agar rekaan bangunan yang dibangunkan adalah selamat dan berada di lot yang ditetapkan. Jadual di bawah ini menunjukkan isu-isu berkaitan dengan permohonan untuk kelulusan pelan bangunan berdasarkan responden soal selidik yang diberi. (Jadual 4.2)

Jadual 4.2 : Isu Berkaitan Dengan Permohonan Untuk Kelulusan Pelan Bangunan

Isu-isu berkaitan dengan permohonan untuk kelulusan pelan bangunan	
Bangunan yang dibina tidak berada di dalam satu lot	16.67%
Bangunan yang dibina tidak sama dalam pelan bangunan	50%
Melanggar Akta 133	5.56%
Tidak mendapatkan sijil kelayakan menduduki, <i>certificate of fitness occupancy (CF) atau certificate of completion and compliance (CCC)</i> "	27.78%

Isu yang masih wujud di mana, 50% rekaan bangunan yang siap dibina tidak sama seperti pelan banguan yang diukur semula. 27.78% gagal mendapatkan Sijil Layak Duduki (CF) atau Sijil Siap Dan Perakuan (CCC) daripada Lembaga Arkitek Malaysia (LAM), 16.67% lagi adalah rekaan bangunan tersebut dibina diatas lot yang salah atau tidak berada di lot yang sebenar manakala 5.56% lagi pelan yang dimohon telah melanggar Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133). Rajah 4.4 di bawah menunjukkan peratusan dalam bentuk Carta Pai.



Rajah 4.4 Masalah Kelulusan Pelan Bangunan

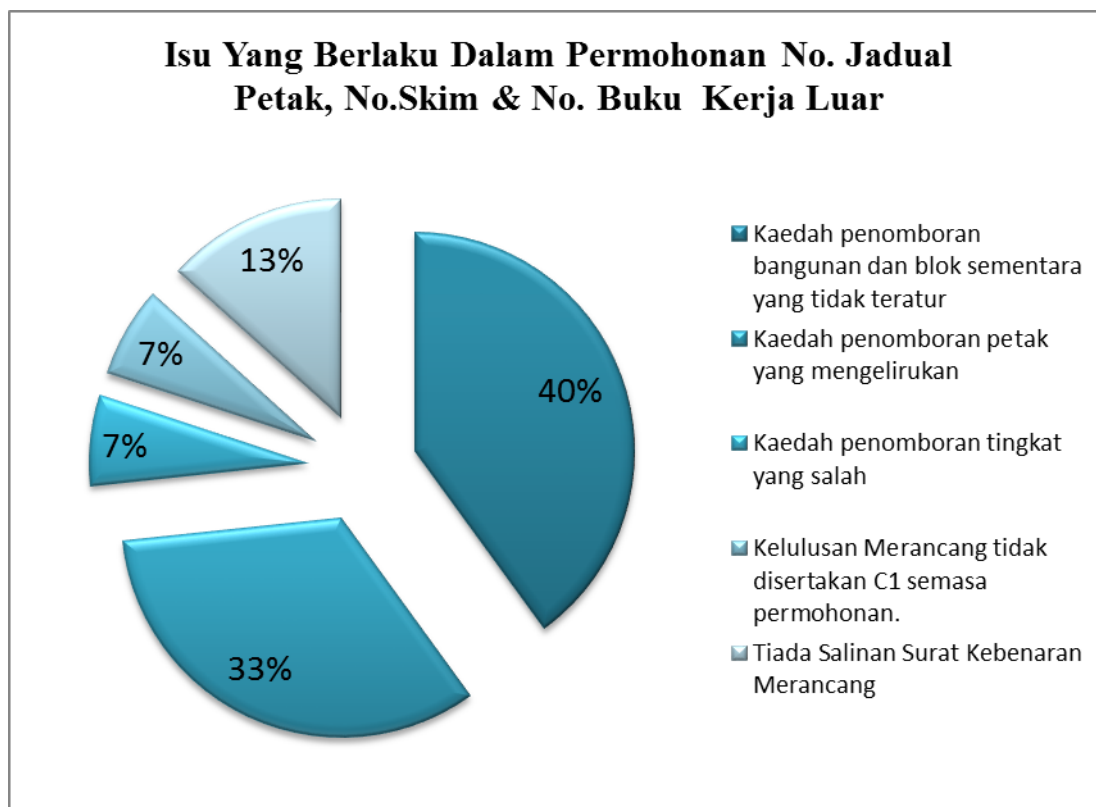
4.3.1.7 Permasalahan Penyediaan Dokumen Permohonan, Jadual Dan Buku Kerja Luar

Selepas pelan cadangan permohonan hakmilik strata disemak oleh JUPEM, buku kerja luar bersama nombor jadual petak dan nombor skim akan didaftarkan mengikut pelan yang diluluskan namun masalah yang timbul sewaktu pendaftaran ini menyebabkan gangguan kepada proses permohonan hakmilik strata. Jadual 4.3 di bawah ini menerangkan peratusan isu yang berlaku dalam permohonan nombor jadual petak yang diberikan, nombor skim strata dan nombor buku kerja luar.

Jadual 4.3 : Isu Yang Berlaku Dalam Permohonan No. Jadual Petak, No, Skim & No, Buku Kerja Luar

Isu-isu yang berlaku dalam permohonan No. Jadual Petak, No. Skim & No. Buku Kerja Luar	
Kaedah penomboran bangunan dan blok sementara yang tidak teratur	40%
Kaedah penomboran petak yang mengelirukan	33.33%
Kaedah penomboran tingkat yang salah	6.67%
Kelulusan Merancang tidak disertakan C1 semasa permohonan.	6.67%
Tiada salinan surat kebenaran merancang	13.33%

Dapat dilihat 40% masalah ini berpunca daripada kaedah penomboran bangunan dan blok sementara yang tidak teratur, manakala 33.33% keadah penomboran petak yang mengelirukan, serta 13.33% pula adalah masalah tiada salinan surat kebenaran merancang dan 6.67% adalah kaedah penomboran tingkat yang salah dan penomboran petak yang mengelirukan. Masalah ini lebih mudah difahami jika dirujuk pada rajah 4.5 di bawah.



Rajah 4.5 Isu Yang Berlaku Dalam Permohonan No. Jadual Petak, No. Skim & No. Buku Kerja Luar

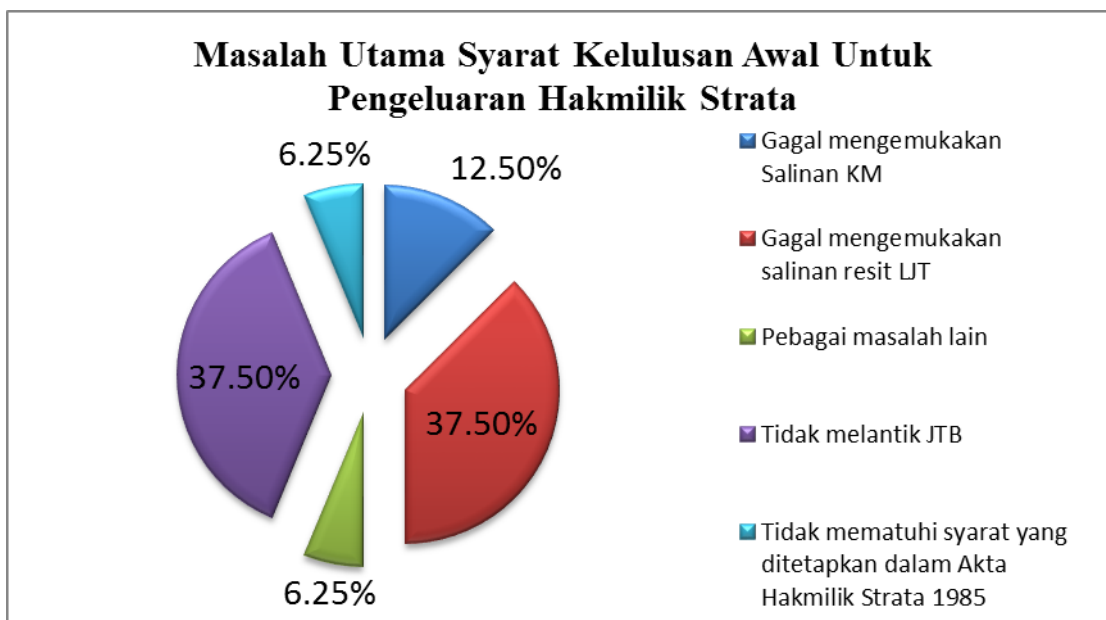
4.3.1.4 Permasalahan Utama Syarat Kelulusan Awal Untuk Pengeluaran Hakmilik Strata

Aliran kerja baru pengeluaran hakmilik strata serentak dengan pemilikan kosong ini telah dilakukan penambahbaikan bagi menyelesaikan masalah awal yang timbul sebelum ini. Penambahbaikan ini termasuklah dari segi permohonan hakmilik strata mestilah hakmilik tetap, gadaian tanah mestilah dilepaskan, syarat dan kategori tanah mestilah tidak bercanggah dengan pembangunan. Jadual 4.4 di bawah menerangkan masalah kelulusan yang dihadapi semasa permohonan hakmilik strata berkaitan dengan syarat kelulusan utama pengeluaran hakmilik strata.

Jadual 4.4 : Masalah Kelulusan Berkaitan Dengan Syarat Kelulusan Utama Pengeluaran Hakmilik Strata

Masalah kelulusan Berkaitan dengan Syarat Kelulusan Utama Pengeluaran Hakmilik Strata	
Gagal mengemukakan Salinan KM	12.5%
Gagal mengemukakan salinan resit LJT	37.5%
Pebagai masalah lain	6.25%
Tidak melantik JTB	37.5%
Tidak mematuhi syarat yang ditetapkan dalam Akta Hakmilik Strata 1985	6.25%

Berdasarkan jadual di atas jelas menunjukkan terdapat masalah yang masih lagi timbul sehingga mengganggu perjalanan proses di mana masalah awal yang dikesan 37.5% adalah disebabkan kegagalan mengemukakan salinan resit bayaran kepada LJT dan kegagalan melantik JTB dalam pelaksanaan projek. 12.5% gagal mengemukakan salinan kebenaran merancang tanah daripada pihak berkuasa negeri manakala 6.25% lagi adalah tidak mematuhi syarat yang ditetapkan dalam AHS 1985 dan pelbagai masalah lain. Peratusan ini di gambarkan dalam bentuk carta pai seperti di bawah. (Rajah 4.6)



Rajah 4.6 Masalah Utama Syarat Kelulusan Awal Untuk Pengeluaran Hakmilik Strata

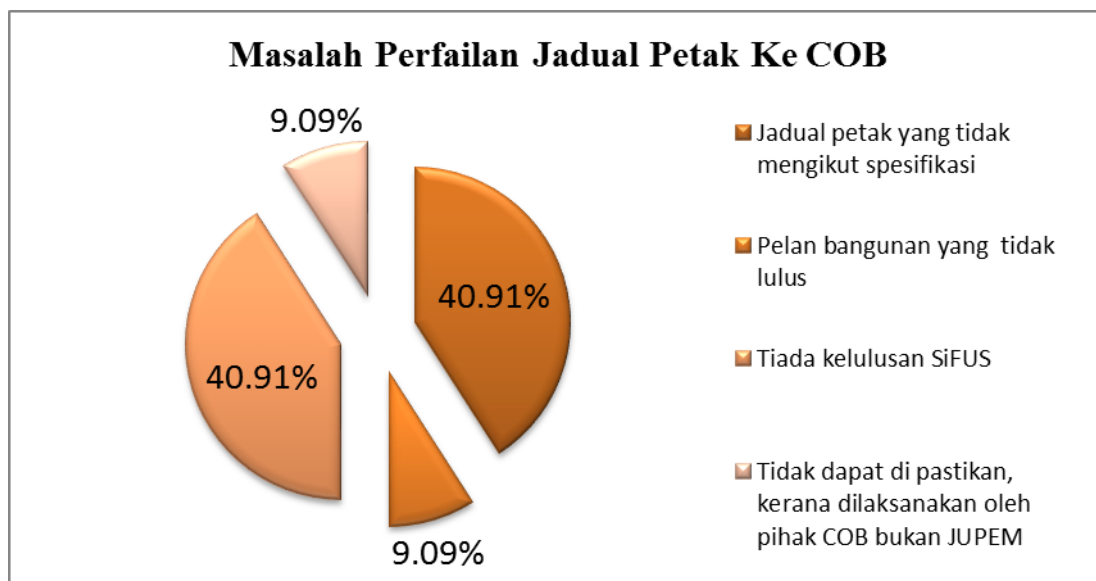
4.3.1.5 Permasalahan Sistem Perfailan Jadual Petak Untuk Kelulusan Lembaga Pesuruhjaya Bangunan (COB)

Masalah peringkat awal ini juga melibatkan sistem pemfailan yang perlu mendapat kelulusan daripada COB di mana jadual 4.5 di bawah ini menerangkan masalah yang dihadapi.

Jadual 4.5 : Masalah Berkaitan Dengan Proses Pemfailan Jadual Petak Kepada COB

Masalah berkaitan dengan proses pemfailan Jadual Petak kepada COB	
Jadual petak tidak mengikut spesifikasi	40.9%
Pelan bangunan tidak lulus	9.09%
Tiada kelulusan SiFUS	40.9%
Tidak dapat dipastikan kerana dilaksanakan oleh COB bukan JUPEM	9.09%

Sebanyak 40.9% jadual petak yang dimohon tidak mengikut spesifikasi yang ditetapkan disamping gagal mendapatkan Sijil Penentuan Formula Unit Syer (SiFUS). Manakala 9.09% lagi adalah disebabkan pelan bangunan yang dimohon tidak mendapat kelulusan daripada pihak berwajib dan lain lain masalah yang menyebabkan pihak COB enggan meluluskan. Rajah 4.7 di bawah menunjukkan gambaran lebih jelas bagi masalah ini.



