

**BORANG PENGESAHAN STATUS TESIS**

Nama Penulis : SHAI DATUL NUR WAHIDAH BINTI MUHAMAD SHAH  
Tarikh Lahir : 7 FEBRUARI 1993  
Judul : PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI DALAM  
MENGURUSKAN HARTA BERSAMA TERHAD DI SEMENANJUNG  
MALAYSIA  
Sesi Akademik : 2015/2016

Saya mengesahkan tesis ini diklasifikasikan sebagai :

**SULIT**

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

**TERHAD**

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

**TIDAK TERHAD**

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

Saya mengesahkan bahawa Universiti Teknologi Malaysia berhak untuk :

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

Disahkan oleh

\_\_\_\_\_  
**Tandatangan Penulis**

930207-01-5826

**(No. KP/No. Pasport)**

Date: 25 JUN 2016

\_\_\_\_\_  
**Tandatangan Penyelia**

SR DR TAN LIAT CHOON

**Nama Penyelia**

Date: 25 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.

## **PENGESAHAN PENYELIA**

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

Tandatangan : .....

Nama Penyelia : SR DR TAN LIAT CHOON

Tarikh : 25 JUN 2015

PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI DALAM MENGURUSKAN  
HARTA BERSAMA TERHAD DI SEMENANJUNG MALAYSIA

SHAI DATUL NUR WAHIDAH BINTI MUHAMAD SHAH

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

Fakulti Geoinformasi Dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

Jun 2016

**PENGAKUAN**

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

Tandatangan : .....

Nama Penulis : SHAIDATUL NUR WAHIDAH BINTI MUHAMAD  
SHAH

Tarikh : 25 JUN 2016

## **DEDIKASI**

*Istimewa buat insan yang paling disayangi*

Kedua ayah dan bonda yang sentiasa berada dalam doa harianku,

Yang tidak pernah lekang mendoakan puteri kesayangannya.

*Kepada rakan-rakan seperjuangan*

Yang sentiasa bersama dalam menghadapi segala cabaran dan dugaan

**Juga.....**

*Buat peneman Jannah kelak.*

## PENGHARGAAN

Alhamdulillah kerana dengan izin Allah SWT, telah memberikan saya peluang untuk menyiapkan Projek Sarjana Muda ini. Setinggi penghargaan ditujukan khas untuk penyelia projek iaitu Sr. Dr. Tan Liat Choon kerana telah banyak membimbing dalam memberikan tunjuk ajar di sepanjang pengajian dan juga penyelidikan ini. Ucapan terima kasih yang tidak terhingga diucapkan kepada beliau kerana telah memberi nasihat dan pandangan yang bernilai dalam menjayakan kajian ini.

Tidak dilupakan juga kepada ahli keluarga yang tercinta terutama ibu dan ayah, Muhamad Shah bin Ahmad dan juga Rubiah binti Md Zin yang sentiasa memberi sokongan dan dorongan yang bermanfaat dalam menjayakan pengajian di Universiti Teknologi Malaysia ini. Terima kasih diucapkan kepada adik yang disayangi, Muhammad Afiq Afifi dan Juliana Jabar yang sentiasa memberikan nasihat yang positif dalam setiap kejatuhan moral yang dialami. Seikhlas dan setinggi penghargaan buat nenda tercinta, Bastiah Binti Monel, kerana tidak pernah berhenti menghadihkan kasih sayang dan juga sokongan disepanjang pengajian ini.

Akhir penghargaan ini ditujukan khas buat rakan-rakan yang dicintai dan akan sentiasa dirindui kerana banyak membantu dalam menjayakan projek ini. Segala tunjuk ajar, bimbingan dan sokongan yang diberikan oleh anda semua amatlah dihargai dan disanjung tinggi.

## ABSTRAK

Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari telah dimasukkan ke dalam Akta Hakmilik Strata Pindaan 2013 Akta 1450. Perbadanan pengurusan Subsidiari adalah untuk mewakili kepentingan harta bersama terhad yang berbeza-beza bagi pemilik petak yang telah ditetapkan oleh perbadanan pengurusan. Penubuhan ini dilakukan adalah bagi menyelaraskan penggunaan harta bersama. Justeru itu, kajian ini dijalankan bagi mengkaji punca-punca mengapa perlu penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari dalam harta bersama terhad dan juga untuk mengenalpasti kesan-kesan penubuhan ini selaras dengan cadangan dan juga penambahbaikan. Bagi mencapai objektif yang telah ditetapkan, kajian ini akan melibatkan pengumpulan data dan juga informasi terhadap pihak yang terlibat. Selain itu, kaedah lain yang digunakan adalah dengan pengedaran borang soal selidik kepada beberapa pihak iaitu penduduk, tuan punya petak, perbadanan pengurusan dan juga pemaju. Temuduga dijalankan berdasarkan pada penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari di dalam harta bersama terhad sama ada ianya membawa kebaikan ataupun sebaliknya. Hasil daripada kajian ini adalah dapat membekalkan langkah dan kebaikan kepada semua pihak yang terlibat dan juga dapat mengurangkan masalah yang timbul dalam pengurusan hak milik strata ini. Ianya juga memberi impak dan juga kesedaran terhadap pihak yang terlibat dan secara tidak langsung kajian ini boleh dijadikan rujukan untuk penduduk dan juga pihak-pihak yang berkenaan.

## **ABSTRACT**

The establishment of Subsidiary Management Corporation has been inserted in Strata Title Amendment Act 2013 (A 1450). The Subsidiary Management Corporation is for the purpose of representing the different interest in limited common property that has been designated by Management Corporation. Thus this research is to study the causes of establishment of Subsidiary Management Corporation in limited common property and to identify the effects of establishment of Subsidiary Management Corporation in limited common property as well as suggestions and solutions. To achieve the objectives that has been made, this research involves the collection of information from the parties involved. One of the methods is distributing the questionnaires to residents, parcel owner, corporate management and also the developer. In addition, the interview will be conducted base on the establishment of Subsidiary Management Corporation in limited common property either it is rewarding or not. The results of this study were to provide benefits to all parties involved and also to reduce cases arising in the management of strata titles. In this research, it gave some impacts and consciousness to some parties involves and gives benefits to them. Then, the results of this study can be a reference to certain parties and residents.



## KANDUNGAN

<b>BAB</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACK	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xi
	SENARAI RAJAH	xii
	SENARAI SINGKATAN	xiii
	LAMPIRAN	xiv
<b>1</b>	<b>Pengenalan</b>	<b>1</b>
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Penyata Masalah	4
	1.3 Objektif Kajian	6
	1.4 Skop Kajian	6
	1.5 Signifikan Kajian	6
<b>2</b>	<b>Kajian Literatur</b>	<b>8</b>
	2.1 Pengenalan	8
	2.2 Konsep Hakmilik Strata	8

2.3	Undang-Undang Hakmilik Strata	9
2.3.1	Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)	10
2.3.2	Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757)	11
2.4	Harta Bersama Dan Harta Bersama Terhad	13
2.5	Badan Pengurusan Bersama	14
2.6	Perbadanan Pengurusan	18
2.7	Perbadanan Pengurusan Subsidiari	21
<b>3</b>	<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	<b>24</b>
3.1	Pengenalan	24
3.2	Carta Alir Metodologi	25
3.3	Kajian Awal	26
3.4	Pengumpulan Data	26
3.4.1	Borang Soal Selidik	27
3.4.2	Temubual Dan Penilaian	27
3.5	Analisis Dan Penilaian	28
3.5.1	Korelasi Pearson	29
3.6	Kesimpulan Dan Cadangan	32
<b>4</b>	<b>Keputusan Dan Analisa</b>	<b>33</b>
4.1	Pendahuluan	33
4.2	Keputusan Kajian Projek	34
4.2.1	Keputusan Daripada Perbadanan Pengurusan	34
4.2.2	Keputusan Daripada Penduduk	37

4.2.3	Keputusan Daripada Pihak Pemaju	40
4.2.4	Keputusan Bagi Cadangan Harta Bersama Terhadap Yang Bersesuaian	42
4.3	Penilaian Kajian Soal Selidik Maklumbalas Daripada Responden	43
4.3.1	Penilaian Maklumbalas Daripada Perbadanan Pengurusan	43
4.3.2	Penilaian Maklumbalas Daripada Penduduk	45
4.3.3	Penilaian Maklumbalas Daripada Pemaju	48
4.4	Penilaian Maklumbalas Melalui Temu Ramah	51
<b>5</b>	<b>CADANGAN DAN KESIMPULAN</b>	<b>53</b>
5.1	Pengenalan	53
5.2	Pencapaian Objektif	53
5.2.1	Untuk Mengkaji Punca-Punca Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Bagi Harta Bersama Terhadap	55
5.2.2	Untuk Mengkaji Kesan-Kesan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Dalam Menguruskan Harta Bersama Terhadap	55
5.3	Cadangan Kajian	56
5.4	Kesimpulan	56
5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	57
	<b>RUJUKAN</b>	<b>58</b>
	<b>LAMPIRAN</b>	<b>60</b>

**SENARAI JADUAL**

<b>NO.JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>MUKA SURAT</b>
4.1	Keputusan Maklumbalas Daripada Perbadanan Pengurusan	35
4.2.1	Keputusan Maklumbalas Daripada Penduduk	37
4.2.2	Keputusan Maklumbalas Mengenai Punca-Punca Penubuhan Smc Daripada Penduduk	38
4.2.3	Keputusan Maklumbalas Mengenai Kesan-Kesan Penubuhan Smc Daripada Penduduk	39
4.3	Keputusan Maklumbalas Daripada Pemaju	40
4.4	Cadangan Harta Bersama Terhad Daripada Perbadanan Pengurusan, Penduduk Dan Pemaju	42
4.5	Keberkesanan Penubuhan Smc	50

## SENARAI RAJAH

NO.RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
3.1	Carta Alir Metodologi	25
3.2	Dua Pemboleh Ubah Yang Dinilai	29
3.3	Penetapan Dalam Korelasi Pearson	30
3.4	Penetapan Dalam Korelasi Pearson	30
3.5	Keputusan Oleh Korelasi Pearson	31
4.1	Masalah Dan Punaca Yang Dihadapi Oleh SMC	43
4.2	Korelasi Antara Masalah Yang Dihadapi Dan Juga Kesan-Kesan Penubuhan SMC Terhadap Perbadanan Pengurusan	44
4.3	Graf Punca-Punca Penubuhan SMC Terhadap Perbadanan Pengurusan	45
4.4	Graf Kesan-Kesan Penubuhan SMC Terhadap Penduduk	46
4.5	Korelasi Antara Masalah Yang Dihadapi Dan Juga Kesan-Kesan Penubuhan SMC Terhadap Penduduk	47
4.6	Graf Punca-Punca Penubuhan SMC Terhadap Pemaju	48
4.7	Carta Pai Kesan-Kesan Penubuhan SMC Terhadap Pemaju	49