Rajah 4.7 Masalah Perfailan Jadual Petak Ke COB

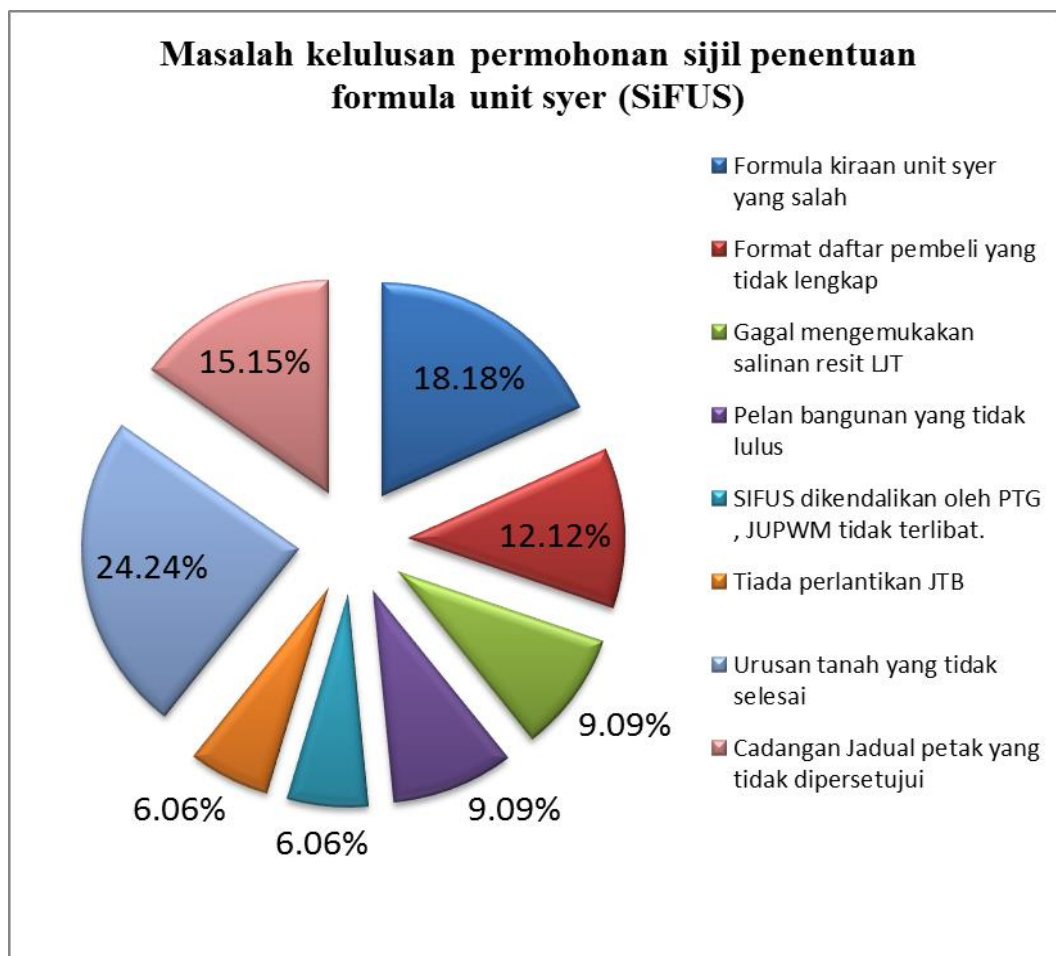
4.3.1.6 Permasalahan Untuk Permohonan Sijil Berkaitan Dengan Permohonan Hakmilik Strata

Dasar pindaan AHS 2013 memperkenalkan aliran kerja baru di mana hakmilik strata akan diperolehi bersama penyerahan kunci rumah. Proses ini bermula dengan mendapatkan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS) dalam memastikan semua urusan berkaitan tanah, bangunan, perlantikan juruukur serta unit syer dapat dijelaskan terlebih dahulu sebelum permohonan strata dikemukakan dengan bayaran upah ukur diselesaikan lebih awal bagi mengatasi masalah pemaju digulung. Selain itu juga Sijil cadangan plan strata (CPSP) diperolehi daripada JUPEM untuk menyelesaikan semua perkara teknikal seperti akses keluar masuk, sempadan lot tanah, dan permit ruang udara diselesaikan terdahulu sebelum permohonan hakmilik strata dikemukakan ke PTG Negeri. Permohonan hakmilik strata dikemukakan selepas peringkat struktur utama dan CPSP diperolehi. Jadual 4.6 di bawah menerangkan masalah yang dihadapi mengikut peratus setelah dianalisis berdasarkan data responden.

Jadual 4.6 : Isu Sijil Kelulusan Permohonan Unit Penentuan Formula Kongsi (SiFUS)

Berkaitan dengan isu Sijil Kelulusan Permohonan Unit Penentuan Formula Kongsi (SiFUS)	
Formula kiraan init syer yang salah	18.18%
Format daftar pembeli yang tidak lengkap	12.12%
Kegagalan mengemukakan salinan resit LJT	9.09%
Pelan bangunan tidak lulus	9.09%
SiFUS dikawal oleh PTG, JUPEM tidak terlibat.	6.06%
Tiada pelantikan JTB	6.06%
Urusan tanah yang belum selesai	24.24%
Cadangan Jadual petak yang tidak dipersetujui	15.15%

Rajah 4.7 menerangkan secara ringkas masalah untuk mendapatkan kelulusan SiFUS daripada PTG Negeri iaitu 24.24% adalah berpunca daripada urusan tanah yang belum selesai, 18.18% formula kiraan init syer yang salah, 15.15% adalah cadangan jadual petak yang tidak dipersetujui, 12.12% format daftar pembeli yang tidak lengkap, 9.09% pihak pemaju gagal mengemukakan salinan resit LJT dan pelan bangunan yang dicadangkan tidak lulus. Akhir sekali 6.06% adalah berpunca daripada masalah tiada pelantikan JTB untuk memantau pengukuran. Masalah ini digambarkan dalam Carta Pai di bawah, Rajah 4.8.

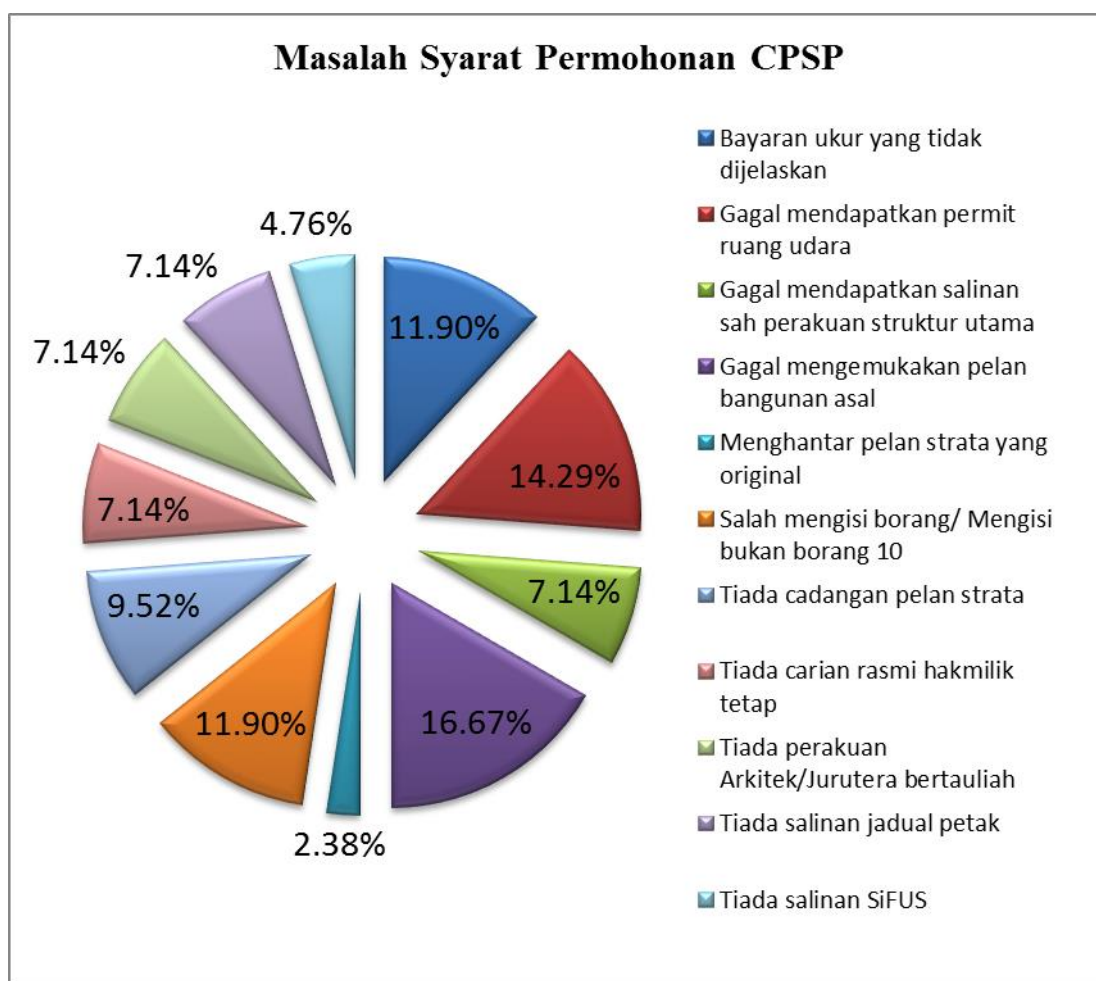


Rajah 4.8 Masalah Kelulusan Permohonan Sijil Penentuan Formula Unit Syer (SiFUS)

Jadual 4.7 : Isu Berkaitan Dengan Keperluan Permohonan CPSP

Isu-isu yang berkaitan dengan keperluan permohonan CPSP	
Terdapat bayaran yang tidak dijelaskan	11.9%
Gagal mendapatkan permit ruang udara	14.29%
Gagal mendapatkan salinan sah sijil struktur utama	7.14%
Kegagalan mengemukakan pelan bangunan asal	16.67%
Menghantar pelan strata yang asal	2.38%
Borang salah / tidak mengisi borang 10	11.9%
Tiada pelan cadangan strata	9.52%
Tiada carian rasmi dengan hakmilik	7.14%
Tiada perakuan Arkitek / Jurutera yang bertauliah	7.14%
Tiada salinan jadual petak	7.14%

Berdasarkan Jadual 4.7 di atas, masalah berkaitan dengan permohonan CPSP yang dikeluarkan oleh JUPEM dilihat masih banyak di mana ia merupakan masalah paling tinggi sebanyak 16.67% adalah disebabkan kegagalan mengemukakan pelan asal bangunan diikuti 14.29% iaitu pihak pemaju gagal mendapatkan permit ruang udara, 11.9% disebabkan bayaran ukur yang tidak dijelaskan dan pihak pemaju salah mengisi borang iaitu mengisi borang selain borang 10. 9.52% pula tidak mengemukakan bahagian cadangan pelan strata kepada JUPEM, 7.14% pula disebabkan tiada carian rasmi hakmilik tetap, tiada perakuan sah daripada Arkitek dan jurutera bertauliah dan tidak menyediakan salinan jadual petak yang dikehendaki manakala 4.76% adalah gagal menyediakan salinan SiFUS untuk disemak oleh JUPEM. Akhir sekali terdapat pemaju yang menghantar pelan asal strata sebanyak 2.38%. Segala masalah ini digambarkan dalam Carta Pai di bawah. (Rajah 4.9)

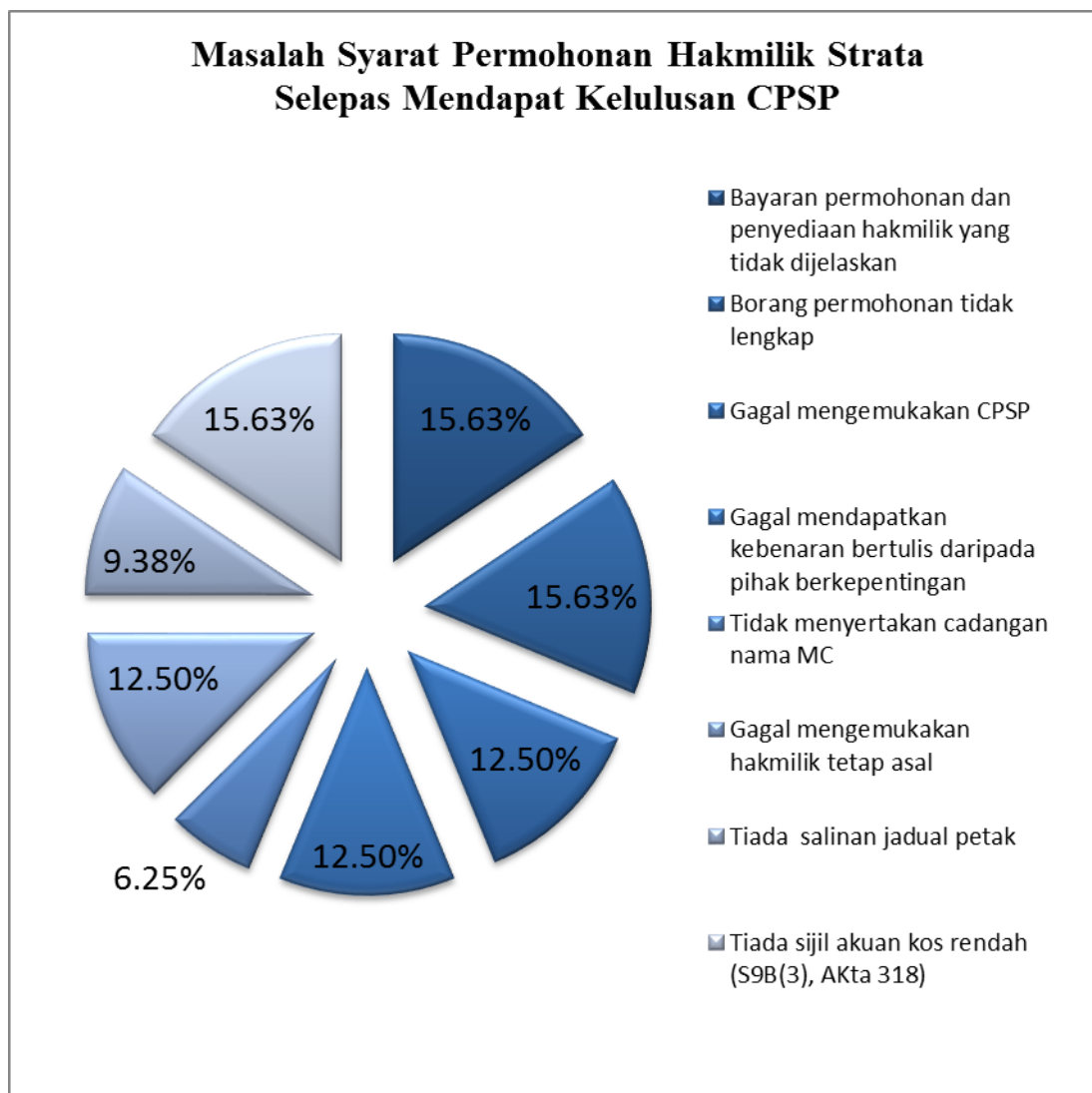


Rajah 4.9 Masalah Syarat Permohonan CPSP

Setelah mendapat kelulusan CPSP, permohonan hakmilik strata boleh dibuat dan dimohon oleh pemaju untuk bangunan yang dimohon beserta dengan dokumen permohonan yang lengkap seperti yang terkandung dalam seksyen 9, Akta 318 untuk dihantar ke PTG untuk mendapatkan pertimbangan dan kelulusan oleh pengarah PTG seperti yang terkandung dalam seksyen 10, Akta 318. Di samping itu juga, penghantaran Pelan Akui Strata untuk disemak JUPEM Negeri perlu dilakukan serentak. Namun begitu masih terdapat masalah kepada Dokumen Syarat Permohonan Hakmilik Strata setelah mendapat kelulusan CPSP. Gambaran masalah ini ditunjukkan dalam Rajah 4.10 dan di dalam jadual 4.8 di bawah.