4.8	Korelasi Antara Masalah Yang Dihadapi Dan Juga Kesan-Kesan Penubuhan SMC Terhadap Pemaju	50
-----	------------------------------------------------------------------------------------------------	----

**SENARAI SINGKATAN**

LCP	-	Harta Bersama Terhad
JMB	-	Badan Pengurusan Bersama
MC	-	Perbadanan Pengurusan
SMC	-	Perbadanan Pengurusan Subsidiari
SPSS	-	<i>Statistical Package for Social Science</i>
CCTV	-	Kamera Litar Tertutup

## **SENARAI LAMPIRAN**

### **LAMPIRAN**

### **HALAMAN**

Borang Soal Selidik

60



## **BAB 1**

### **Pengenalan**

#### **1.1 Pendahuluan**

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta 1450) dan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) telah dikuatkuasakan pada 1 Jun 2015. Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) telah diperluaskan ke Wilayah Persekutuan Labuan dengan pemakaian Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Peruntukan dalam Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) telah diubah dan ianya selaras dengan Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56). Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta 1450) telah membentuk semua peruntukan mengenai pengurusan pecah bahagi bangunan yang di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) telah dilengkapi dengan peraturan-peraturan Pengurusan Strata (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2015 yang berkuatkuasa pada 2 Jun 2015. Antara kesan gabungan undang-undang strata ini adalah untuk memastikan hakmilik strata diluluskan apabila pemilikan kosong diserahkan. Selain itu, ianya adalah untuk menggalakkan kepastian mengenai peruntukkan unit syer dari peringkat awal pembangunan dan semakan yang meluas serta keseimbangan pemaju di pelbagai peringkat pembinaan.

Sebuah Perbadanan pengurusan wujud melalui kuat kuasa undang-undang mengenai pembukaan buku daftar strata sesuatu pecah bahagi bangunan seperti kondominium atau pembangunan komuniti berpagar. Dalam bahasa yang mudah, Perbadanan Pengurusan telah ditubuhkan apabila hakmilik strata dikeluarkan untuk petak atau petak tanah. Secara umumnya, tugas dan kuasa Perbadanan Pengurusan adalah seperti yang dinyatakan dalam seksyen 43 Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Antaranya ialah untuk menguruskan dan menyenggarakan harta bersama dan menjaganya dalam keadaan yang baik, menginsuranskan bangunan atau tanah yang telah dipecahbahagi sebagai gantian jika kebakaran berlaku, menginsuranskan lagi apa-apa risiko lain, menggunakan wang insurans yang diterima untuk memulihkan bangunan atau tanah mengikut sisi undang-undang, membayar Premium bagi apa-apa insurans yang diambil, mematuhi apa-apa notis atau perintah yang dibuat oleh mana-mana pihak berkuasa awam berkenaan dengan harta bersama atau bangunan tersebut, mematuhi apa-apa notis atau perintah yang telah ditetapkan berkenaan dengan petak, dan menyediakan dan menyenggarakan suatu daftar strata bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi.

Perbadanan pengurusan yang ditubuhkan hendaklah dikenali dengan nama yang terdapat dalam buku daftar strata yang berhubungan dengan suatu pecah bahagi bangunan, dan hendaklah menjadi suatu pertubuhan perbadanan yang kekal dan mempunyai suatu meterai umum dalam Seksyen 39 (2), Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318).

Dalam pembangunan strata yang pesat, perbadanan pengurusan mempunyai pilihan untuk membentuk perbadanan pengurusan subsidiari dalam penggunaan yang berbeza di bawah Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450). Perbadanan Pengurusan Subsidiari membolehkan pemilik petak bagi bangunan masing-masing untuk membentuk perbadanan mereka sendiri dan juga perbadanan pengurusan yang berasingan bagi mengurus dan menyelenggarakan harta bersama bangunan tertentu.

Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), seksyen 17A telah diperkenalkan untuk menubuhkan harta bersama terhad. Penubuhan ini membolehkan Perbadanan Pengurusan untuk menubuhkan Perbadanan Pengurusan Subsidiari. Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) telah menetapkan beberapa tafsiran:

“harta bersama”

- (a) Berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak ertinya sebahagian daripada kawasan pemajuan
  - (i) Yang tidak terkandung dalam mana-mana petak atau petak yang dicadangkan; dan
  - (ii) Yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua atau lebih petak atau petak yang dicadangkan; atau
- (b) Berhubung dengan suatu bangunan atau tanah yang dipecah bahagi, ertinya sebahagian daripada lot
  - (i) Yang tidak terkandung dalam mana-mana petak, termasuk mana-mana petak aksesori, atau mana-mana blok sementara yang ditunjukkan dalam pelan strata yang diperakui; dan
  - (ii) Yang digunakan atau boleh digunakan atau dinikmati oleh penghuni dua petak atau lebih;

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

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

Bagi pengurusan yang lebih efektif dalam kategori harta bersama, Perbadanan Pengurusan telah membuat satu atau lebih perbadanan pengurusan subsidiari bagi mewakili untuk menguruskan harta bersama terhad dengan tujuan mewakili kepentingan yang berbeza daripada pemilik petak.

Suatu Mesyuarat agung Luar Biasa perlu diadakan, dibuat dan dimudahkan oleh Perbadanan Pengurusan untuk mencapai penyelesaian komprehensif mengenai pelan strata yang khas dan jelas bagi menentukan sempadan harta bersama terhad. Selain mengadakan mesyuarat agung luar biasa, Perbadanan Pengurusan hendaklah mengemukakan pelan strata khas, salinan ketetapan yang menyeluruh kepada Pengarah Tanah dan Galian untuk mendapatkan Sijil penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari.

## **1.2    Penyataan Masalah**

Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) dan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) memberikan pilihan kepada Perbadanan Pengurusan untuk membentuk sebuah Perbadanan Pengurusan Subsidiari untuk kegunaan yang berbeza dalam sesebuah pembangunan bercampur sekali gus menyelesaikan isu-isu yang melanda bangunan tersebut. Badan pengurusan mesti mewarisi daripada pihak pemaju dengan menumpukan kepada dokumen-dokumen yang akan diserahkan kepada badan pengurusan selepas badan pengurusan itu dibentuk dan menggariskan seksyen yang berkaitan dengan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) yang menyediakan senarai dokumen-dokumen tersebut. Pembangunan bercampur adalah kediaman, bangunan pejabat dan perniagaan dalam satu pembangunan yang besar di mana badan pengurusan subsidiari boleh ditubuhkan dan ianya berlandaskan atas budi bicara perbadanan pengurusan tersebut.

Dalam kajian ini, masalah yang ditentukan adalah berdasarkan pembangunan bercampur. Di dalam pembangunan bercampur, perbadanan pengurusan akan mengandungi pelbagai pemilik petak yang memiliki unit petak kediaman, pejabat dan perniagaan dalam pembangunan. Pemilik petak akan mengumpul dana untuk menyelenggarakan dan juga menguruskan bangunan yang berbeza dalam pembangunan dan berkongsi harta bersama.

Isu-isu yang selalu timbul adalah berkaitan dengan pengurusan dan penyelenggaraan bangunan serta penggunaan harta bersama di dalam memiliki sesuatu daripada pembangunan bercampur. Sebagai contoh, pemilik petak kediaman perlu membayar dana untuk harta bersama yang berbeza dan kemudahan yang mereka tidak menggunakan bersama-sama di dalam pembangunan bercampur ini. Sebagai contoh balkoni, surau, tempat letak kereta dan lain-lain. Salah satu isu yang akan berlaku adalah pemilik petak akan mempertikaikan tentang sumbangan yang telah dilakukan. Pihak perbadanan pengurusan boleh menggunakan wang daripada pemilik petak kediaman untuk kegunaan penyelenggaraan petak perniagaan. Isu ini akan menimbulkan pertengkaran pemilik petak.

Satu lagi isu yang telah dipersoalkan adalah pemilik petak kediaman mempunyai atau menikmati akses percuma terhadap harta bersama yang digunakan oleh pemilik pejabat atau perniagaan dan pemilik petak perniagaan membayar caj lebih banyak seperti caj penyelenggaraan dan dana berbanding pemilik petak kediaman atau pejabat. Di samping itu, dana penyelenggaraan disimpan dan direkodkan di dalam satu akaun bersama yang telah ditubuhkan. Salah satu isu yang diragu adalah, dana tersebut akan digunakan oleh perbadanan pengurusan untuk penyelenggaraan petak perniagaan, petak kediaman atau petak pejabat atau sebaliknya.

Oleh itu, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450), Seksyen 17A telah memperkenalkan dan mewujudkan harta bersama terhad yang membenarkan perbadanan pengurusan menubuhkan Perbadanan Pengurusan Subsidiari

## 1.2 **Objektif kajian**

Berdasarkan masalah yang telah dinyatakan di atas, kajian ini akan memberi tumpuan pada dua matlamat:

- i. Untuk mengkaji punca-punca yang menyebabkan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari.
- ii. Untuk mengenalpasti kesan-kesan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari terhadap harta bersama terhad serta cadangan penambahbaikan.

## 1.4 **Skop kajian**

- i. Kajian ini tertumpu kepada pembangunan bercampur di Johor dan menentukan punca-punca penubuhan dan peranan Perbadanan Pengurusan dan Perbadanan Pengurusan Subsidiari untuk menguruskan harta bersama terutama bagi harta bersama terhad dalam hakmilik Strata.
- ii. Kajian ini adalah berdasarkan pengurusan Hakmilik Strata yang mempunyai isu yang kompleks dalam perbadanan pengurusan.

## 1.5 **Signifikasi Kajian**

Kajian ini adalah berguna terutamanya untuk pembangunan bercampur di mana penggunaan setiap pemilik petak adalah berbeza. Perbadanan Pengurusan mewujudkan satu atau lebih banyak Perbadanan Pengurusan Subsidiari bagi mewakili pemilik petak yang berbeza. Sebagai contoh, dalam pembangunan bercampur, Perbadanan Pengurusan akan menguruskan harta bersama yang digunakan oleh pemilik petak seperti tempat letak kereta dan pondok keselamatan.

Perbadanan Pengurusan Subsidiari akan menguruskan lif, lobi dan penyaman udara semata-mata untuk pemilik pejabat.

Kelebihan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah untuk menguruskan harta bersama terhad demi mencapai tahap penggunaan yang cekap dan peruntukkan sumber-sumber yang lebih baik. Dengan adanya penggunaan dana yang betul penyenggaraan di kawasan tertentu akan menjadi lebih baik. Perbadanan Pengurusan juga boleh menetapkan kawasan bagi harta bersama terhad iaitu kegunaan eksklusif. Kawasan-kawasan ini perlu ditakrifkan dengan jelas dan ditandakan pada pelan khas, dan dikemukakan kepada Pengarah Ukur Tanah dan Galian. Ini akan menolong menyelesaikan isu-isu yang berlaku dalam pengurusan dan dalam masa yang sama, kekurangan dalam pengurusan harta bersama terhad sebagai tanggungjawab Perbadanan Pengurusan Subsidiari dapat diatasi.

## **BAB 2**

### **KAJIAN LITERATUR**

#### **2.1 Pengenalan**

Kajian literatur ini telah dijalankan untuk mendapatkan maklumat yang berkaitan dengan skop kajian. Semua maklumat yang dikumpul telah dilakukan. Kajian ini adalah penting untuk meningkatkan kefahaman tentang kajian yang akan dilakukan kelak. Melalui kajian literatur ini, sumber-sumber boleh didapati melalui buku, artikel, jurnal, tesis dan juga sumber daripada laman web. sumber-sumber ini dikumpul dan dibuat pengubahsuaian untuk menghasilkan kajian literatur yang berkesan.

#### **2.2 Konsep Hakmilik Strata**

Pembahagian pemilik-pemilik yang berlainan dalam skim strata adalah satu konsep pembangunan strata. Istilah moden yang wujud sekarang adalah istilah 'kondominium' dan ianya berasal daripada Rom. Istilah 'Kondominium' yang sebenar adalah konsep pemilikan bahagian-bahagian yang berlainan dalam satu



bangunan oleh orang yang berbeza. Hakmilik Strata telah diberi perhatian yang serius terutama dalam hak harta tanah bangunan bertingkat.

Hakmilik Strata adalah berdasarkan pecahbahagi bangunan dan bukannya secara menegak di atas tanah. Petak tanah dan bangunan akan dibahagikan kepada petak. Setiap lot tanah dibenarkan didirikan bangunan bertingkat yang mana Hakmilik Strata berasingan akan dikeluarkan kepada tuan punya berdaftar. Bahagian lain yang tidak diberi milik hak secara berasingan dikenali sebagai harta bersama dan ianya diuruskan oleh Perbadanan Pengurusan sebagai contoh harta bersama adalah termasuk tempat letak kereta, garaj dan stor.

### **2.3 Undang-undang Hakmilik Strata**

Undang-undang Hakmilik Strata bermula daripada Akta Hakmilik Strata New South Wales pada tahun 1961 dan Akta Hakmilik Tanah ( Strata ) Singapura (Bab 277,1970). Hakmilik Strata mula diperkenalkan di Malaysia melalui seksyen-seksyen tertentu dalam Kanun Tanah Negara 1965 ( Akta 56 ) sebagai hakmilik subsidiari. Kemudian, terdapat banyak kekurangan dalam seksyen-seksyen tersebut dalam Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56), kebanyakannya urusan pecahbahagi bangunan gagal dilaksanakan oleh pemaju. Oleh itu, Akta Hakmilik Strata 1985 ( Akta 318 ) telah dipinda beberapa kali sehinggalah kepada Akta Hakmilik Strata ( Pindaan ) 2013 ( Akta A1450) dan Akta Pengurusan Strata 2013 ( Akta 757) digubal untuk menyelesaikan masalah-masalah yang berkaitan.

### **2.3.1 Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)**

Konsep pecahbahagi sesebuah bangunan di Malaysia adalah berasaskan dari New South Wales, Australia dan ianya pertama kali diperkenalkan di Semenanjung Malaysia pada 1 Januari 1966 di Kanun Tanah Negara 1965 ( Akta 56). Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 telah diwartakan pada 7 Februari 2013 sebagai Akta A1450 Akta ini telah mula berkuatkuasa pada 1 Jun 2015.

Sebelum berkuatkuasanya Akta Hakmilik Strata ( Pindaan ) 2013 (Akta A1450), penyelenggaraan dan pengurusan Hakmilik Strata dikawal oleh dua akta yang berbeza, iaitu Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663), bagi pecahbahagi bangunan sebelum wujudnya Perbadanan Pengurusan dan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318), untuk pecahbahagi bangunan selepas Perbadanan Pengurusan ditubuhkan.

Apabila Akta Hakmilik Strata ( Pindaan ) 2013 (Akta A1450) mula berkuatkuasa beberapa bahagian dalam Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) mengenai pengurusan pecahbahagi bangunan akan dibatalkan. Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) akan dibatalkan dan beberapa peruntukan akan dibuat pindaan. Bahagian-bahagian yang dibatalkan dalam Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) dan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyenggaraan dan Pengurusan) 2007 (Akta 663) akan digabungkan untuk membentuk Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757).

Permohonan pecahbahagi bangunan atau tanah dan pengeluaran Hakmilik Strata yang baru akan diperkenalkan dalam akta baru ini. Hakmilik Strata boleh dikeluarkan dengan pemilikan kosong kepada pemilik petak. Untuk strata penjualan petak dalam sesuatu kawasan pembangunan, pemaju dikehendaki memfailkan jadual petak bagi pecahbahagian bangunan kepada petak-petak. Penetapan harta bersama terhad dan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari perlu mendapat kebenaran daripada Perbadanan Pengurusan. Polisi insurans adalah wajib disediakan kepada pihak yang bertanggungjawab untuk menyenggara dan menguruskan mana-mana bangunan berbilang tingkat yang berkaitan. Tribunal Strata baru akan ditubuhkan untuk menentukan pertikaian yang berhubung dengan pengurusan harta Hakmilik

Strata. Satu pendekatan baru telah dibuat selaras dengan tribunal seperti mana strata yang baru ini, iaitu berkenaan dengan kerosakan harta tanah yang disebabkan oleh pemilik petak tingkat atas.

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

Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) telah diwartakan pada 8 Februari 2013 dan ianya telah mula berkuatkuasa pada 1 Jun 2015. Sebagai negara yang memasuki era negara membangun, kesedaran hak, kewajipan dan tanggungjawab ke atas pengurusan strata adalah penting. Dengan itu, pemilik hendaklah lebih prihatin terhadap pengurusan dan penyenggaraan harta berstrata mereka. Peraturan-Peraturan Pengurusan Strata (Penyelenggaraan & Pengurusan) 2015 telah menggantikan Akta Bangunan & Harta Bersama (Penyelenggaraan & Pengurusan) 2007 (Akta 663). Penubuhan Badan Pengurusan Bersama, Perbadanan Pengurusan, Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan tugas-tugas pelantikan dan kuasa Pesuruhjaya Bangunan adalah Peraturan-Peraturan baru yang wujud sebagai hak dan kewajipan pemilik.

Akta Pengurusan Strata 2013 ( Akta 757 ) adalah satu kemenangan kepada Persatuan Pembeli Rumah Kebangsaan yang telah berjuang untuk kebajikan pemilik harta berstrata dalam menghadapi masalah berkaitan dengan penyenggaraan dan pengurusan bangunan bertingkat dan harta bersama. Oleh itu keprihatinan kerajaan tempatan adalah untuk memastikan keseragaman undang-undang dan dasar-dasar yang digubal.

Akta Hakmilik Strata ( Pindaan ) 2013 (Akta A1450) memperkenalkan Perbadanan Pengurusan Subsidiari yang boleh diwujudkan bersama-sama dengan Perbadanan Pengurusan bagi mentadbir harta bersama terhad dalam sesebuah pembangunan berstrata. Ianya diperkenalkan untuk memenuhi keperluan yang pelbagai dan mewakili kepentingan yang berbeza, bagi pemilik petak di dalam satu skim yang sama dari segi penggunaan dan penyelenggaraan harta bersama.

Apabila Akta Pengurusan Strata 2013 ( Akta 757 ) diguna pakai, dua peringkat pengurusan akan diwujudkan, iaitu Perbadanan Pengurusan yang bertanggungjawab untuk menguruskan kesemua kawasan yang dianggap Harta Bersama dan Subsidiari Badan Pengurusan pula bertanggungjawab untuk kawasan Harta Bersama Terhad yang hanya dinikmati atau digunakan oleh pemilik petak tertentu. Dua peringkat pihak pengurusan ini adalah wajar bagi kebanyakan kawasan pemajuan bercampur. Mana-mana projek yang mendapat kelulusan selepas Akta Hakmilik Strata ( Pindaan ) 2013 (Akta A1450) dan Akta Pengurusan Strata 2013 ( Akta 757 ) diperkenalkan maka geran hak milik strata akan dikeluarkan sebaik-baik sahaja pembeli mendapat “pengosongan pemilikan” bagi petak mereka. Pemaju dikehendaki untuk menguruskan harta bersama bagi tempoh sehingga Perbadanan Pengurusan ditubuhkan. Pemaju bertanggungjawab menyelenggarakan harta bersama bermula dari tempoh penyerahan pemilikan kosong kepada pembeli sehingga satu bulan setelah selepas Mesyuarat Agung Tahunan oleh Perbadanan Pengurusan. Pemaju juga dikehendaki menyerahkan semua rekod, lebihan wang selenggara, sebarang wang daripada kumpulan wang penjelas, aset dan apa-apa yang berkaitan dengan Perbadanan Pengurusan kepada Badan tersebut. Kegagalan berbuat demikian merupakan satu kesalahan di bawah Akta 757.

Seterusnya, Akta Pengurusan Strata 2013 ( Akta 757 ) ini juga mencatatkan lembaran baharu dalam pengurusan bangunan bertingkat dengan mewujudkan sebuah tribunal khusus bagi mempercepat penyelesaian pertikaian antara pelbagai pihak yang terlibat. Tribunal merupakan langkah untuk mengatasi kelewatan dan lambakan kes mahkamah, serta sebagai alternatif kepada penyelesaian pertelingkahan. Tribunal ini mempunyai beberapa perbezaan daripada Lembaga Hakmilik Strata kerana keahliannya hanya dihadkan kepada profesional yang berkelulusan undang-undang serta berpengalaman luas dalam bidang perundangan, iaitu tidak kurang daripada tujuh tahun. Tribunal dilihat lebih memainkan peranan untuk penyelesaian pertelingkahan bagi pihak-pihak yang terlibat dengan pemilikan dan pengurusan strata. Penubuhan tribunal memudahkan dan menjimatkan kepada pihak yang bertelingkah, kerana mereka tidak diwakili oleh peguam kecuali sekiranya tribunal merasakan perlu untuk berbuat sedemikian.