Jadual 4.8 : Masalah Hakmilik Strata Berkaitan Keperluan Dokumen Hakmilik Permohonan Selepas Kelulusan CPSP

Masalah Hakmilik Strata Berkaitan Keperluan Dokumen Hakmilik Permohonan Selepas Kelulusan CPSP	
Bayaran permohonan dan penyediaan tajuk tidak dijelaskan	15.63%
Borang permohonan tidak lengkap	15.63%
Gagal mengemukakan CPSP	12.5%
Gagal mendapatkan kebenaran bertulis daripada pihak berkepentingan	12.5%
Tidak memberi nama MC yang dicadangkan	6.25%
Kegagalan untuk mengemukakan hakmilik asal tetap	12.5%
Tiada salinan jadual petak	9.38%
Tiada perakuan rumah kos rendah (S9B (3), Akta 318)	15.63%



Rajah 4.10 Masalah Syarat Permohonan Hakmilik Strata Selepas mendapatkan Kelulusan CPSP

Berdasarkan Carta Pai di atas, permasalahan utama adalah berpunca dari bayaran permohonan dan penyediaan hakmilik yang masih tidak dijelaskan, borang permohonan yang diisi tidak lengkap dan tidak menyediakan Sijil Akuan Rumah Kos Rendah (S9B (3), Akta 318) sebanyak 15.63%, diikuti kegagalan mengemukakan hakmilik tetap asal, gagal mendapatkan kebenaran bertulis daripada pihak berkepentingan dan gagal mengemukakan CPSP sewaktu permohonan sebanyak 12.5%. Manakala 9.38% pula tidak menyediakan salinan jadual petak dan baki 6.25% adalah disebabkan pemaaju tidak menyediakan cadangan nama MC sewaktu permohonan dihantar.

4.3.2 Proses Semakan Teknikal Untuk Permohonan Pengeluaran Hakmilik Strata

Dalam proses semakan teknikal permohonan pengeluaran hakmilik strata telah dilakukan perubahan penambah baikkan kepada peringkat pada permohonan hakmlk strata mestilah hakmilik tetap atau (Final Title) FT, gadaian telah dilepaskan, syarat dan kategori tanah tidak bercanggah dengan pembangunan, peringkat kelulusan CPSP telah dikeluarkan, maka hakmilik strata dikeluarkan serentak dengan mendapatkan kunci rumah atau pemilikan kosong. Aliran kerja baru pengeluaran hakmilik strata dan pemilikan kosong secara serentak akan melalui proses seperti dibawah:

1. SiFUS wajib dipohon di PTG Negeri selepas pelan bangunan diluluskan tetapi sebelum penjualan mana-mana petak atau sbelum permohonan CPSP mengikut mana-mana yang terdahulu.
2. Selain daripada itu jadual petak hendaklah difailkan kepada COB terlebih dahulu sebelum penjualan dilakukan.
3. Permohonan CPSP ke JUPEM perlu dilakukan dari tempoh 3 bulan dari tempoh perakuan struktur utama.
4. Berdasarkan aliran kerja baru, pendaftaran hakmlk strata akan dapat dikeluarkan serentak dengan pemilikan kosong

Proses semakan teknikal untuk permohonan pengeluaran hakmilik strata ini dilakukan setelah segala proses dan maklumat untuk mendapatkan SiFUS dan CPSP dilakukan dengan lengkap dan teratur. Setelah semua maklumat lengkap JUPEM akan menghantar dokumen permohonan kepada PTG Negeri untuk proses seterusnya. Namun pada peringkat ini, masalah utama yang dikenalpasti adalah berkaitan dengan masalah perakuan, penyediaan jadual petak, pengendalian buku kerja luar, permohonan CPSP dan semakan terhadap PA(B) yang mengganggu

perjalanan proses. Berikut merupakan kategori masalah yang dikenalpasti berdasarkan carta aliran kerja baru:

1. Masalah status hakmilik tanah atau pemegangan tapak bangunan.
2. Masalah Sijl Perakuan Arkitek berdaftar atau Jurutera professional atau Jurukur Tanah Berlesen.
3. Masalah dalam penyediaan Jadual Petak Bangunan.
4. Masalah dalam pengendalian buku kerja luar.
5. Masalah Penyediaan CPS.
6. Masalah dalam permohonan, semakan permohonan CPSP dan semakan bangunan.
7. Masalah dalam semakan PA(B) oleh Pengarah Ukur.

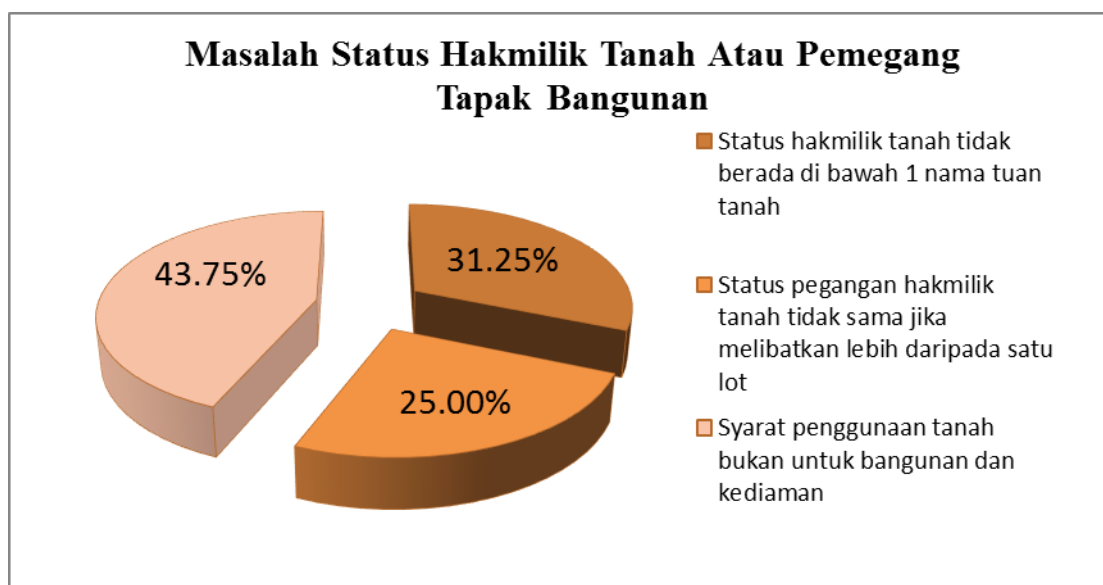
4.3.2.1 Masalah Berpunca Daripada Status Hakmilik Tanah Atau Pemegangan Tapak Bangunan.

Jadual 4.9 menunjukkan masalah yang berpunca daripada status hakmilik tanah atau system pemegangan tapak bangunan yang mengganggu proses pengeluaran hakmilik strata. Masalah ini telah dipecahkan mengikut jenis masalah dan jumlah peratusan seperti di bawah:

Jadual 4.9 : Masalah Berpunca Daripada Status Hakmilik Tanah Atau Sistem Pemegangan Tapak Bangunan

Masalah Berpunca Daripada Status Hakmilik Tanah Atau Sistem Pemegangan Tapak Bangunan	
Status hakmilik tanah tidak berada di bawah 1 nama tuan tanah	31.25%
Status pegangan hakmilik tanah tidak sama jika melibatkan lebih daripada satu lot	25%
Syarat penggunaan tanah bukan untuk bangunan dan kediaman	43.75%

Berdasarkan masalah ini, 43.75% adalah berpunca daripada syarat penggunaan tanah yang bukan untuk bangunan dan kediaman, manakala 31.25% adalah berpunca daripada status hakmilik tanah yang tidak berada di bawah satu nama tuan tanah dan baki 25% adalah disebabkan status pegangan hakmilik tanah adalah tidak sama jika melibatkan lebih daripada satu lot. Masalah ini jelas dilihat melalui carta pai di bawah. (Rajah 4.11)



Rajah 4.11 Masalah Status Hakmilik Tanah Atau Pemegang Tapak Bangunan

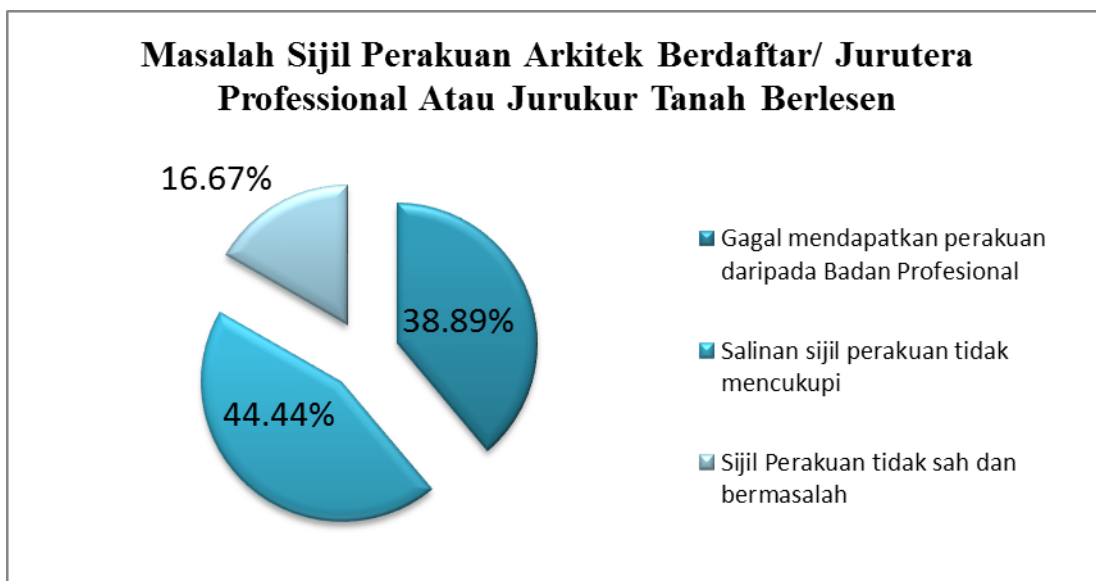
4.3.2.2 Masalah Sijil Perakuan Arkitek Berdaftar atau Jurutera Professional dan Jurukur Tanah Berlesen

Jadual 4.10 menerangkan masalah berkaitan dengan sijil perakuan arkitek berdaftar atau jurutera professional dan jurukur tanah berlesen yang diiktiraf oleh badan berkanun. Masalah ini telah dipecahkan mengikut jenis masalah dan peratus setelah dianalisis seperti di bawah:

Jadual 4.10 : Masalah Berkaitan Dengan Sijil Perakuan Arkitek Berdaftar/ Jurutera Profesional dan Jurukur Tanah Berlesen

Masalah Berkaitan Dengan Sijil Perakuan Arkitek Berdaftar/ Jurutera Profesional Dan Jurukur Tanah Berlesen	
Gagal mendapatkan perakuan daripada Badan Profesional	38.89%
Salinan sijil perakuan tidak mencukupi	44.44%
Sijil Perakuan tidak sah dan bermasalah	16.67%

Masalah berkaitan dengan perakuan badan professional ini berpunca daripada salinan sijil perakuan yang tidak mencukupi sebanyak 44.44%, manakala 38.89% disebabkan gagal mendapatkan perakuan daripada badan professional yang diiktiraf dan 16.67% merupakan sijil perakuan tidak sah atau bermasalah. Masalah ini di gambarkan dalam bentuk carta pai di bawah. (Rajah 4.12)



Rajah 4.12 Masalah Sijil Perakuan Arkitek Berdaftar/ Jurutera Professional dan Jurukur Tanah Berlesen