## 2.4 Harta Bersama dan Harta Bersama Terhad

Harta bersama adalah mana-mana bahagian tanah dan bangunan-bangunan ditunjukkan di dalam pelan strata yang bukan sebahagian daripada petak strata yang dimiliki oleh pemilik individu. Sebagai contoh, dalam kondominium kemudahan seperti lif, tempat rekreasi, bumbung paip, kabel, saluran-saluran kemudahan untuk laluan air, kumbahan, gas, minyak atau perkhidmatan yang lain. Harta bersama boleh dinikmati oleh pemilik dan penyewa dalam skim strata dan ianya disenggarakan dan diuruskan oleh Perbadanan Pengurusan. Pemilik boleh menikmati harta bersama dan ia bergantung kepada Peraturan-peraturan dalam Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Takrifan bagi harta bersama adalah:

“harta bersama

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

(Malaysia, 2013b : 14)

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

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

## **2.5 Badan Pengurusan Bersama**

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

Seksyen 17 dan 18 Akta pengurusan strata 2013 ( Akta 757 ) mengatakan jika pecah bahagi bangunan kepada petak-petak berasingan belum dilakukan ke atas

bangunan yang telah siap dan pemilikan kosong telah diserahkan kepada pembeli dan pemaju tetapi badan pengurusan belum wujud lagi, sebuah Badan Pengurusan Bersama hendaklah ditubuhkan, di mana ia terdiri daripada pemaju dan pembeli pada Mesyuarat Agung pertama tidak lewat daripada dua belas bulan dari berkuatkuasanya Akta ini atau tidak lewat daripada dua belas bulan dari tarikh penyerahan pemilikan kosong petak kepada pembeli pada atau selepas mula berkuatkuasanya Akta ini. Jawatankuasa Perbadanan Pengurusan Bersama yang dilantik hendaklah terdiri daripada Pengerusi Setiausaha dan Bendahari. Jawatankuasa ini mempunyai kuasa untuk melaksanakan tugas dan menjalankan perniagaan bagi pihak Badan Pengurusan Bersama.

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

Kewajipan Badan Pengurusan Bersama adalah seperti berikut:

- a) Untuk menyenggara dan menguruskan dengan sepatutnya bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama, dan menjaganya dalam keadaan yang baik dan pembaikan yang dapat digunakan.
- b) Untuk menentukan dan mengenakan Caj yang ken didepositkan ke dalam akaun penyenggaraan bagi maksud penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama

- c) Untuk menentukan dan mengenakan caruman kepada kumpulan wang penjelas yang kena didepositkan ke dalam akaun kumpulan wang penjelas bagi maksud membayar perbelanjaan yang sebenar atau yang dijangkakan yang dinyatakan di bawah subseksyen 24(2).
- d) Untuk mengambil insurans mengikut Akta ini atau menginsuranskan terhadap apa-apa risiko lain sebagaimana yang diarahkan oleh pemunya petak melalui ketetapan khas.
- e) Untuk mematuhi apa-apa notis atau perintah yang diberikan atau dibuat oleh pihak berkuasa tempatan atau mana-mana pihak berkuasa awam yang berwibawa yang menghendaki pemberian apa-apa kacau ganggu ke atas harta bersama, atau yang memerintahkan pembaikan atau kerja lain yang hendaklah dilakukan berkenaan dengan harta bersama itu atau penambahbaikan lain kepada harta bersama itu.
- f) Untuk menyediakan dan menyenggarakan suatu daftar bagi kesemua pemunya petak bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak.
- g) Untuk memastikan bahawa yang dikehendaki untuk disenggarakan oleh badan pengurusan bersama di bawah Akta ini diaudit dan untuk menyediakan penyata kewangan teraudit bagi makluman kepada anggotanya.
- h) Untuk menguatkuasakan undang-undang kecil.
- i) Untuk melakukan apa-apa benda lain yang suai manfaat atau perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada peta-petak dan harta bersama.



Kuasa badan pengurusan bersama adalah seperti berikut:

- a) Untuk memungut Caj daripada pemunya petak mengikut kadar unit syer yang diumpukkan bagi petak mereka masing-masing
- b) Untuk memungut caruman kepada kumpulan wang penjelas daripada pemunya petak.
- c) Untuk membenarkan perbelanjaan bagi menjalankan penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama.
- d) Untuk mendapatkan daripada mana-mana pemunya petak apa-apa jumlah wang yang dibelanjakan oleh badan pengurusan bersama berkenaan dengan petak itu dalam mematuhi apa-apa notis atau perintah yang disebut dalam perenggan (1)(e).
- e) Untuk membeli, menyewa atau selainnya memperoleh harta alih bagi kegunaan pemunya petak yang berkaitan dengan penikmatan harta bersama mereka.
- f) Untuk mengambil atau mengatur dan mendapatkan perkhidmatan mana-mana orang atau ejen untuk mengusahakan penyenggaraan dan pengurusan harta bersama bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak.
- g) Tertakluk kepada subseksyen 32(3), untuk membuat undang-undang kecil tambahan bagi penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dicadangkan untuk dipecah bahagi kepada petak-petak dan harta bersama.

- h) Untuk melakukan segala perkara yang semunasabahnya perlu bagi pelaksanaan kewajipannya di bawah Akta ini dan bagi penguatkuasaan undang-undang kecil.

(Malaysia, 2013b : 43)

## **2.6 Perbadanan Pengurusan**

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

"(e) perbadanan pengurusan itu hendaklah membahagikan apa-apa keuntungan yang terbit daripada ketuanpunyaannya ke atas lot itu, termasuk apa-apa wang belian yang diterima atas suatu pindahmilikan, kepada bekas pemilik secara berkadaran dengan nilai modal pasaran terbuka petak-petak itu sebaik sahaja sebelum penamatan pecah bahagian yang ditentukan dalam laporan penilaian yang disediakan dan diperakui oleh seorang penilai berdaftar di bawah Akta Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah 1981 [Akta 242]."

(Malaysia, 2013a : 42)

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

"Kewajipan Perbadanan Pengurusan adalah seperti yang dinyatakan dalam seksyen 59(1), Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757);

- (a) Untuk menyenggarakan dan menguruskan dengan sepatutnya bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama dan menjaganya dalam keadaan yang baik dan pembaikan yang dapat digunakan.
- (b) Untuk menentukan dan mengenakan Caj yang hendaklah didepositkan ke dalam akaun penyenggaraan bagi maksud penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama
- (c) Untuk menentukan dan mengenakan caruman kepada kumpulan wang penjelas yang hendaklah didepositkan ke dalam akaun kumpulan wang penjelas bagi maksud membayar perbelanjaan yang sebenar atau yang dijangkakan yang dinyatakan di bawah subseksyen 51(2)
- (d) Untuk mengambil insurans mengikut Akta ini atau menginsuranskan terhadap apa-apa risiko lain sebagaimana yang diarahkan oleh pemilik melalui ketetapan khas
- (e) Untuk mematuhi apa-apa notis perintah yang diberikan atau dibuat oleh pihak berkuasa tempatan atau mana-mana pihak berkuasa awam yang berwajib yang menghendaki pemberhentian apa-apa kacau ganggu ke atas harta bersama, atau memerintahkan pembaikan atau kerja lain yang hendaklah

dilakukan berkenaan dengan harta bersama atau penambahbaikan lain kepada harta bersama itu

- (f) Untuk menyediakan dan menyenggarakan suatu daftar strata bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi
- (g) Untuk memastikan bahawa akaun yang dikehendaki untuk disenggarakan oleh perbadanan pengurusan di bawah Akta ini diaudit dan untuk menyediakan penyata kewangan teraudit bagi makluman kepada anggotanya.
- (h) Untuk menguatkuasakan undang-undang kecil; dan
- (i) Untuk melakukan apa-apa benda lain yang suai manfaat atau perlu bagi penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama.

"Kuasa Perbadanan Pengurusan adalah seperti yang dinyatakan dalam seksyen 59(2), Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757);

- a) Untuk memungut Caj daripada pemilik mengikut kadar unit syer atau unit syer sementara bagi petak atau blok sementara mereka masing-masing.
- b) Untuk memungut caruman kepada kumpulan wang penjelas daripada pemilik suatu jumlah yang bersamaan dengan sepuluh peratus daripada Caj.
- c) Untuk membenarkan perbelanjaan bagi menjalankan penyenggaraan dan pengurusan bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama.
- d) Untuk mendapatkan daripada mana-mana pemilik apa-apa jumlah wang yang dibelanjakan oleh perbadanan pengurusan berkenaan dengan petak pemilik itu dalam mematuhi apa-apa notis atau perintah yang disebut dalam perenggan (1)(e).
- e) Untuk membeli, menyewa atau selainnya memperoleh harta alih bai kegunaan oleh pemilik yang berkaitan dengan penggunaan dan penikmatan harta bersama mereka.

- f) Untuk mengambil atau mengatur dan mendapatkan perkhidmatan mana-mana orang atau ejen untuk mengusahakan penyenggaraan dan pengurusan harta bersama bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi.
- g) Tertakluk kepada subseksyen 70(2), untuk membuat undang-undang kecil tambahan bagi penyenggaraan dan pengurusan yang patut bagi bangunan atau tanah yang dipecah bahagi dan harta bersama.
- h) Untuk meminjam wang yang dikehendaki oleh perbadanan pengurusan dalam menjalankan kuasanya atau melaksanakan kewajipannya.
- i) Untuk menjamin pembayaran balik wang yang dipinjam olehnya dan pembayaran bunga ke atasnya melalui surat cara boleh niaga atau melalui suatu caj bagi Caj yang tidak dibayar kepada akaun penyenggaraan (sama ada telah dikenakan atau tidak), atau melalui gadaian mana-mana harta yang terletak hak padanya atau melebihi suatu kombinasi mana-mana cara itu.
- j) Untuk melakukan segala perkara yang semunasabahnya perlu bagi perlaksanaan kewajipannya di bawah Akta ini dan bagi penguatkuasaan undang-undang kecil.

## **2.7 Perbadanan Pengurusan Subsidiari**

Perbadanan Pengurusan Subsidiari (SMC) diwujudkan di bawah Seksyen 17A, Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450). Tujuannya adalah untuk mewakili kepentingan berbeza pemilik petak secara komprehensif di bawah Akta Pengurusan Strata 2013. Perbadanan Pengurusan berhak menetapkan harta bersama terhad dan mewujudkan satu atau lebih SMC.

Perbadanan Pengurusan hendaklah membuat permohonan dengan menggunakan borang 9 dan mendapat kelulusan Pengarah bagi pengeluaran Sijil SMC bagi LCP berserta dengan yuran yang ditetapkan, satu salinan resolusi bersama-sama dengan sijil yang ditandatangani oleh Pesuruhjaya Bangunan yang memperakui oleh Perbadanan Pengurusan dan salinan pelan khas termasuk pelan

pindaan yang diluluskan jika ada. Jika Pengarah berpuas hati bahawa permohonan dan dokumen-dokumen yang dikemukakan adalah sempurna, beliau hendaklah menerima permohonan tersebut dan mengeluarkan satu perakuan yang memperakui bahawa SMC adalah suatu pertubuhan perbadanan yang ditubuhkan di bawah Akta pada hari yang dinyatakan di dalam sijil. SMC juga seperti MC boleh mendakwa dan boleh didakwa.

Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) telah menyatakan Jawatankuasa SMC yang dipilih adalah tertakluk kepada sekatan yang dikenakan atau arahan yang diberikan oleh SMC di Mesyuarat Agung iaitu untuk melaksanakan tugas, menjalankan perniagaan dan maksud lain yang ditetapkan. SMC hendaklah dianggotai semua pemilik petak yang terletak dalam kawasan pembangunan yang mempunyai faedah eksklusif ke atas LCP yang ditetapkan.

Akta Pengurusan Strata 2013 ( Akta 757 ) menyatakan SMC hendak mempunyai tugas-tugas dan kuasa yang sama seperti MC berkenaan dengan urusan dan faedah eksklusif ke atas semua pemilik dalam SMC. Perbadanan Pengurusan hendaklah mengekalkan kuasa-kuasa dan tugas-tugas dalam hal-hal yang berkaitan dengan harta bersama di kawasan pembangunan yang tidak terlibat dalam LCP. Di sini, kuasa-kuasa dan tugas-tugas di SMC yang ditubuhkan oleh SMC boleh dengan sendiri menyenggara akaun penyenggaraan dan akaun kumpulan wang penjelas bagi perbelanjaan LCP, membayar caj menyumbang kepada kumpulan wang penjelas, menguatkuasakan undang-undang berhubung dengan LCP, mengawal, mengurus dan mentadbir LCP. SMC boleh mengambil insurans terhadap risiko yang tidak diinsuranskan oleh Perbadanan Pengurusan atau untuk jumlah yang melebihi jumlah yang diinsuranskan oleh Perbadanan Pengurusan.

Jawatankuasa pengurusan Subsidiari hendaklah dipilih oleh Perbadanan Pengurusan Subsidiari pada Mesyuarat Agung. Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah terdiri daripada semua pemilik bagi semua petak yang terdapat dalam kawasan pemajuan di mana ianya merupakan manfaat eksklusif harta bersama

terhad. Sekurang-kurangnya seorang anggota jawatankuasa pengurusan subsidiari hendaklah menjadi anggota jawatankuasa pengurusan perbadanan pengurusan.

Perbadanan Pengurusan Subsidiari hendaklah membuka dan menyenggarakan suatu akaun penyenggaraan dengan satu bank atau institusi kewangan. Semua Caj yang dibayar oleh pemilik hendaklah didepositkan. Setiap pemilik yang membentuk perbadanan pengurusan subsidiari hendaklah membayar caj dan caruman kepada perbadanan pengurusan subsidiari bagi perbelanjaan yang berhubung dengan harta bersama terhadnya.

Jumlah Caj yang perlu dibayar hendaklah ditentukan oleh perbadanan pengurusan subsidiari dari semasa ke semasa mengikut kadar syer bagi setiap petak. Jumlah caruman kepada kumpulan wang penjelas yang perlu dibayar yang bersamaan dengan sepuluh peratus (10%) daripada caj yang ditentukan oleh perbadanan pengurusan subsidiari dari semasa ke semasa.

## **BAB 3**

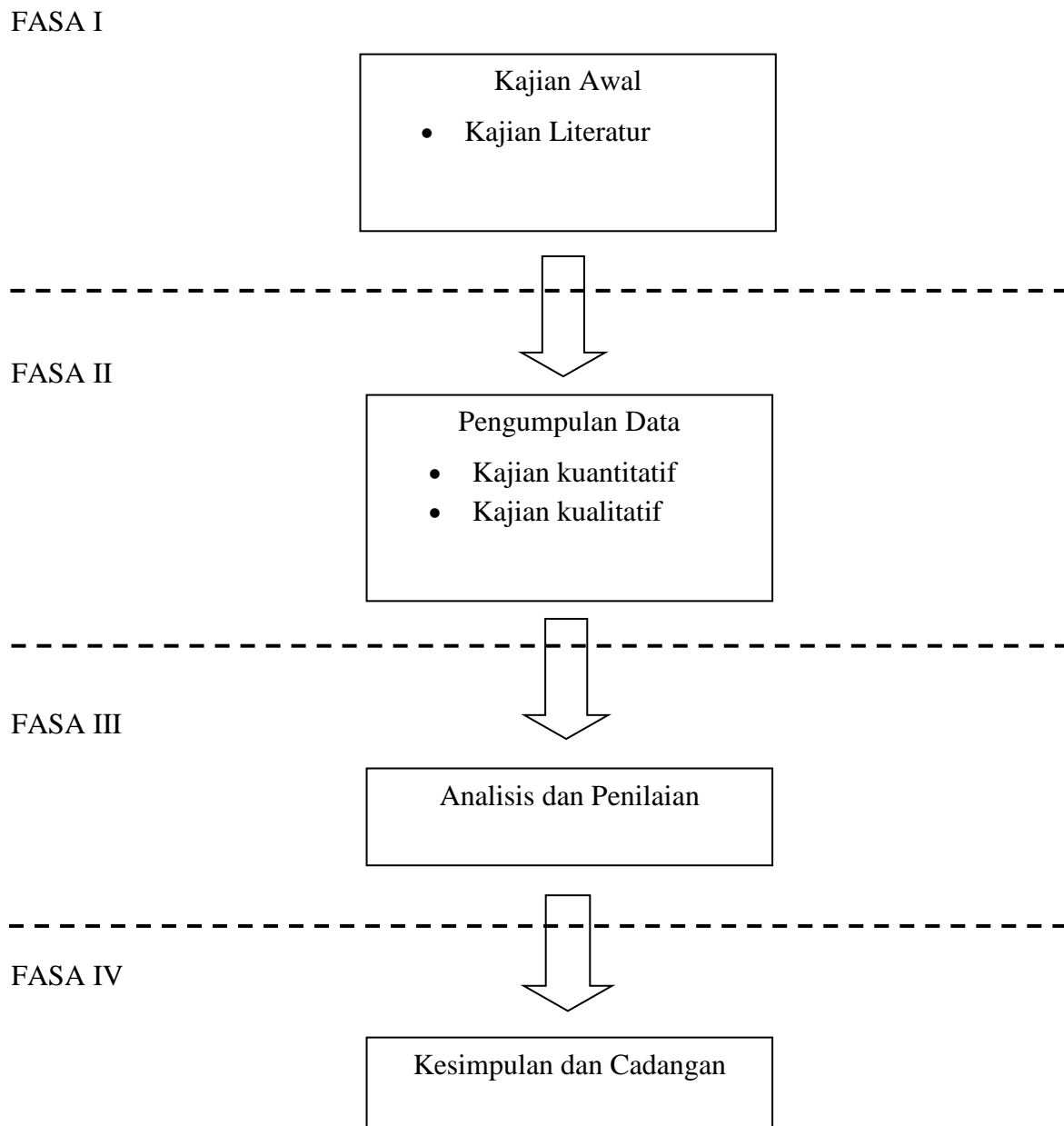
### **METODOLOGI KAJIAN**

#### **3.1 Pengenalan**

Kajian ini melibatkan beberapa aktiviti penyelidikan untuk mencapai objektif kajian. Bab ini terdapat beberapa fasa seperti kajian awal, pengumpulan data serta analisis dan penilaian. Metodologi kajian merupakan garis panduan bagi menjalankan pengumpulan maklumat dan data. Gambar rajah di bawah menunjukkan carta-carta metodologi kajian.



### 3.2 Carta Alir Metodologi



Rajah 3.1 : Carta Alir metodologi

### **3.3 Kajian Awal**

Perkara yang penting untuk dilakukan sebelum mencari apa-apa maklumat dan juga butiran adalah dengan memahami tentang isu-isu semasa yang berlaku terlebih dahulu. Pendekatan yang dilakukan adalah dengan melakukan temubual dan mengumpul data yang berkaitan. Pendekatan ini dilakukan bagi menganalisis dan memeriksa dokumen rasmi yang berkaitan dengan Hakmilik Strata. Maklumat daripada Perbadanan Pengurusan Subsidiari yang menguruskan harta bersama terhad akan dinilai dan dianalisis. Penubuhan perbadanan tersebut akan dinilai samada ia memberi banyak kebaikan ataupun sebaliknya.

Kajian litelatur telah dilakukan di dalam bab 2 di mana pelbagai sumber seperti jurnal, buku, artikel dan laman web digunakan sebagai rujukan dalam kajian ini. Akta yang telah diguna pakai sebagai rujukan dalam menjalan kajian ini adalah Akta Hakmilik Strata ( Pindaan ) 2013 ( Akta A1450) dan Akta Pengurusan Strata 2013 ( Akta 757).

### **3.4 Pengumpulan Data**

Fasa ini merupakan pengumpulan data dan beberapa teknik pengumpulan data telah dilakukan . Antaranya adalah pendedaran borang soal selidik dan temu bual beberapa pihak yang berkenaan. Antara pihak tersebut adalah perbadanan pengurusan subsidiari, perbadanan pengurusan, pemilik petak, penduduk, dan juga pihak pemaju.

### **3.4.1 Borang Soal Selidik**

Pengedaran borang soal selidik adalah teknik yang digunakan untuk mendapatkan maklumat dan juga maklum balas dalam kajian ini. Borang soal selidik adalah sebahagian daripada kajian kualitatif. Dalam kajian ini, penggunaan borang dan dokumen bagi memastikan peningkatan, keberkesanan, keperluan dan cadangan kajian dapat diketahui. Semasa merangka borang soal selidik, perkara yang ditekankan adalah soalan-soalan yang dibuat adalah berlandaskan objektif-objektif yang ingin dicapai bagi memastikan keberkesanan penyelidikan ini.