4.3.2.3 Masalah Dalam Penyediaan Jadual Petak Bangunan

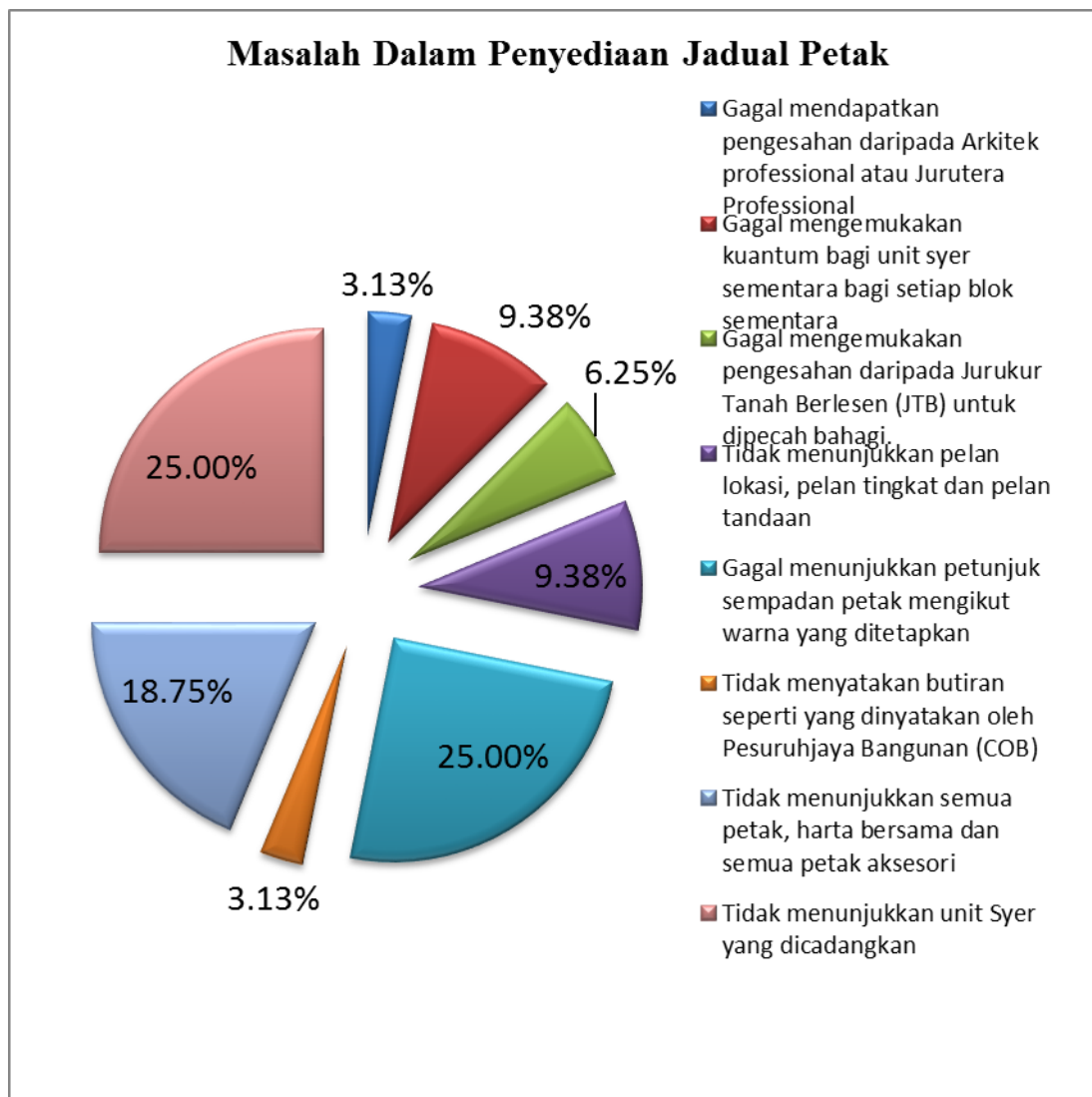
Jadual 4.11 menerangkan masalah yang berlaku dalam penyediaan jadual petak atau jadual petak yang dipinda mengikut pecahan masalah yang berlaku berdasarkan soal selidik dalam bentuk peratus seperti di bawah ini.

Jadual 4.11 : Masalah Dalam Penyediaan Jadual Petak atau Jadual Petak Yang Dipinda

Masalah Yang Berlaku Dalam Penyediaan Jadual Petak Atau Jadual Petak Yang Dipinda	
Gagal mendapatkan pengesahan daripada Arkitek professional atau Jurutera Professional	3.13%
Gagal mengemukakan kuantum bagi unit syer sementara bagi setiap blok sementara	9.38%

Gagal mengemukakan pengesahan daripada Jurukur Tanah Berlesen (JTB) untuk dipecah bahagi.	6.25%
Tidak menunjukkan pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan	9.38%
Gagal menunjukkan petunjuk sempadan petak mengikut warna yang ditetapkan	25%
Tidak menyatakan butiran seperti yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya Bangunan (COB)	3.13%
Tidak menunjukkan semua petak, harta bersama dan semua petak aksesori	18.75%
Tidak menunjukkan unit Syer yang dicadangkan	25%

Masalah dalam penyediaan jadual petak ini paling tinggi adalah kegagalan untuk menunjukkan petunjuk sempadan petak mengikut warna yang ditetapkan dan tidak menunjukkan unit syer yang dicadangkan sebanyak 25%, selain itu masalah tidak menunjukkan semua petak, harta bersama dan semua petak aksesori adalah sebanyak 18.75%, 9.38% pula adalah masalah berkaitan dengan kegagalan mengemukakan kuantum bagi unit syer sementara bagi setiap blok sementara dan tidak menunjukkan pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan. Sebanyak 6.25% menunjukkan pelan cadangan tidak mendapatkan pengesahan JTB untuk dipecah bahagi dan 3.13% pula tidak mengikut kehendak butiran seperti yang dinyatakan oleh COB bersama gagal mendapatkan pengesahan Arkitek dan Jurutera Professional. Carta pai di bawah menerangkan lebih jelas masalah dalam penyediaan jadual petak. (Rajah 4.13)



Rajah 4.13 Masalah Dalam Penyediaan Jadual Petak atau Jadual Petak Yang Dipinda

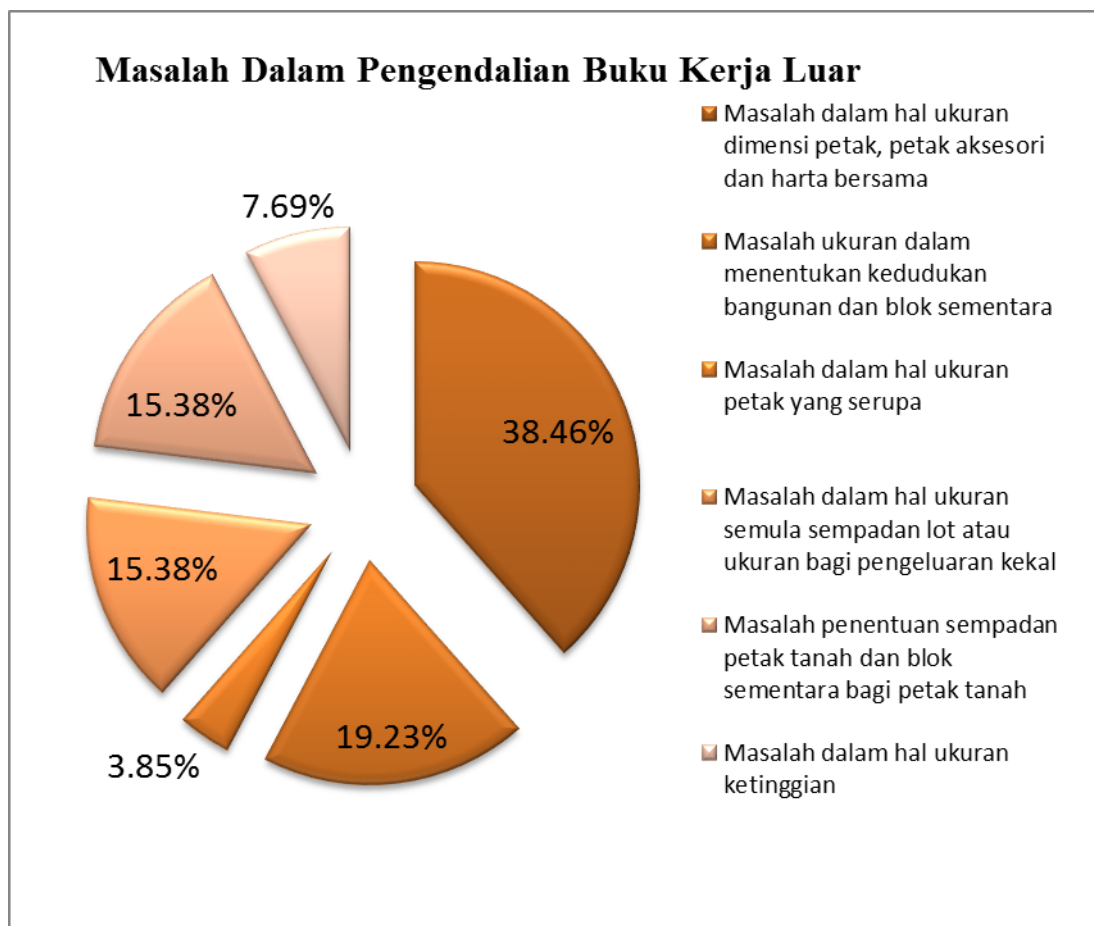
4.3.2.4 Masalah Dalam Pengendalian Buku Kerja Luar

Jadual 4.12 menunjukkan masalah yang berlaku dalam pengendalian kerja luar untuk ukur pecah bahagi bangunan atau tanah mengikut jenis isu yang berlaku dan jumlah peratusan seperti di bawah:

Jadual 4.12 : Isu Berlaku Dalam Pengendalian Kerja Luar Bagi Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah

Isu yang berlaku dalam Pengendalian Kerja Luar Ukur Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah	
Masalah dalam hal ukuran dimensi petak, petak aksesori dan harta bersama	34.48%
Masalah ukuran dalam menentukan kedudukan bangunan dan blok sementara	17.24%
Masalah dalam hal ukuran petak yang serupa	3.45%
Masalah dalam hal ukuran semula sempadan lot atau ukuran bagi pengeluaran kekal	13.79%
Masalah penentuan sempadan petak tanah dan blok sementara bagi petak tanah	13.79%
Masalah dalam hal ukuran ketinggian	6.9%

Masalah dalam pengendalian buku kerja luar ini yang terbesar adalah masalah dalam hal ukuran dimensi petak, petak aksesori dan harta bersama sebanyak 38.46%, diikuti masalah dalam menentukan kedudukan bangunan dan blok sementara sebanyak 19.23%, manakala 15.38% adalah masalah berkaitan dengan penentuan sempadan petak tanah dan blok sementara bagi petak tanah dan juga dalam hal ukuran semula sempadan lot atau ukuran bagi pengeluaran kekal. 7.69% adalah masalah dari segi pengukuran ketinggian dan 3.85% adalah berpunca daripada hal ukuran yang mempunyai petak serupa. Masalah ini lebih jelas dalam bentuk carta pai di bawah ini. (Rajah 4.14)



Rajah 4.14 Isu Berlaku Dalam Pengendalian Kerja Luar Bagi Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah

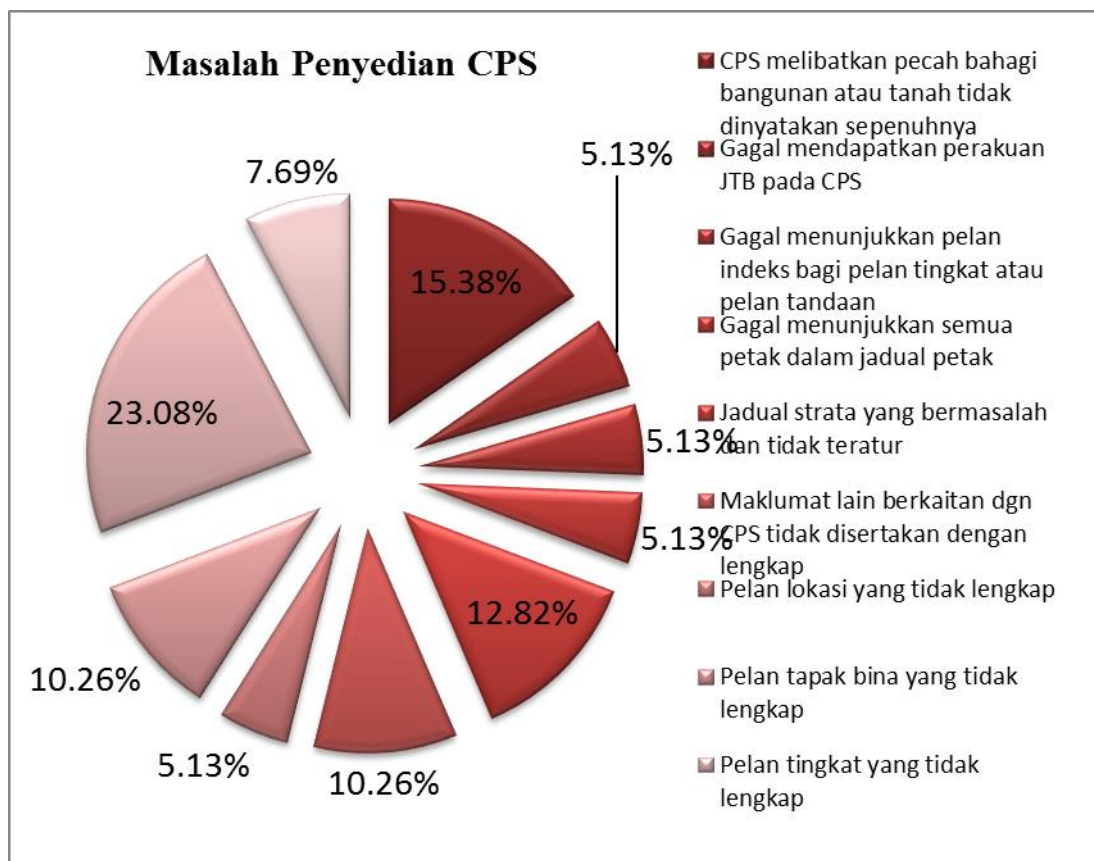
4.3.2.5 Masalah Penyedia CPS

Jadual 4.13 menunjukkan isu yang berlaku dalam penyediaan cadangan pelan strata (CPS) yang dikelaskan mengikut jenis masalah dan jumlah peratusan yang berlaku di JUPEM. Semua masalah dinyatakan seperti di bawah:

Jadual 4.13 : Isu Dalam Penyediaan Cadangan Pelan Strata (CPS)