Dalam kajian ini, tiga jenis borang soal selidik yang berbeza akan diberikan kepada responden samada secara langsung atau secara tidak langsung yang melibatkan hakmilik strata dan juga perbadanan pengurusan. responden bagi kajian ini adalah penduduk dan pemilik petak, perbadanan pengurusan dan perbadanan pengurusan subsidiari dan pemaju.

### **3.4.2 Temubual dan Penilaian**

Temubual adalah perbualan di antara dua orang atau lebih di mana soalan yang dikemukakan oleh penemuduga untuk mengemukakan himpunan fakta-fakta atau kenyataan daripada pihak tersebut. Temubual adalah sebahagian daripada kajian kualitatif.

Temubual dijalankan selepas kajian literatur dilakukan. Sesi temubual ini dijalankan terhadap beberapa responden. Maklumat dan data yang diperolehi adalah sokongan kepada borang soal selidik dan juga penilaian yang dilakukan.

### 3.5 Analisis dan Penilaian

Analisis dan penilaian adalah fasa ketiga dalam metodologi kajian ini. Analisis adalah proses membahagikan topik yang kompleks kepada bahagian yang lebih kecil untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik mengenainya. Bagi memahami konsep pembangunan bercampur dan harta bersama terhad, perisian Statistical Package for Social Science (SPSS) digunakan bagi menganalisa maklumbalas daripada responden.

SPSS adalah program berasaskan Windows yang boleh digunakan untuk melakukan kemasukan data dan analisis dan juga membuat jadual dan graf. SPSS mampu mengendalikan jumlah data yang besar dan boleh melakukan semua analisis yang diliputi dalam teks dan banyak lagi. Penilaian bagi maklumbalas daripada responden dinilai dengan melihat korelasi antara kedua-dua objektif yang ingin dicapai. Antara korelasi yang digunakan adalah 'Pearson Correlation' ataupun korelasi Pearson.

Korelasi Pearson adalah pekali korelasi yang mengukur kekuatan hubungan linear antara dua pembolehubah. Ia disebut sebagai korelasi Pearson atau hanya sebagai pekali korelasi. Jika hubungan di antara pembolehubah tidak linear, maka kekuatan hubungan antara pembolehubah bagi pekali korelasi adalah lemah.

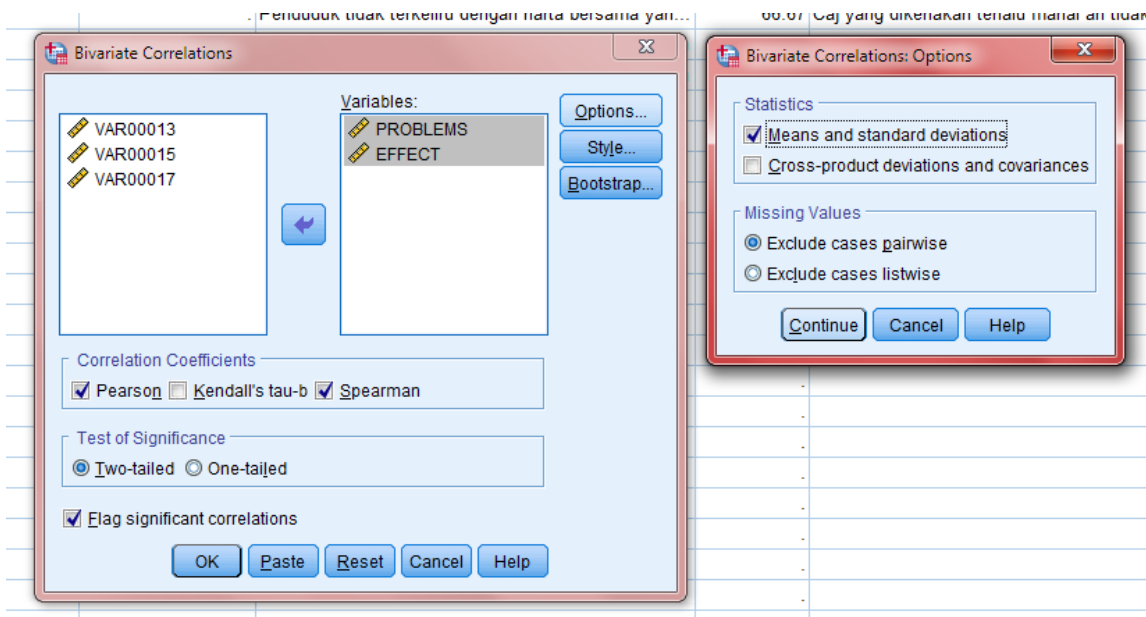
Korelasi Pearson boleh berkisar antara -1 hingga 1. -1 menunjukkan hubungan linear negatif dan sempurna di antara pembolehubah, korelasi Pearson yang bernilai 0 menunjukkan tiada hubungan linear di antara pembolehubah, dan nilai 1 menunjukkan hubungan linear positif dan sempurna di antara pembolehubah. Berikut merupakan kaedah-kaedah dalam perhitungan korelasi Pearson:

### 3.5.1 Korelasi Pearson

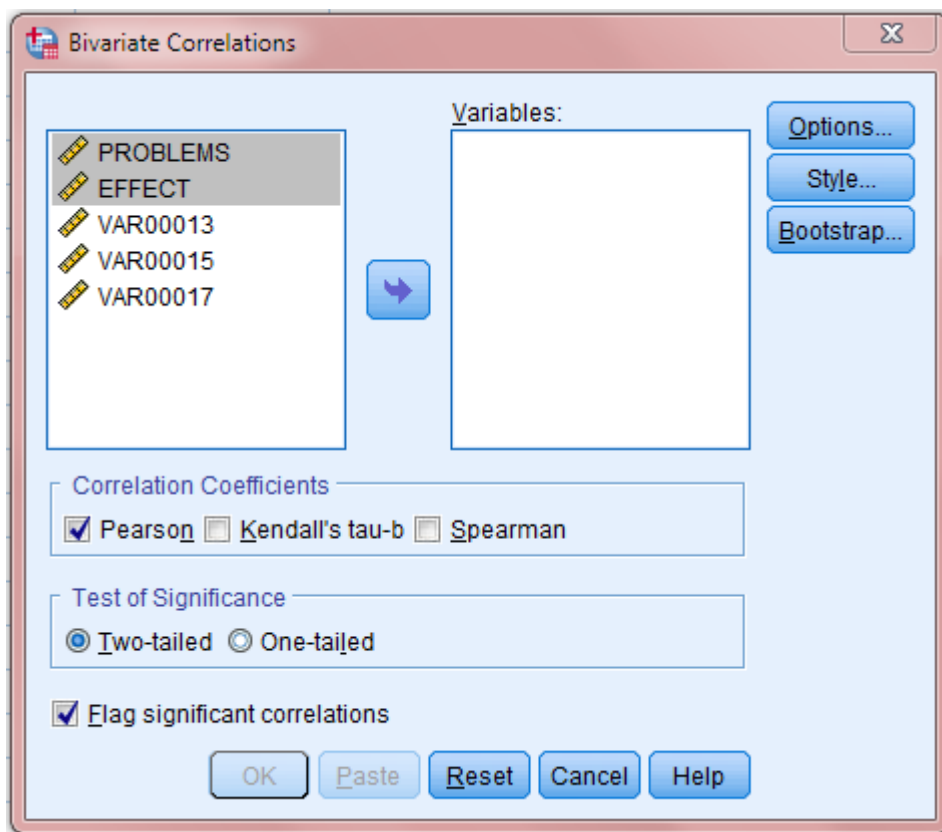
	PROBLEMFACED	PROBLEMS	VAR00009	EFFECT
1	Sukar membezakan antara harta bersama ataupun harta bersama t...	63.33	Pengutipan wang bulanan lebih mudah dan tidak ru...	51.67
2	Pengumpulan wang untuk kerja-kerja penyelenggaraan	36.67	Memudahkan penduduk untuk membuat aduan tent...	75.00
3			Penduduk tidak terkeliru dengan harta bersama yan...	66.67
4			Tiada rasa syak wasangka dalam caj yang dikenakan	35.00
5			Mudah untuk berurusan dengan unit penyelenggaraan	55.00
6			Pembayaran boleh dilakukan secara beransuran	21.67
7				.
8				.
9				.
10				.
11				.
12				.
13				.
14				.
15				.
16				.
17				.
18				.
19				.
20				.
21				.
22				.
--				.

**Rajah 3.2 :** Dua pemboleh ubah yang dinilai

Rajah 3.2 menunjukkan kemasukan data yang telah dihitung. Antara dua data yang dijadikan pemboleh ubah adalah masalah yang dihadapi bagi setiap responden dan juga kesan-kesan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari. Data yang digunakan adalah peratusan daripada maklumbalas responden. Bagi menganalisa dua pemboleh ubah yang ditetapkan, nilai yang diletakan adalah peratusan maklumbalas daripada responden.



Rajah 3.3 : Penetapan dalam korelasi *Pearson*



Rajah 3.4 : Penetapan dalam korelasi *Pearson*

Tetapan perlulah dipilih dalam membuat korelasi. Ianya adalah untuk menentukan output yang diinginkan. Dalam rajah 3.3, tetapan yang dipilih adalah dari segi jenis korelasi iaitu 'Pearson', jenis signifikan ujian yang dijalankan iaitu 'two-tailed-test'. Seterusnya untuk maklumat tambahan dalam output yang bakal dikeluarkan itu, nilai statistik yang dikehendaki mestilah dipilih melalui ikon 'option' dan pilih min dan juga nilai sisihan piawai. Bagi memastikan nilai pemboleh ubah dipilih dengan betul, nama yang diletakkan pada pemboleh ubah tersebut hendaklah betul seperti di dalam rajah 3.4.