Isu Yang Berlaku Dalam Penyediaan Cadangan Pelan Strata (CPS)	
CPS melibatkan pecah bahagi bangunan atau tanah tidak dinyatakan sepenuhnya	15.38%
Gagal mendapatkan perakuan JTB pada CPS	5.13%
Gagal menunjukkan pelan indeks bagi pelan tingkat atau pelan tandaan	5.13%
Gagal menunjukkan semua petak dalam jadual petak	5.13%
Jadual strata yang bermasalah dan tidak teratur	12.82%
Maklumat lain berkaitan dgn CPS tidak disertakan dengan lengkap	10.26%
Pelan lokasi yang tidak lengkap	5.13%
Pelan tapak bina yang tidak lengkap	12.82%
Pelan tingkat yang tidak lengkap	23.07%
Ringkasan jadual strata yang bermasalah	7.69%

Berdasarkan masalah yang berlaku, punca utama adalah disebabkan oleh pelan tingkat yang tidak lengkap sebanyak 23.07% diikuti oleh CPS yang melibatkan pecah bahagi bangunan atau tanah tidak dinyatakan sepenuhnya sebanyak 15.38%. 12.82% pula adalah jadual strata yang bermasalah dan tidak teratur, 10.26% menunjukkan maklumat berkaitan CPS tidak disertakan dengan lengkap, 7.69% pula akibat daripada ringkasan jadual strata yang bermasalah dan selebihnya 5.13% adalah berpunca daripada kegagalan dalam mendapatkan perakuan JTB pada CPS, kegagalan menunjukkan jadual indeks bagi pelan tingkat atau pelan tandaan serta kegagalan menunjukkan semua petak dalam jadual petak. Carta pai di bawah menerangkan dengan jelas masalah dalam permohonan CPS ini. (Rajah4.15)



Rajah 4.15 Isu Dalam Penyediaan Cadangan Pelan Strata (CPS)

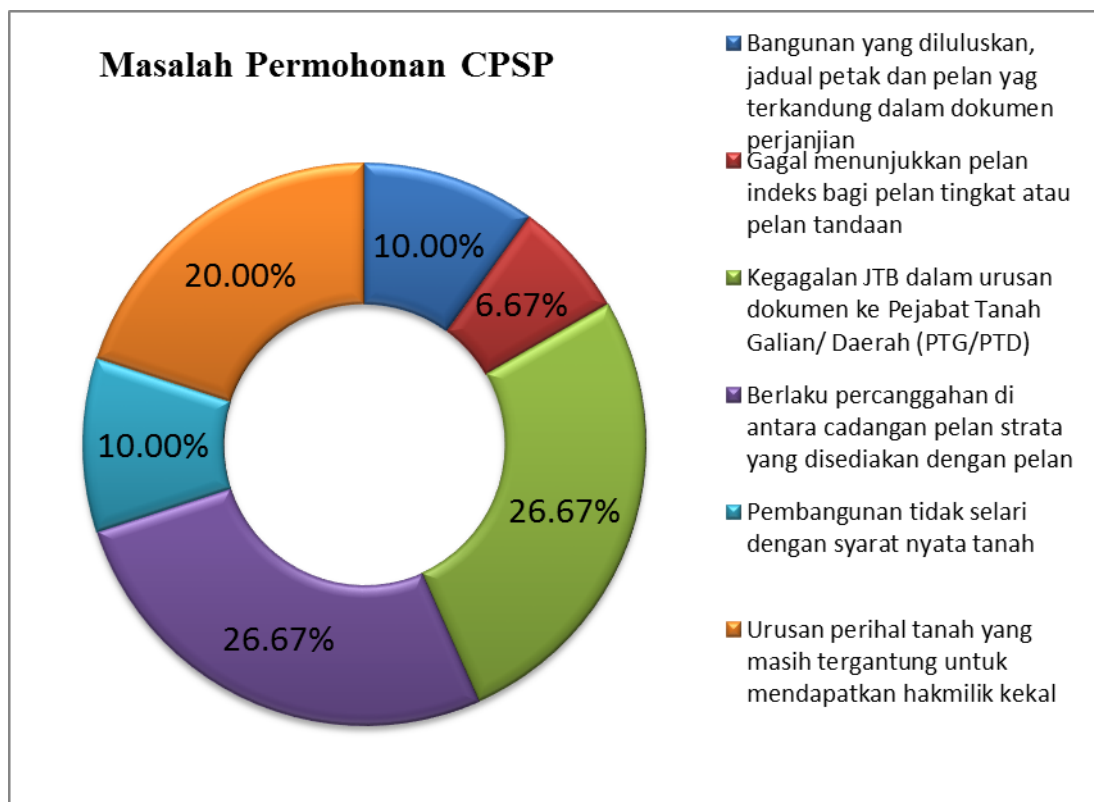
4.3.2.6 Masalah Dalam Permohonan, Semakan Permohonan CPSP Dan Semakan Bangunan.

Dalam CPS terdapat beberapa perkara yang menyebabkan masalah dalam bahagian teknikal untuk JUPEM memberi kelulusan. Masalah ini terbahagi kepada beberapa bahagian iaitu permohonan CPS, masalah dalam semakan permohonan dan semakan bangunan. Jadual di bawah ini menerangkan isu yang berlaku dalam permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPS) yang dihadapi JUPEM. Analisis adalah seperti berikut:

Jadual 4.14 : Isu Berlaku Dalam Proses Permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPS)

Isu Yang Berlaku Dalam Proses Permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP)	
Bangunan yang diluluskan, jadual petak dan pelan yang terkandung dalam dokumen perjanjian	10%
Gagal menunjukkan pelan indeks bagi pelan tingkat atau pelan tandaan	6.67%
Kegagalan JTB dalam urusan dokumen ke Pejabat Tanah Galian/ Daerah (PTG/PTD)	26.67%
Berlaku percanggahan di antara cadangan pelan strata yang disediakan dengan pelan diukur	26.67%
Pembangunan tidak selari dengan syarat nyata tanah	10%
Urusan perihal tanah yang masih tergantung untuk mendapatkan hakmilik kekal	20%

Jadual 4.14 menunjukkan isu yang berlaku dalam proses permohonan sijil cadangan plan strata di mana masalah yang besar berlaku adalah kegagalan JTB dalam urusan dokumen ke PTG/PTD dan berlaku percanggahan di antara cadangan pelan strata yang disediakan dengan pelan yang diukur sebanyak 26.67%. Manakala urusan perihal tanah yang masih tergantung untuk mendapatkan hakmilik kekal adalah sebanyak 20%. Masalah lain yang timbul adalah bangunan yang diluluskan, jadual petak dan pelan yang terkandung dalam dokumen perjanjian tidak sama dan pembangunan tanah tidak selari dengan syarat nyata tanah yang dibangunkan. 6.67% pula adalah gagal menunjukkan pelan indeks bagi pelan tingkat atau pelan tandaan. Carta pai di bawah menerangkan dengan jelas masalah dalam permohonan CPSP ini. (Rajah 4.16)



Rajah 4.16 Isu Berlaku Dalam Proses Permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP)

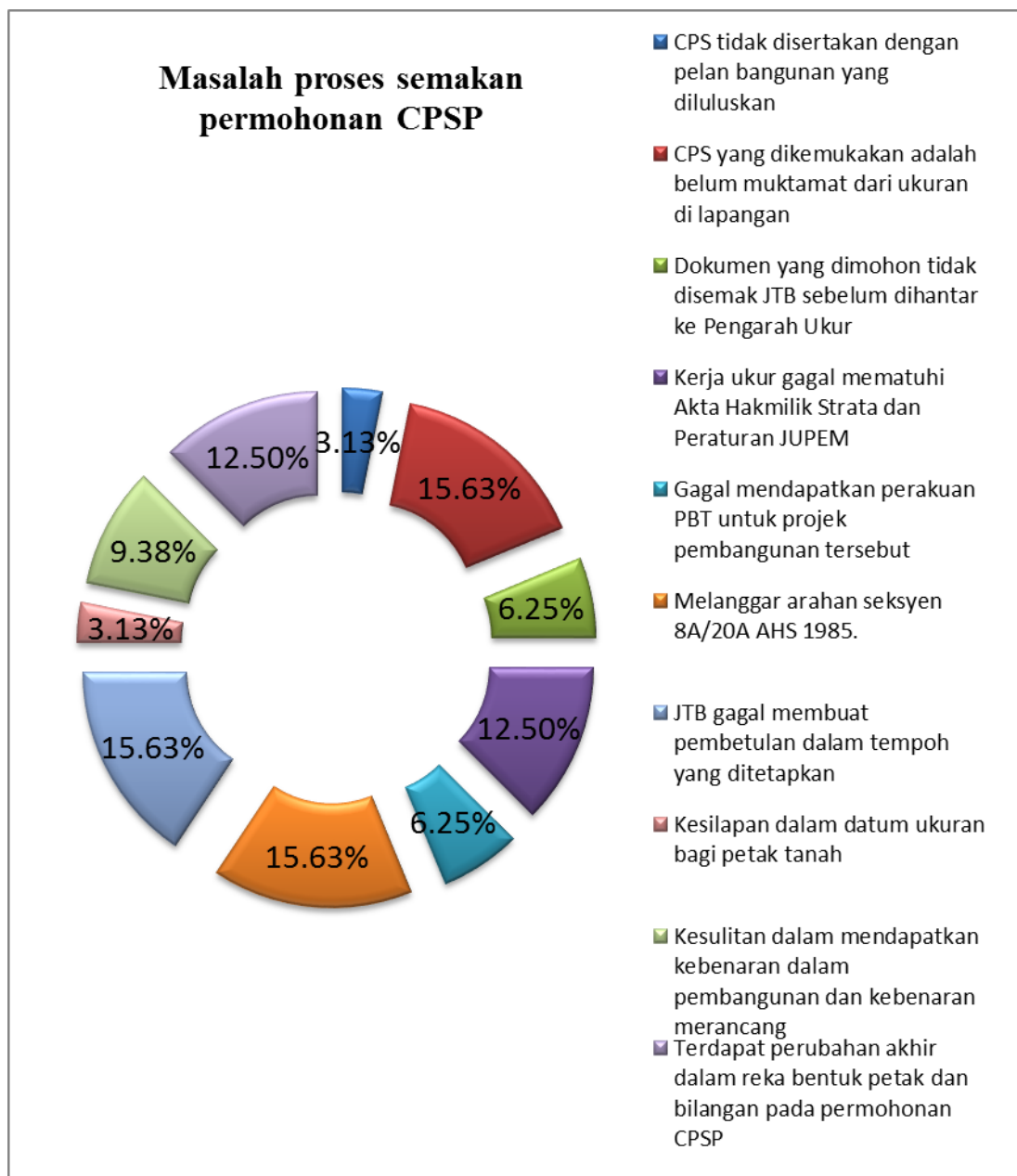
Berikut pula adalah masalah berkaitan dengan permasalahan semasa proses semakan permohonan CPSP. Masalah yang timbul dicatat dalam jadual 4.15 bersama peratusan yang berlaku.

Jadual 4.15 : Masalah Semasa Proses Semakan Permohonan CPSP

Permasalahan Semasa Proses Semakan Permohonan CPSP	
CPS tidak disertakan dengan pelan bangunan yang diluluskan	3.13%
CPS yang dikemukakan adalah belum muktamat dari ukuran di lapangan	15.63%
Dokumen yang dimohon tidak disemak JTB sebelum dihantar ke Pengarah Ukur	6.25%
Kerja ukur gagal mematuhi Akta Hakmilik Strata dan Peraturan JUPEM	12.5%
Gagal mendapatkan perakuan PBT untuk projek pembangunan tersebut	6.25%
Melanggar arahan seksyen 8A/20A AHS 1985.	15.63%
JTB gagal membuat pembetulan dalam tempoh yang ditetapkan	15.63%
Kesilapan dalam datum ukuran bagi petak tanah	3.13%

Kesulitan dalam mendapatkan kebenaran dalam pembangunan dan kebenaran merancang	9.38%
Terdapat perubahan akhir dalam reka bentuk petak dan bilangan pada permohonan CPSP	12.5%

Terdapat 10 masalah yang dikenalpasti semasa proses semakan permohonan CPSP, di mana masalah terbesar berlaku adalah CPS yang dikemukakan adalah belum muktamat dari ukuran di lapangan, JTB gagal membuat pembetulan dalam tempoh yang ditetapkan dan telah melanggar arahan Seksyen 8A/20A AHS 1985 sebanyak 15.63%. 12.5% pula adalah disebabkan kerja ukur gagal mematuhi akta hakmilik strata dan peraturan JUPEM. 9.38% adalah disebabkan kesulitan dalam mendapatkan kebenaran dalam pembangunan dan kebenaran merancang. Dua masalah berlaku dengan peratusan yang sama adalah berpunca daripada dokumen yang dimohon tidak disemak JTB sebelum dihantar ke Pengarah Ukur dan gagal mendapatkan perakuan PBT untuk projek pembangunan tersebut. Bagi masalah terpencil pula sebanyak 3.13% adalah kesilapan dalam datum ukuran bagi petak tanah dan CPS tidak disertakan dengan pelan bangunan yang diluluskan. Masalah ini di bentukkan dalam carta pai di rajah 4.17 di bawah.



Rajah 4.17 Masalah Semasa Proses Semakan Permohonan CPSP

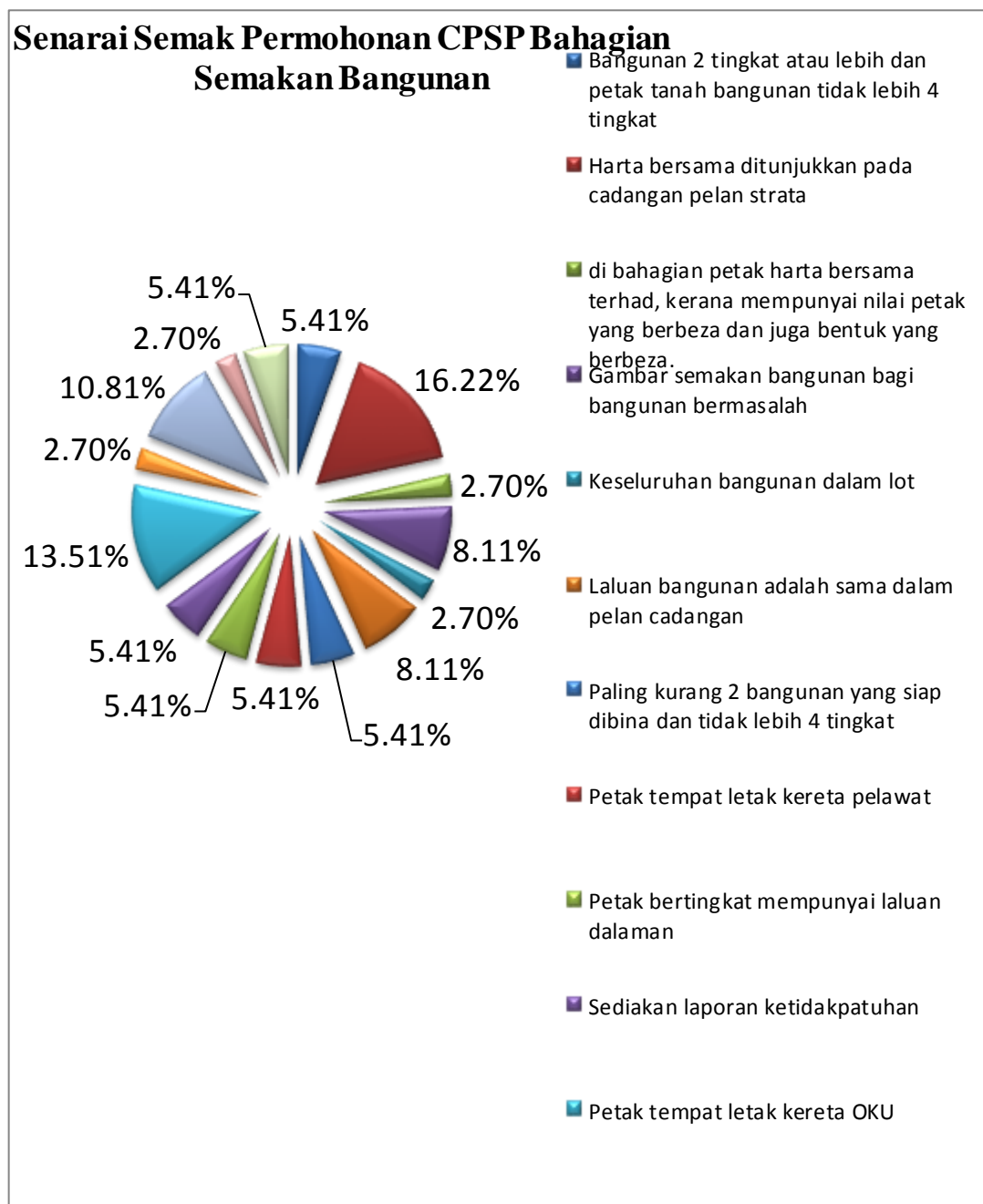
Senarai semak permohonan CPSP untuk bahagian semakan bangunan adalah semakan terakhir sebelum dihantar ke Pengarah Ukur untuk disemak Pengarah Ukur dan Diluluskan. Bahagian ini menerangkan masalah yang sering berlaku dalam bentuk jadual seperti di bawah. (Jadual 4.16)

Jadual 4.16 : Masalah Dalam Senarai Semak Permohonan CPSP Untuk Bahagian Semakan Bangunan

Masalah Dalam Senarai Semak Permohonan CPSP Untuk Bahagian Semakan Bangunan	
Bangunan 2 tingkat atau lebih dan petak tanah bangunan tidak lebih 4 tingkat	5.41%
Harta bersama ditunjukkan pada cadangan pelan strata	16.22%
di bahagian petak harta bersama terhad mempunyai nilai petak yang berbeza dan juga bentuk yang berbeza.	2.7%
Gambar semakan bangunan bagi bangunan bermasalah	8.11%
Keseluruhan bangunan dalam lot	2.7%
Laluan bangunan adalah tidak sama dalam pelan cadangan	8.11%
Paling kurang 2 bangunan yang siap dibina dan tidak lebih 4 tingkat	5.41%
Petak tempat letak kereta pelawat	5.41%
Petak bertingkat mempunyai laluan dalaman	5.41%
Sediakan laporan ketidakpatuhan	5.41%
Petak tempat letak kereta OKU	13.51%
Semua tingkat adalah sama seperti dalam cadangan pelan strata	2.7%
Jalan masuk dan jalan dalaman mengganggu petak lain	10.81%
Sempadan blok sementara tidak ditanda	2.7%
Sempadan blok sementara petak tanah tidak ditanda	5.41%

Masalah dalam senarai semak permohonan CPSP untuk bahagian semakan bangunan jelas kelihatan disebabkan masalah harta bersama ditunjukkan pada cadangan pelan strata sebanyak 16.22% diikuti masalah petak tempat letak kereta OKU sebanyak 13.51%. Masalah ketiga besar adalah disebabkan jalan masuk dan jalan dalam mengganggu petak lain sebanyak 10.81% dan 8.11% pula adalah disebabkan gambar semakan bangunan bagi bangunan bermasalah dan laluan bangunan adalah tidak sama dalam pelan cadangan. Masalah yang biasa berlaku di sini adalah struktur bangunan 2 tingkat atau lebih dan petak tanah bangunan tidak lebih 4 tingkat, paling kurang 2 bangunan yang siap dibina dan tidak lebih 4 tingkat, ruang petak tempat letak kereta pelawat, petak bertingkat mempunyai laluan dalaman, tidak sediakan laporan ketidakpatuhan dan sempadan blok sementara petak

tanah tidak ditanda sebanyak 5.41%. Masalah yang jarang berlaku pula ialah di bahagian petak harta bersama terhad mempunyai nilai petak yang berbeza dan juga bentuk yang berbeza dan sempadan blok sementara tidak ditanda sebanyak 2.7%. Masalah ini lebih jelas dan mudah difahami jika melihat pada carta pai di bawah (Rajah 4.18).



Rajah 4.18 Masalah Dalam Senarai Semak Permohonan CPSP Untuk Bahagian Semakan Bangunan

4.3.2.7 Masalah Dalam Semakan PA(B) Oleh Pengarah Ukur

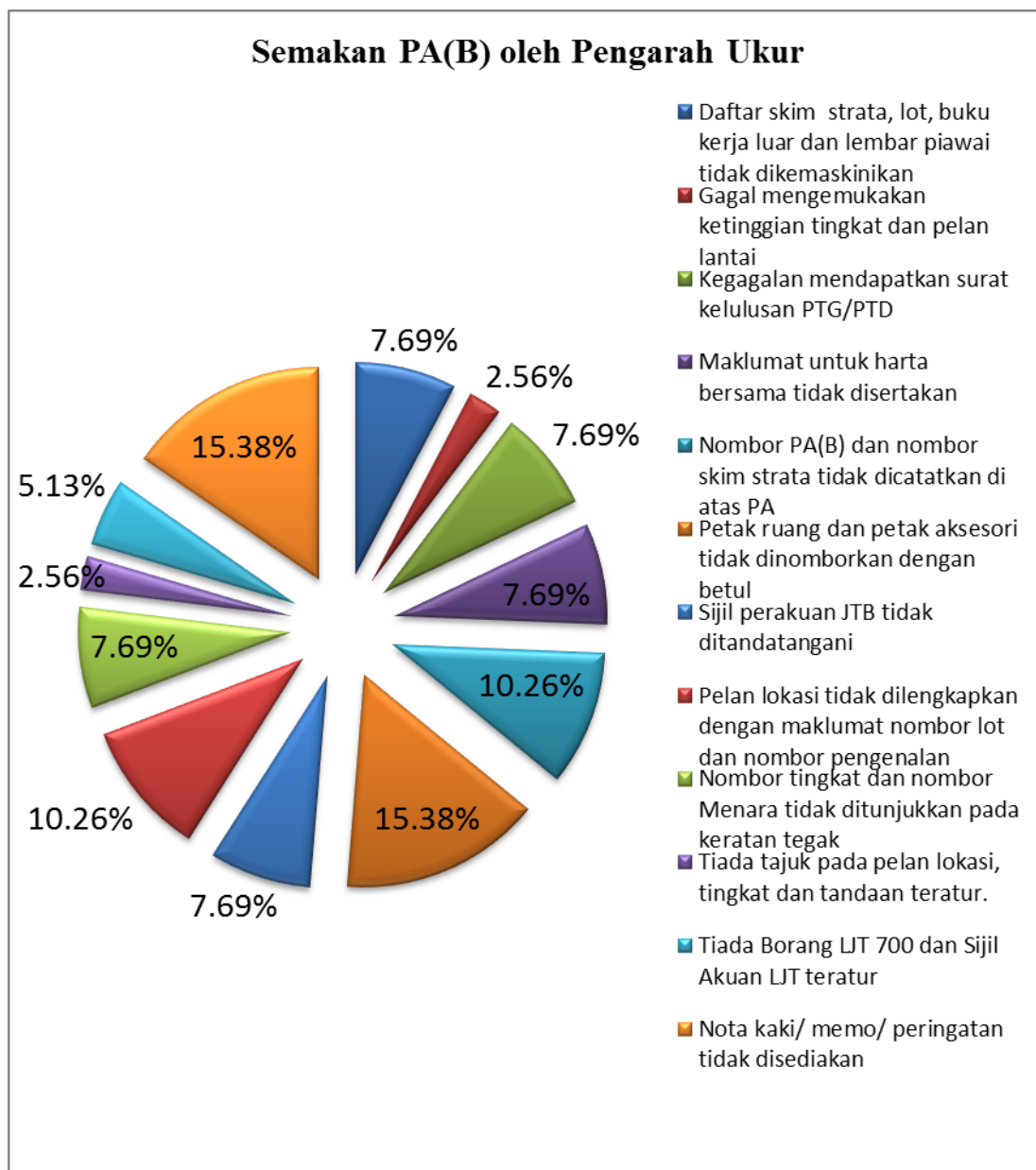
Berdasarkan Jadual 4.17 menerangkan isu yang berlaku semasa proses semakan terhadap PA(B) yang dilakukan Pengarah Ukur Negeri megikut jenis masalah yang timbul dan peratusan masalah yang berlaku seperti yang tercatat di bawah:

Jadual 4.17 : Isu Semasa Semakan Terhadap PA(B) Yang Dilakukan Pengarah Ukur

Isu Yang Berlaku Semasa Semakan Terhadap PA(B) Yang Dilakukan Pengarah Ukur	
Daftar skim strata, lot, buku kerja luar dan lembar piawai tidak dikemaskinikan	7.69%
Gagal mengemukakan ketinggian tingkat dan pelan lantai	2.56%
Kegagalan mendapatkan surat kelulusan PTG/PTD	7.69%
Maklumat untuk harta bersama tidak disertakan	7.69%
Nombor PA(B) dan nombor skim strata tidak dicatatkan di atas PA	10.26%
Petak ruang dan petak aksesori tidak dinomborkan dengan betul	15.38%
Sijil perakuan JTB tidak ditandatangani	7.69%
Pelan lokasi tidak dilengkapi dengan maklumat nombor lot dan nombor pengenalan	10.26%
Nombor tingkat dan nombor Menara tidak ditunjukkan pada keratan tegak	7.69%
Tiada tajuk pada pelan lokasi, tingkat dan tandaan teratur.	2.56%
Tiada Borang LJT 700 dan Sijil Akuan LJT teratur	5.13%
Nota kaki/ memo/ peringatan tidak disediakan	15.38%

Sewaktu semakan PA(B) yang dilakukan Pengarah Ukur Negeri terdapat pelbagai masalah yang berlaku di mana peratusan tertinggi adalah disebabkan oleh nota kaki/memo atau peringatan tidak disediakan dan juga petak ruang dan petak aksesori tidak dinomborkan dengan betul sebanyak 15.38%. Selain itu juga, nombor PA(B) dan nombor skim strata tidak dicatatkan diatas PA dan juga pelan lokasi tidak dilengkapi dengan maklumat nombor lot dan nombor pengenalan sebanyak 10.26%, 7.69% pula adalah berpunca daripada buku daftar skim strata buku kerja

luar dan lembar piawai tidak dikemaskini, kegagalan mendapatkan kelulusan PTG/PTD, maklumat untuk harta bersama tidak disertakan, sijil perakuan JTB tidak ditandatangani dan nombor tingkat dan nombor menara tidak ditunjukkan pada keratan tegak. Baki 2.56% pula adalah disebabkan kegagalan mengemukakan ketinggian tingkat dan pelan lantai dan juga tiada tajuk pada pelan lokasi, tingkat dan tandaan teratur. Masalah ini lebih jelas dilihat di carta pai di bawah, Rajah 4.19.



Rajah 4.19 Isu Semasa Semakan Terhadap PA(B) Yang Dilakukan Pengarah Ukur

4.4 Rumusan Dan Pandangan Dalam Permohonan Pengeluaran Hakmilik Strata

Selaras dengan dasar kerajaan yang mengutamakan kepentingan rakyat dan mengutamakan pencapaian, langkah proaktif agar mempercepatkan proses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata dilaksanakan bertujuan untuk menambah baik sistem penyampaian sedia ada. Sijil formula unit syer (SiFUS) diperkenalkan dalam memastikan semua urusan berkaitan tanah, bangunan, perlantikan juruukur serta unit syer dapat dijelaskan terlebih dahulu sebelum permohonan strata dikemukakan dengan bayaran upah ukur diselesaikan lebih awal bagi mengatasi masalah pemaju digulung. Manakala sijil cadangan plan strata (CPSP) diperolehi daripada JUPEM untuk menyelesaikan semua perkara teknikal seperti akses keluar masuk, sempadan lot tanah, dan permit ruang udara diselesaikan terdahulu sebelum permohonan hakmilik strata dikemukakan ke PTG. Permohonan hakmilik strata dikemukakan selepas peringkat struktur utama dan CPSP diperolehi. Keperluan untuk menetapkan unit syer dalam jadual petak sebelum jualan bagi memastikan hak pembeli terpelihara.