### Correlations

[PROBLEM] C:\Users\user\Desktop\data.sav

#### Descriptive Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
PROBLEMS	50.0000	18.85147	2
EFFECT	50.8350	19.76908	6

#### Correlations

		PROBLEMS	EFFECT
PROBLEMS	Pearson Correlation	1	-1.000**
	Sig. (2-tailed)		.
	N	2	2
EFFECT	Pearson Correlation	-1.000**	1
	Sig. (2-tailed)	.	
	N	2	6

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

```
NONPAR CORR
/VARIABLES=PROBLEMS EFFECT
/PRINT=SPEARMAN TWOTAIL NOSIG
/MISSING=PAIRWISE.
```

### Rajah 3.5 : Keputusan oleh korelasi *Pearson*

Setelah pemprosesan data pemboleh ubah dinilai, nilai output bagi korelasi *Pearson* dikeluarkan seperti di dalam rajah 3.5. Antara maklumat yang terdapat di dalam output tersebut adalah nilai korelasi ( 1- (-1.000) ) bagi masalah yang dihadapi dan juga nilai korelasi (-1.00-1) bagi kesan-kesan penubuhan. Seterusnya min dan juga sisihan piawai ditunjukkan dalam output seperti yang telah ditetapkan dalam tetapan di dalam rajah 3.3. Signifikan bagi korelasi pada tahap ujian 'two-tailed-test' adalah 0.01. langkah seterusnya diulang bagi pihak responden yang lain. Tiga pihak yang perlu dinilai iaitu penduduk, perbadanan pengurusan dan pemaju.

### **3.6 Kesimpulan dan Cadangan**

Dalam bab ini, satu aliran terperinci telah disediakan untuk melengkapkan kajian, oleh itu ia akan membantu dengan lebih jelas dan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik terhadap penyelidikan kajian yang dilakukan dengan cara yang sistematik dan dapat mencapai objektif yang telah ditetapkan.



## **BAB 4**

### **KEPUTUSAN DAN ANALISA**

#### **4.1 Pendahuluan**

Salah satu trend pembangunan jenis strata masa kini adalah pembangunan bercampur diwujudkan di bawah satu lot yang sama. Kewujudan pembangunan bercampur ini telah menimbulkan kesulitan daripada segi penggunaan dan penyelenggaraan harta bersama skim tersebut. Pengurusan Perbadanan telah menubuhkan satu atau lebih perbadanan pengurusan subsidiari bagi memastikan kepentingan harta bersama skim tersebut dapat diurus dan diselenggara dengan lebih efektif dan teratur.

Pembangunan bercampur ini diuruskan oleh satu MC yang sama namun disebabkan struktur pembinaan serta kemudahan atau fasiliti harta bersama yang berbeza, pemilik terpaksa membayar caruman bagi kemudahan yang tidak dinikmatinya. Memandangkan pemilik akan menikmati kemudahan harta bersama yang berbeza, adalah wajar sekiranya pengurusan dan penyelenggaraan kemudahan tersebut diurus oleh pengurusan yang berbeza agar caruman yang berbeza dapat dikenakan. Oleh itu, satu ujian dan penilaian dijalankan untuk memastikan output yang dihasilkan dapat memenuhi objektif kajian.

## **4.2 Keputusan Kajian Projek**

Tujuan kajian ini dilakukan adalah untuk mendapatkan maklum balas daripada responden mengenai Perbadanan Pengurusan Subsidiari dalam menguruskan harta bersama terhad di semenanjung Malaysia. Satu analisis telah dijalankan bagi mengetahui punca-punca penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan mengenal pasti kesan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari terhadap harta bersama terhad serta cadangan bagi penambahbaikan.

Seramai 90 orang responden telah dipilih bagi kajian soal selidik ini. 30 orang adalah daripada Perbadanan Pengurusan daripada tiga tempat kediaman iaitu 10 orang daripada *Skudai Villa*, 10 orang daripada *Pulai Apartment View* dan 10 orang daripada *The Senai Garden*. Seterusnya 30 orang penduduk daripada ketiga-tiga tempat kediaman itu dan 30 orang daripada pihak pemaju. Berikut merupakan keputusan yang telah didapati daripada responden-responden bagi kajian ini.

### **4.2.1 Keputusan Daripada Perbadanan Pengurusan**

Maklumat di bawah merupakan hasil daripada maklumbalas yang diberikan kepada Perbadanan Pengurusan. Seramai 30 orang daripada perbadanan pengurusan telah diberikan borang soal selidik. Berikut merupakan maklumat maklumbalas mengenai Perbadanan Pengurusan Subsidiari.

**Jadual 4.1** : Keputusan Maklumbalas Darpada Perbadanan Pengurusan

<b>PENGURUSAN</b>	
Badan Pengurusan Bersama (JMB)	50.00 %
Perbadanan Pengurusan (MC)	33.33 %
Perbadanan Pengurusan Subsidiari (SMC)	16.67 %
<b>MENGHADAPI MASALAH DALAM MENJALANKAN TUGAS</b>	
Ya	76.67 %
Tidak	23.33 %
<b>MASALAH YANG DIHADAPI</b>	
Sukar membezakan antara harta bersama ataupun harta bersama terhad	36.67 %
Pengumpulan wang untuk kerja-kerja penyelenggaraan	63.33 %
<b>PUNCA-PUNCA MASALAH</b>	
Kedegilan penduduk	66.67 %
Penduduk kekurangan sumber kewangan	26.67 %
Penduduk kekurangan sumber kewangan	6.67 %
<b>SMC MEMBANTU DALAM URUSAN KEWANGAN</b>	
Ya	76.67 %
Tidak	23.33 %
<b>SMC MEMUDAHKAN KERJA</b>	
Ya	93.33 %
Tidak	6.67 %

<b>KESAN TERHADAP PENUBUHAN SMC</b>	
Pengutipan wang bulanan lebih mudah dan tidak rumit	80.00 %
Memudahkan untuk membuat aduan tentang kerosakan	70.00 %
Penduduk tidak terkeliru dengan harta bersama yang dikongsi	63.33 %
Tiada rasa syak wasangka dalam caj yang dikenakan	60.00 %
Mudah untuk berurusan dengan unit penyelenggaraan	46.67 %
Pembayaran boleh dilakukan secara beransuran	43.33 %

Jadual 4.1 menunjukkan keputusan daripada Perbadanan Pengurusan. Keputusan menunjukkan bahawa hampir ketiga-tiga badan pengurusan mengalami masalah dalam menjalankan tugas iaitu menghampiri 23 orang yang menghadapi masalah dalam menjalankan tugas. Masalah terbesar yang dialami adalah di mana mereka sendiri sukar untuk menjalankan pengumpulan wang untuk kerja-kerja penyelenggaraan dan berdasarkan jadual tersebut majoriti punca kepada masalah tersebut adalah kedegilan penduduk itu sendiri. Bagi menyelesaikan masalah tersebut majoriti daripada mereka bersetuju bahawa Perbadanan Pengurusan Subsidiari dapat membantu dalam urusan kewangan dan juga memudahkan kerja. Antara kesan-kesan penubuhan tersebut adalah pengutipan wang bulanan mudah dan ianya memudahkan untuk berurusan dengan penduduk.

## 4.2.2 Keputusan Daripada Penduduk

Jadual 4.2.1 : Keputusan Maklumbalas Daripada penduduk

<b>PENDUDUK</b>	
Pemilik Petak	100 %
Penyewa	-
<b>PEMILIK HARTA</b>	
Harta Bersama	83.33%
Harta Bersama Terhad	16.67%
<b>KEPUASAN MENGENAI CAJ YANG DIKENAKAN</b>	
Ya	83.33 %
Tidak	16.67 %
<b>KEPUASAN DENGAN KEMUDAHAN YANG ADA</b>	
Ya	100 %
Tidak	-
<b>ADUAN YANG DIBUAT MENGENAI HARTA YANG DIGUNAKAN</b>	
Ya	100 %
Tidak	-
<b>MASALAH DIHADAPI</b>	
Proses penyelenggaraan mengambil masa yang lama	66.67 %
Perbadanan Pengurusan tidak mengambil sebarang tindakan susulan	16.67%
Caj yang dikenakan terlalu mahal dan tidak berpatutan	80 %
<b>KEPERLUAN SMC DALAM MENGENDALIKAN HARTA BERSAMA TERHAD</b>	
Ya	60 %
Tidak	40 %

**Jadual 4.2.2 : Keputusan Maklumbalas Mengenai Punca-Punca Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Daripada Penduduk**

<b>PUNCA-PUNCA PENUBUHAN SMC</b>	<b>1 (Tidak Setuju)</b>	<b>2 (Setuju)</b>	<b>3 (Sangat Setuju)</b>
Pembangunan bercampur semakin pesat	-	10 %	90 %
Memerlukan pengurusan yang lebih efektif	-	13.33 %	86.67 %
Caj yang berbeza bagi pengguna yang berbeza dapat dikenakan	-	83.33 %	16.67 %
Banyak aduan mengenai harta yang tidak dinikmati	-	86.67 %	13.33 %
Akaun kumpulan wang penjelas bercampur aduk dan tidak teratur	76.67 %	10.00 %	13.33 %
Pindaan akta yang telah dilakukan oleh kerajaan	63.33 %	16.67%	20 %
Aduan penduduk tentang harta bersama yang dinikmati	13.33 %	70.00 %	16.67 %
Kelewatan dalam kelulusan sesuatu projek	13.33 %	76.67 %	10 %

Jadual 4.2.1 menunjukkan keputusan maklumbalas mengenai Perbadanan Pengurusan Subsidiari. Kesemua responden adalah terdiri daripada pemilik petak kediaman. Seramai 25 orang menikmati harta bersama dan selebihnya menikmati harta bersama terhad. Majoriti penduduk berpuas hati dengan caj penyelenggaraan yang dikenakan di mana semua penduduk pernah membuat aduan mengenai harta yang digunakan. Antara masalah dihadapi oleh penduduk setelah membuat aduan adalah caj yang dikenakan tidak berpatutan dan proses penyelenggaraan mengambil

masa yang lama. 60% bersetuju mengenai penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari.

Jadual 4.2.2 menunjukkan keputusan maklumbalas mengenai punca-punca penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari daripada penduduk. Sebanyak 90% sangat bersetuju bahawa penubuhan SMC adalah disebabkan oleh pembangun bercampur yang pesat. Kebanyakan penduduk juga amat memerlukan pengurusan yang lebih efektif. Mereka juga bersetuju bahawa caj yang berbeza dapat dikenakan kepada penduduk yang berbeza-beza menikmati harta bersama. Banyak aduan yang telah dibuat juga merupakan salah satu punca-punca penubuhan SMC tersebut. Seramai 76.67% daripada penduduk tidak bersetuju bahawa punca penubuhan adalah disebabkan oleh akuan kumpulan wang penjelas bercampur aduk dan tidak teratur begitu juga dengan pindaan akta yang telah dilakukan oleh kerajaan. Selain itu, punca penubuhan SMC adalah disebabkan oleh aduan penduduk mengenai harta bersama yang dinikmati dan juga kelewatan dalam kelulusan sesuatu projek.