Berdasarkan analisa yang diperolehi, dirumuskan bahawa pelbagai faktor yang menjadi punca masalah dan kelewatan pengeluaran hakmilik strata di Semenanjung Malaysia. Pelbagai masalah ini dikesan bermula daripada proses awal untuk mendapatkan SiFUS seterusnya menjadi masalah kepada proses mendapatkan CPSP. Masalah ini berpunca daripada binaan bangunan itu sendiri yang kebanyakan bangunan tidak diluluskan mendapat permohonan hakmilik strata yang dibina mengikut pelan arkitek yang telah diluluskan. Selain daripada masalah teknikal yang mengganggu proses pengeluaran hakmilik strata, status tanah dan hakmilik tanah yang sepatutnya diselesaikan awal turut menjadi punca kegagalan mendapatkan kelulusan pengeluaran hakmilik strata.

JTB sebenarnya memainkan peranan penting dalam membantu pemaju menguruskan projek selain melakukan kerja pengukuran, JTB juga sewajarnya menjadi penasihat dalam bidang pembangunan tanah khususnya hakmilik tanah dan

strata agar proses pengeluaran hakmilik strata ini berjalan dengan lancar tanpa ada sebarang masalah dan kelewatan. Setelah pihak pemaju melantik JTB untuk melakukan kerja-kerja pengukuran, pihak ini seharusnya melakukan tugas supaya segala kerja ukuran dan dokumen-dokumen yang disediakan menepati kehendak dan peraturan yang sedia ada agar proses seterusnya berjalan lancar tanpa sebarang masalah.

Di sini dapat dirumuskan bahawa semua pihak terutamanya pemaju dan JTB hendaklah bekerjasama dan mematuhi segala peraturan yang telah ditetapkan agar sebarang masalah yang timbul boleh diselesaikan dan memudahkan proses pengeluaran hakmilik strata di Semananjung Malaysia.

BAB 5

CADANGAN DAN KESIMPULAN

5.1 Pengenalan

Setelah segala hasil kajian dan analisa selesai dijelaskan pada bab 4, bab 5 pula akan menerangkan kesimpulan dan cadangan untuk dijadikan bab terakhir. Selain kesimpulan keseluruhan dan cadangan penyelesaian masalah yang dianalisa, cadangan untuk kajian lanjutan akan dinyatakan pada bab ini. Penekanan diberikan kepada masalah yang berlaku di JUPEM dan isu-isu semasa dalam permohonan hakmilik strata di Semenanjung Malaysia.

5.2 Penemuan Objektif

Penemuan objektif merupakan kehendak yang telah dinyatakan di awal kajian yang telah dinyatakan dalam bab 1. analisis dan keputusan yang diperolehi adalah berdasarkan borang soal selidik, temubual serta kajian terhadap bahan bacaan yang dipercayai sumbernya. Justeru itu, objektif pertama dan kedua bagi kajian ini telah

berjaya dicapai dan berikut merupakan penerangan bagi setiap objektif yang dilakukan:

5.2.1 Objektif Pertama: Untuk Mengenalpasti Pindaan Dalam Pengeluaran Hakmilik Strata Di Semenanjung Malaysia

Objektif ini berjaya dicapai melalui rujukan terhadap bahan rujukan utama seperti buku undang-undang, jurnal serta artikel yang berkaitan dengan hakmilik strata, kertas seminar, pekeling-pekeling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan dan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, laporan kertas kerja, laporan daripada pihak Jabatan Ukur Pemetaan Malaysia, maklumat dari internet, minit mesyuarat serta kajian-kajian ilmiah terdahulu. Sesi temubual juga merupakan sumber maklumat bagi mencapai objektif ini di mana pihak-pihak yang berkaitan telah ditemubual bagi memperolehi maklumat yang tepat berdasarkan isu yang wujud dalam pengeluaran hakmilik strata. Segala maklumat telah diteliti dan dikaji bagi memastikan maklumat yang diperolehi tepat dan sesuai dengan kajian ini.

5.2.2 Objektif Kedua: Mengkaji Pemahaman Dan Permasalahan Pihak Yang Terlibat Dalam Pengeluaran Hakmilik Strata Selepas Penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)

Bagi mencapai objektif kedua ini, analisa dilakukan daripada borang soal selidik berkenaan dengan proses dan masalah yang wujud dalam pengeluaran hakmilik strata selepas penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) yang telah diberikan kepada Pejabat JUPEM Semenanjung Malaysia. Maklumat daripada borang soal selidik ini telah dianalisis bagi mengetahui

permasalahan yang berlaku dan memahami pemahaman pihak yang terlibat berdasarkan kekerapan kesalahan yang berlaku dalam pengeluaran hakmilik strata di Semenanjung Malaysia dan statistik berkenaan kekerapan masalah itu berlaku telah diperolehi berdasarkan jawapan responden dalam borang soal selidik. Segala hasil analisa telah dinyatakan dalam Bab 4 bagi menunjukkan statistik setiap masalah yang berlaku dalam pengeluaran hakmilik strata ini.

5.3 Cadangan Kajian

Walaupun objektif kajian ini telah tercapai, namun terdapat beberapa penambahbaikan yang perlu dilaksanakan bagi meningkatkan prestasi kajian tentang pengeluaran hakmilik strata supaya ia nya lebih menyeluruh dan terperinci. Antara usul yang boleh dicadangkan adalah:

- I. Perlu memperluaskan lagi pemahaman pihak yang terlibat dengan pengeluaran hakmilik strata sama ada melalui bengkel, seminar, kursus ataupun taklimat mengenainya. Semua pihak yang terlibat hendaklah diberikan pendedahan yang luas berkenaan dengan kefahaman dalam pengeluaran hakmilik strata. Ke semua pihak hendaklah diberi penerangan dan penjelasan secara terperinci berkenaan proses dan prosedur baru dalam pengeluaran hakmilik strata mulai tahun 2015.
- II. Pihak pemaju/pemohon hendaklah diwajibkan mengikut sebarang kursus yang melibatkan pengeluaran hakmilik strata bagi menambah pengetahuan berkenaan hakmilik strata dan bagi mengelakkan sebarang kesilapan yang disebabkan oleh pihak ini. Pihak pemaju/pemohon hendaklah diterangkan berkenaan pematuhan terhadap syarat dan prosedur yang telah ditetapkan

penting bagi mengelakkan sebarang kesulitan dan kelewatan dalam pengeluaran hakmilik strata.

- III. Pihak berkuasa pula hendaklah bertindak tegas terhadap mana-mana pihak yang melakukan kesalahan dan melanggar undang-undang dalam pengeluaran hakmilik strata. Mereka hendaklah dikenakan amaran, denda atau tindakan mahkamah sekiranya sering melakukan kesalahan yang sama. Cadangan ini dikemukakan bagi mengelakkan pemaju atau mana-mana pihak yang terlibat memandang serius dari melakukan kesalahan yang berulang sehingga mengganggu perjalanan proses pengeluaran hakmilik strata serta membebankan orang lain.
- IV. Pihak Jurukur Tanah Berlesen hendaklah mematuhi segala peraturan dan garis panduan yang telah ditetapkan dalam melakukan kerja-kerja pengukuran dan penyediaan maklumat permohonan hakmilik strata. Segala maklumat dan dokumen permohonan hendaklah mematuhi akta terkini. Sekiranya segala garis panduan dan arahan diikuti, masalah kelewatan yang disebabkan oleh pihak ini dapat dikurangkan.
- V. Sekiranya pihak Jurukur Tanah Berlesen (JTB) masih mengulangi kesalahan yang sama yang tidak mengikut garis panduan yang telah ditetapkan, pihak kementerian atau pihak bertanggungjawab hendaklah menyenaraikan hitam JTB terbabit daripada melakukan kerja-kerja berkenaan pengeluaran hakmilik strata. Pihak Lembaga Jurukur Tanah seharusnya memainkan peranan dan mengenakan tindakan terhadap JTB berdasarkan Akta Jurukur Tanah Berlesen 1958.

5.4 Kesimpulan

Selaras dengan dasar kerajaan yang mengutamakan kepentingan rakyat dan mengutamakan pencapaian, langkah proaktif perlu diambil supaya proses

permohonan dan pengeluaran hakmilik strata dapat dilakukan dengan lebih efektif dan cepat di samping itu, proses ini juga dapat menambahbaikkan proses yang sedia ada. Sijil formula unit syer (SiFUS) diperkenalkan dalam memastikan semua urusan berkaitan tanah, bangunan, pelantikan juruukur serta unit syer dapat dijelaskan terlebih dahulu sebelum permohonan strata dikemukakan dengan bayaran upah ukur diselesaikan lebih awal bagi mengatasi masalah pemaju digulung. Manakala sijil cadangan pelan strata (CPSP) diperolehi daripada JUPEM untuk menyelesaikan semua perkara teknikal seperti laluan akses keluar masuk, sempadan lot tanah, dan permit ruang udara diselesaikan terdahulu sebelum permohonan hakmilik strata dikemukakan ke PTG. Permohonan hakmilik strata dikemukakan selepas peringkat struktur utama dan CPSP diperolehi. Keperluan untuk menetapkan unit syer dalam jadual petak sebelum jualan bagi memastikan hak pembeli terpelihara.

Semua masalah yang berkaitan dengan pengeluaran hak milik strata perlu ditangani dengan segera untuk mengekalkan kestabilan ekonomi dan pembangunan negara supaya hak-hak pemilik strata diabaikan. Semua fakta-fakta dan cadangan yang akan diperolehi kemudian boleh digunakan sebagai rujukan dan panduan bagi pelbagai pihak untuk memenuhi tanggungjawab kepada negara, membolehkan semua pihak yang terlibat dalam proses pengeluaran hak milik strata, mengenal pasti penekanan yang diperlukan untuk melindungi kepentingan pemilik. Akhir sekali, gambaran yang jelas tentang masalah statistik dan isu-isu semasa dalam proses pengeluaran strata boleh digunakan sebagai maklumat tambahan kepada mana-mana pihak yang berminat.

Keputusan ini boleh digunakan sebagai langkah untuk menganalisis masa depan serta mengenal pasti kesan penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450). Ia juga dapat meningkatkan kaedah dalam menghasilkan langkah yang terbaik dan berkesen pada pengeluaran hakmilik strata di Semenanjung Malaysia. Di samping itu, kajian ini akan memberi manfaat kepada pelbagai pihak sama ada yang terlibat secara langsung dan tidak langsung dalam pengeluaran hakmilik strata terutamanya di Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) dengan memudahkan pegawai-pegawai untuk mengkaji semula permohonan dan penyediaan hak milik strata. Juruukur Tanah Berlesen juga boleh mengatasi

penghantaran isu semasa prosedur permohonan untuk permohonan hakmilik strata berjalan dengan lancar dan pelajar boleh menggunakan kajian ini sebagai rujukan dan panduan untuk memahami konsep strata dan mengetahui prosedur yang terlibat dan pindaan yang telah digunakan dalam penyediaan hakmilik strata.

5.5 Cadangan Kajian Lanjutan

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

- I. Membuat kajian mengenai masalah yang dihadapi JTB dalam membantu pemaju perumahan untuk melakukan proses pengeluaran hakmilik strata di Semenanjung Malaysia.
- II. Membuat kajian terhadap akta hakmilik strata yang melibatkan komuniti berpagar. Membuat satu kajian masalah yang dihadapi dari segi keselamatan dan pengurusan.
- III. Membuat kajian mengenai isu yang berbangkit dalam mendapatkan SiFUS dalam proses pengeluaran hakmilik strata di Semenanjung Malaysia.

REFERENCES

- Azila, A. (2014). *Isu dan Permasalahan Dalam Pengeluaran Hak Milik Strata*. Projek Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Akta Hak Milik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) (2013). *Sistem Hakmilik Strata Elektronik*. Percetakan Nasional Berhad. Pada 7 Februari 2013. Kuala Lumpur. International Law Book Service.
- Ahmad Tarmizi, M. Y. (2011). *Permasalahan Dan Peranan Jurukur Tanah Berlesen Dalam Pengeluaran Hakmilik Strata Di Semenanjung Malaysia*. Projek Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.
- Andrew Wong (2013). *Update On Legislations Relating To Strata Development*. “New Laws on Strata Titles and Strata Management Seminar” pada 26 & 27 Jun 2013, Concorde Hotel. Kuala Lumpur.
- Azizi. Y. (2006). *Menguasai Penyelidikan Dalam Pendidikan : Teori, Analisis dan Interpretasi Data*. Kuala Lumpur: PTS Profesional. Publishing Sdn Bhd.
- Babbie, E. (1992). *The Practice of Social Research*, 6th Edition. California: Wadsworth,
- Effort For All To Get Strata Titles. (25th March 2015). *News Straits Times*. p 7.

Faizal, K. (2014). *The Development Of And Effective, Effective And Efficient Dispute Resolution Processes For Strata Scheme Disputes In Peninsular Malaysia*. Doctor of Philosophy. Queensland University of Technology.

Khadijah, H. (2009). The legislative history of strata title and their contemporary uses. Malaysia. *Journal of Real Estate Volume 4 No 2*. University Technology Malaysia, Skudai.

Licensed Land Surveyors Act 1958 (2006.). *Licensed Land Surveyors Act 1958 (Act 458) and Regulations*. Pada 1st January 2006. Kuala Lumpur. International Law Book Service.

Stephen. N, *Strata Title Still an Issue for Many Apartments*. (23rd January 2015). Diambil dari Malaysiakini website: www.malaysiakini.com/news.

Toe, T. L, (2003). *The issues of strata title development in Malaysia and Australia a comparison for future direction*. Projek Sarjana Muda. Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.

Tan Liat Choon, (2013). *Towards Developing a Three-Dimensional Cadastre for Three-Dimensional Property Right in Malaysia*. Ph.D Thesis, Universiti Teknologi Malaysia, Skudai.

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

LAMPIRAN A



BORANG SOAL SELIDIK

Tajuk Kajian:

**PENGELUARAN HAKMILIK STRATA SELEPAS PELAKSANAAN AKTA
HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2013
(AKTA A1450) DI SEMENANJUNG MALAYSIA**

Memandangkan sistem Hakmilik Strata di Malaysia sentiasa berubah mengikut kehendak dan perkembangan semasa, kajian in dilakukan mengikut pelaksanaan Akta Hakmilik Strata terkini iaitu Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450). Dimana objektif kajian ini adalah:

1. Mengenalpasti Pindaan Dalam Pengeluaran Hakmilik Strata Di Semenanjung Malaysia.
2. Mengkaji Pemahaman dan Permasalahan Pihak Yang Terlibat Dalam Pengeluaran Hakmilik Strata Selepas Penguatkuasaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).

Disediakan oleh:

MOHD HANIF BIN ABU HASAN

Penyelia:

DR. SR. TAN LIAT CHOON

Catatan: Segala maklumat berkaitan dalam soal selidik ini digunakan untuk tujuan Pembelajaran Akademik dan segala informasi yang ada didalam soal selidik adalah sulit dan digunakan bersama-sama dengan data daripada responden lain untuk tujuan analisis. Dimohon agar borang soal selidik ini dikembalikan dengan jawapan lengkap sebelum 24/3/2016. Sebarang Masalah diminta hubungi Mohd Hanif Bin Abu Hasan (012-6758774) atau alamat email: anip.artic7@gmail.com .

Terima Kasih Diatas Kerjasama Anda

**PENGELUARAN HAKMILIK STRATA SELEPAS
PELAKSANAAN AKTA HAKMILIK STRATA (PINDAAN) 2013
(AKTA A1450) DI SEMENANJUNG MALAYSIA**

BAHAGIAN A: Demografi [Maklumat Umum]

Sila isikan tempat kosong atau tandakan (v) pada kotak yang mana sesuai pada kenyataan.

1. Nama

Firma/Organisasi: _____

2. Jenis Firma/Organisasi:

Ibu Pejabat Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia

Jabatan Ukur dan Pemetaan Negeri

Syarikat

Lain-lain (Nyatakan): _____

3. Kawasan negeri/wilayah bertugas:

Johor

Kedah

Pahang

Melaka

Perlis

Penang

Terengganu

Kelantan

N. Sembilan

W. Putrajaya

W. Labuan

W. Kuala Lumpur

Lain-lain (Nyatakan): _____

4. Pekerjaan/Jawatan yang disandang:

Penolong Pengarah

Ketua

Juruteknik

Ukur Penolong Jurukur

Seksyen/Cawangan

Lain-lain Nyatakan):

Ketua Unit/Bahagian

--

5. Pengalaman kerja bagi pekerjaan di bawah posisi/business:
- 1 – 5 Tahun
 6 – 10 Tahun
 11 – 15 Tahun
 > 16 Tahun
 Lain-lain (Nyatakan) _____

BAHAGIAN B: Proses Pengeluaran Hakmilik Strata Serentak Dengan Pemilikan Kosong

Sila isikan di ruang dengan bilangan angka/nombor kekerapan berlaku atau tandakan (v) pada mana yang sesuai mengikut kenyataan.

6. Berkaitan dengan Permohonan Kebenaran Merancang (KM), apakah punca kegagalan yang berlaku semasa proses kelulusan tersebut?

Gagal mendapat kebenaran daripada Pihak Berkuasa Tempatan	
Menjalankan pembangunan dengan melanggar syarat tanah	
Mengubah kegunaan ditanah tersebut tanpa permit yang sah	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

7. Berkaitan dengan Permohonan Kelulusan Pelan Bangunan, apakah masalah yang berlaku semasa proses kelulusan tersebut?

Bangunan yang dibina tidak berada di dalam satu lot	
Bangunan yang dibina tidak sama dalam pelan bangunan	
Tidak mendapatkan sijil kelayakan menduduki, certificate of fitness occupancy (CF) atau certificate of completion and compliance (CCC)"	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

8. Isu yang berlaku dalam Permohonan No. Jadual Petak, No. Skim & No. Buku Kerja Luar adalah?

Kaedah penomboran bangunan dan blok sementara yang tidak teratur	
Kaedah penomboran tingkat yang salah	

Kaedah penomboran petak yang mengelirukan	
---	--

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

9. Berkaitan dengan Syarat Kelulusan Utama Pengeluaran Hakmilik Strata, apakah masalah yang berlaku semasa proses kelulusan tersebut?

Tidak melantik JTB	
Gagal mengemukakan salinan resit LJT	
Gagal mengemukakan Salinan KM	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

10. Berkaitan dengan Syarat Kelulusan Permohonan Sijil Penentuan Formula Unit Syer (SiFUS), apakah masalah yang berlaku semasa proses kelulusan tersebut?

Urusan tanah yang tidak selesai	
Tiada perlantikan JTB	
Gagal mengemukakan salinan resit LJT	
Formula kiraan unit syer yang salah	
Cadangan jadual etak yang tidak dipersetujui	
Format daftar pembeli yang tidak lengkap	
Pelan bangunan yang tidak lulus	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

11. Dalam proses Pemfailan Jadual Petak kepada COB, apakah masalah yang berlaku semasa proses tersebut?

Jadual petak yang tidak mengikut spesifikasi	
Tiada kelulusan SiFUS	
Pelan Bangunan yang tidak lulus	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

12. Berkaitan dengan Syarat Permohonan CPSP, apakah masalah yang berlaku semasa proses permohonan tersebut?

Salah mengisi boring/ Mengisi bukan borang 10	
Bayaran ukur yang tidak dijelaskan	
Gagal mengemukakan pelan bangunan asal	
Tiada cadangan pelan strata	
Gagal mendapatkan permit ruang udara	
Tiada perakuan Arkitek/Jurutera bertauliah	
Tiada carian rasmi hakmilik tetap	
Gagal mendapatkan salinan sah perakuan struktur utama	
Tiada Salinan jadual petak	
Tiada Salinan SiFUS	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

13. Dalam senarai Dokumen Syarat Permohonan Hakmilik Strata setelah mendapat kelulusan CPSP, apakah masalah yang berlaku semasa proses semakan dokumen permohonan tersebut?

Borang permohonan tidak lengkap	
Bayaran permohonan dan penyediaan hakmilik yang tidak dijelaskan	
Gagal mengemukakan CPSP	
Tiada sijil akuan kos rendah (S9B (3), AKta 318)	
Gagal mendapatkan kebenaran bertulis daripada pihak berkepentingan	
Tidak menyertakan cadangan nama MC	
Gagal mengemukakan hakmilik tetap asal	
Tiada salinan jadual petak	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

BAHAGIAN C: Proses Semakan

Sila isikan di ruang dengan bilangan angka/nombor kekerapan berlaku atau tandakan (v) pada mana yang sesuai mengikut kenyataan.

14. Adakah masalah berpunca daripada Status Hakmilik Tanah Atau Sistem Pemegangan Tapak Bangunan?

Syarat penggunaan tanah bukan untuk bangunan dan kediaman	
Status hakmilik tanah tidak berada di bawah 1 nama tuan tanah	
Status pegangan hakmilik tanah tidak sama jika melibatkan lebih daripada satu lot	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

15. Berkaitan Dengan Sijil Perakuan Arkitek Berdaftar/ Jurutera Professional atau Jurukur Tanah Berlesen, apakah masalah yang berlaku semasa proses pengeluaran hakmilik Strata?

Sijil Perakuan tidak sah dan bermasalah	
Salinan sijil perakuan tidak mencukupi	
Gagal mendapatkan perakuan daripada Badan Profesional	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

16. Masalah yang berlaku dalam Penyediaan Jadual Petak Atau Jadual Petak Yang Dipinda adalah?

Tidak menunjukkan pelan lokasi, pelan tingkat dan pelan tandaan	
Tidak menunjukkan semua petak, harta bersama dan semau petak aksesori	
Tidak menunjukkan unit Syer yang dicadangkan	
Gagal mengemukakan kuantum bagi unit syer sementara bagi setiap blok sementara.	
Gagal menunjukkan petunjuk sempadan petak mengikut warna yang ditetapkan	

Gagal mengemukakan pengesahan daripada Jurukur Tanah Berlesen (JTB) untuk dipecah bahagi.	
Gagal mendapatkan pengesahan daripada Arkitek professional atau Jurutera Professional	
Tidak menyatakan butiran seperti yang dinyatakan oleh Pesuruhjaya Bangunan (COB)	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

17. Isu yang berlaku dalam Pengendalian Kerja Luar Ukur Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah adalah?

Masalah dalam hal ukuran semula sempadan lot atau ukuran bagi pengeluaran kekal	
Masalah ukuran dalam menentukan kedudukan bangunan dan blok sementara	
Masalah dalam hal ukuran ketinggian	
Masalah dalam hal ukuran dimensi petak, petak aksesori dan harta bersama	
Masalah dalam hal ukuran petak yang serupa	
Masalah penentuan sempadan petak tanah dan blok sementara bagi petak tanah	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

18. Isu yang berlaku dalam Penyediaan Cadangan Pelan Strata (CPS) adalah?

CPS melibatkan pecah bahagi bangunan atau tanah tidak dinyatakan sepenuhnya	
Maklumat lain berkaitan dgn CPS tidak disertakan dengan lengkap	
Pelan lokasi yang tidak lengkap	
Pelan tapak bina yang tidak lengkap	
Pelan tingkat yang tidak lengkap	
Jadual strata yang bermasalah dan tidak teratur	
Ringkasan jadual strata yang bermasalah	
Gagal menunjukkan pelan indeks bagi pelan tingkat atau pelan tandaan	
Gagal menunjukkan semua petak dalam jadual petak	
Gagal mendapatkan perakuan JTB pada CPS	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

19. Isu yang berlaku dalam proses Permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) adalah?

Kegagalan mendapatkan perakuan oleh Pengarah Ukur	
Kegagalan JTB dalam urusan dokumen ke Pejabat Tanah Galian/ Daerah (PTG/PTD)	
Berlaku percanggahan di antara cadangan pelan strata yang disediakan dengan pelan	
Bangunan yang diluluskan, jadual petak dan pelan yang terkandung dalam dokumen perjanjian	
Gagal menunjukkan pelan indeks bagi pelan tingkat atau pelan tandaan	
Urusan perihal tanah yang masih tergantung untuk mendapatkan hakmilik kekal	
Pembangunan tidak selari dengan syarat nyata tanah	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

20. Semasa Proses Semakan Permohonan CPSP, apakah permasalahan yang sering berlaku sehingga mengganggu proses pengeluaran Hakmilik Strata?

Kerja ukur gagal mematuhi Akta Hakmilik Strata dan Peraturan JUPEM	
CPS yang dikemukakan adalah belum muktamat dari ukuran di lapangan	
Dokumen yang dimohon tidak disemak JTB sebelum dihantar ke Pengarah Ukur	
JTB gagal membuat pembetulan dalam tempoh yang dalam tempoh ditetapkan	
Kesulitan dalam mendapatkan kebenaran dalam pembangunan dan kebenaran merancang	
CPS tidak disertakan dengan pelan bangunan yang diluluskan	
Terdapat perubahan akhir dalam reka bentuk petak dan bilangan pada permohonan CPSP	
Gagal mendapatkan perakuan PBT untuk projek pembangunan tersebut	
Kesilapan dalam datum ukuran bagi petak tanah	
Melanggar arahan seksyen 8A/20A AHS 1985.	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

21. Dalam Senarai Semak Permohonan CPSP Untuk Bahagian Semakan Bangunan, mengikut urutan yang manakah sering bermasalah?

1	Bangunan 2 tingkat atau lebih dan petak tanah bangunan tidak lebih 4 tingkat	
2	Paling kurang 2 bangunan yang siap dibina dan tidak lebih 4 tingkat	
3	Keseluruhan bangunan dalam lot	
4	Jalan masuk dan jalan dalaman tidak mengganggu petak lain	
5	Laluan bangunan adalah sama dalam pelan cadangan	
6	Petak bertingkat mempunyai laluan dalaman	
7	Harta bersama ditunjukkan pada cadangan pelan strata	
8	Semua tingkat adalah sama seperti dalam cadangan pelan strata	
9	Sempadan blok sementara ditanda	
10	Sempadan blok sementara petak tanah telah ditanda	
11	Petak tempat letak kereta OKU	
12	Petak tempat letak kereta pelawat	
13	Gambar semakan bangunan bagi bangunan bermasalah	
14	Data semakan kawasan bangunan yang bermasalah direkodkan	
15	Sediakan laporan ketidakpatuhan	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

22. Semasa Semakan Terhadap PA(B) yang dilakukan Pengarah Ukur, apakah isu yang timbul sehingga mengganggu proses pengeluaran hakmilik strata?

Kegagalan mendapatkan surat kelulusan PTG/PTD	
Tiada Borang LJT 700 dan Sijil Akuan LJT teratur	

Masalah berkaitan dengan Pelan Akui Strata

Tiada tajuk pada pelan lokasi, tingkat dan tandaan teratur.	
Nota kaki tidak disediakan	
Sijil perakuan JTB tidak ditandatangani	
Pelan lokasi tidak dilengkapi dengan maklumat nombor lot dan nombor pengenalan	
Nombor tingkat dan nombor Menara tidak ditunjukkan pada kerata tegak	

Gagal mengemukakan ketinggian tingkat dan pelan lantai	
Petak dan petak aksesori tidak dinomborkan dengan betul	
Dimensi sempadan setiap petak tidak ditunjukkan	
Maklumat untuk harta bersama tidak disertakan	

Maklumat-maklumat lain:

Nombor PA(B) dan nombor skim strata tidak dicatatkan di atas PA	
Daftar skim strata, lot, buku kerja luar dan lembar piawai tidak dikemaskinikan	

Lain-lain masalah, sila nyatakan: _____

BAHAGIAN D: Cadangan & Perkongsian Pandangan

Cadangan lain bagi menambah baik proses pengeluaran hakmilik strata di semenanjung Malaysia, sila nyatakan pendapat anda.

Pendapat anda tentang keberkesanan akta baru dan kesannya terhadap perjalanan proses Hakmilik Strata di Malaysia?

Soalan tamat.