**Jadual 4.2.3 : Keputusan Maklumbalas Mengenai kesan-kesan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Daripada Penduduk**

<b>KESAN-KESAN PENUBUHAN SMC</b>	<b>1 (Tidak Setuju)</b>	<b>2 (Setuju)</b>	<b>3 (Sangat Setuju)</b>
Pengutipan wang bulanan lebih mudah dan tidak rumit	-	76.67 %	23.33 %
Memudahkan penduduk untuk membuat aduan tentang kerosakan	-	20 %	80 %
Penduduk tidak terkeliru dengan harta bersama yang dikongsi	13.33 %	16.67 %	70 %
Tiada rasa syak wasangka dalam caj yang dikenakan	23.33 %	66.67 %	10 %
Mudah untuk berurusan dengan unit penyelenggaraan	13.33 %	23.33 %	63.33 %
Pembayaran boleh dilakukan secara beransuran	86.67 %	13.33 %	-

Jadual 4.2.3 merupakan keputusan maklumbalas mengenai kesan-kesan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari daripada penduduk. Sebanyak 76.67% bersetuju bahawa pengutipan wang bulanan lebih mudah dan tidak rumit. Hampir 24 orang daripada 30 orang sangat bersetuju jika penubuhan SMC dapat memudahkan mereka untuk membuat aduan tentang kerosakan yang berlaku. Selain itu, penduduk tidak terkeliru dengan harta bersama yang dikongsi dan tiada rasa syak wasangka dalam caj yang dikenakan. Perkara ini juga telah membuatkan mereka mudah untuk berurusan dengan unit penyelenggara. Penduduk tidak bersetuju jika pembayaran bulanan mereka di bayar secara beransuran.

### 4.2.3 Keputusan Daripada Pihak Pemaju

**Jadual 4.3 : Keputusan Maklumbalas Daripada Pemaju**

<b>MASALAH YANG DIHADAPI</b>	
Pindaan akta yang telah dilakukan oleh kerajaan	76.67 %
Aduan penduduk tentang harta bersama yang dinikmati	63.33 %
Kelewatan dalam kelulusan sesuatu projek	46.67 %
Bayaran yang diterima	60 %
<b>PENUBUHAN SMC MEMUDAHKAN KERJA</b>	
Ya	86.67 %
Tidak	13.33 %
<b>KESAN-KESAN PENUBUHAN SMC</b>	
Menyelenggarakan harta bersama dalam keadaan yang baik	56.67 %
Penduduk mengikut arahan pada notis yang telah dibuat oleh pihak berkuasa.	46.67 %
Pemerolehan harta bersama ataupun harta bersama terhad lebih mudah	56.67 %
Memudahkan proses menaik taraf harta bersama yang dinikmati	46.67 %



<b>PUNCA-PUNCA PENUBUHAN SMC</b>	
Pembangunan bercampur yang semakin pesat	63.33 %
Memerlukan pengurusan yang lebih efektif	66.67 %
Caj yang berbeza bagi pengguna yang berbeza dapat dikenakan	40 %
Banyak aduan mengenai harta bersama yang tidak dinikmati	50 %
Akaun kumpulan wang penjelas bercampur aduk dan tidak teratur	13.33 %

Jadual 4.3 menerangkan tentang keputusan maklumbalas daripada pihak pemaju. Kesemua pemaju adalah sangat prihatin mengenai isu semasa. Penubuhan SMC merupakan satu isu yang berbangkit dan mereka menyedari ianya adalah merupakan pindaan akta yang telah dilakukan oleh pihak kerajaan. Selain itu, aduan yang kerap mengenai harta bersama yang diterima daripada penduduk merupakan salah satu sebab penubuhan SMC. Selain itu, kelewatan dalam mendapatkan kelulusan sesuatu projek dan juga bayaran yang diterima merupakan masalah yang dihadapi oleh pihak pemaju.

Daripada masalah yang dihadapi oleh pihak pemaju itu, terdapat beberapa punca yang menyebabkan SMC ditubuhkan. Bagi pendapat pihak pemaju minor punca-punca penubuhan itu adalah disebabkan oleh akaun kumpulan wang penjelas bercampur aduk dan tidak teratur. Sebanyak 60% dan ke atas menyatakan bahawa punca-punca penubuhan SMC adalah kerana pembangunan yang bercampur dan juga memerlukan pengurusan yang lebih efektif. Separuh daripada pihak pemaju berpendapat bahawa banyak aduan mengenai harta bersama yang tidak dinikmati oleh penduduk.

Seramai 86.67% bersetuju bahawa Perbadanan Pengurusan Subsidiari memudahkan kerja-kerja pengurusan. Oleh itu, ianya membawa kepada kesan-kesan yang positif dalam penubuhan SMC iaitu memelihara harta bersama dengan lebih

baik, dan penduduk mengikut arahan pada notis yang telah dibuat oleh pihak berkuasa.

#### 4.2.4 Keputusan Bagi Cadangan Harta Bersama Terhad Yang Bersesuaian

**Jadual 4.4** : Cadangan Harta Bersama Terhad Daripada Perbadanan Pengurusan, Penduduk Dan Juga Pemaju

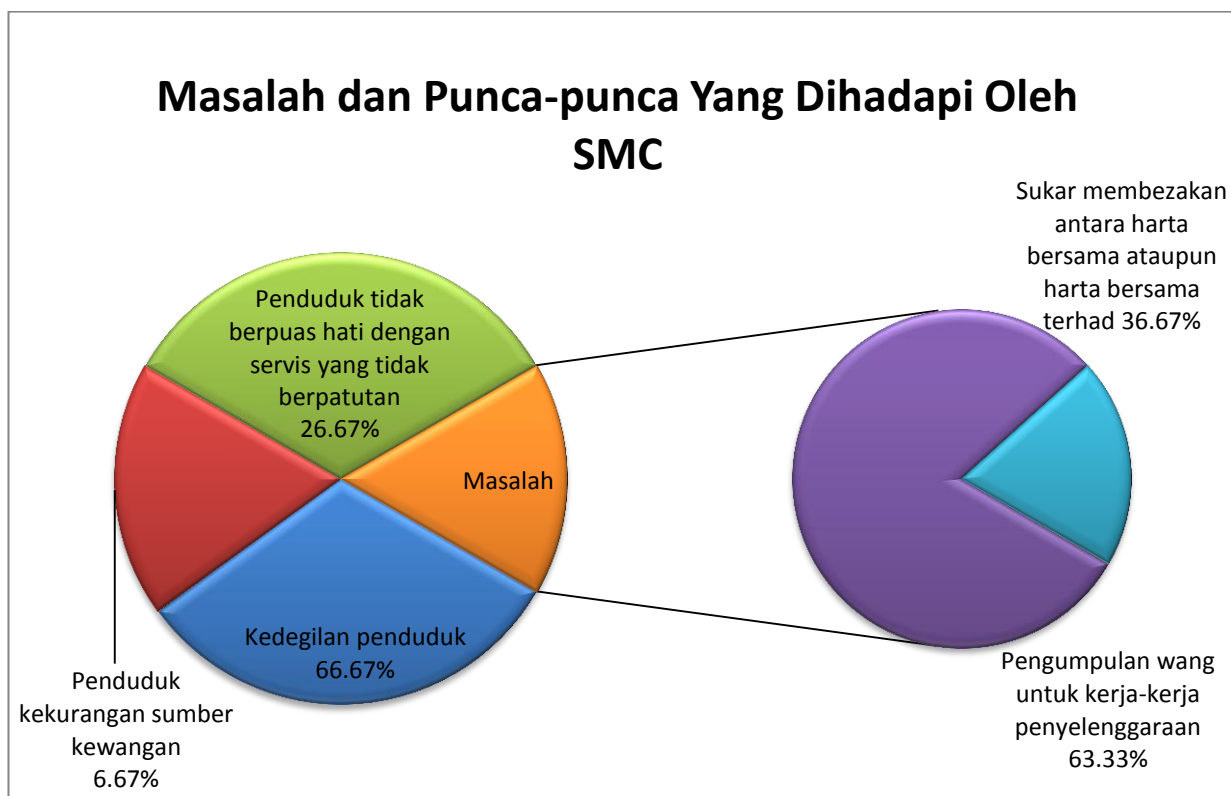
<b>KEMUDAHAN-KEMUDAHAN</b>	
Sistem Pagar Automatik	28.89 %
Pondok Pengawal	36.67 %
Kolam Renang	33.33 %
Bilik Mesyuarat	24.44 %
Sauna	24.44 %
Kedai Dobi	16.67 %
Dewan Serba Guna	31.11 %
Tadika	28.89 %
Taman Permainan	24.44 %
Tempat Letak Kereta	75.56 %
Pusat Kecantikan	41.11 %
Kafe	41.11 %
Kedai Runcit	24.44 %
Padang Tennis	46.67 %
Padang Badminton	31.11 %
Surau	64.44 %
Sistem CCTV	80.00 %
Lif	28.89 %
Pejabat Urusan	22.22 %
Padang Bola	32.22 %

Antara kemudahan-kemudahan yang dicadangkan sebagai harta bersama terhad adalah tempat letak kereta ( 75.56%), surau (64.44%) dan juga sistem CCTV (80.00%). Kesemua keputusan di atas di cadangkan oleh 90 orang responden. Keputusan yang dinilai adalah berdasarkan cadangan yang melebihi 50%.

### 4.3 Penilaian Kajian Soal Selidik Maklumbalas Daripada Responden

Analisa ini dibuat berdasarkan objektif yang ingin dicapai iaitu mengetahui punca-punca penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari dan mengenal pasti kesan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari terhadap harta bersama terhad serta cadangan bagi penambahbaikan. Berikutan itu, keputusan dinilai berdasarkan setiap responden. Berikut merupakan analisa yang telah dibuat:

#### 4.3.1 Penilaian Maklumbalas Daripada Perbadanan Pengurusan



**Rajah 4.1 : Masalah Dan Punca Yang Dihadapi Oleh SMC**

Rajah 4.1 menunjukkan carta pai mengenai masalah yang dihadapi oleh Perbadanan Pengurusan serta punca-punca daripada masalah tersebut. Berdasarkan daripada carta pai tersebut, masalah yang besar sentiasa dihadapi oleh pihak

perbadanan adalah semasa pengumpulan wang untuk kerja-kerja penyelenggaraan dan ianya telah terbukti bahawa punca berlakunya perkara sebegini adalah disebabkan oleh kedegilan penduduk itu sendiri. Terdapat juga ketidakpuasan hati penduduk mengenai caj servis yang dikenakan akibat daripada pihak perbadanan itu sendiri sukar untuk membezakan harta bersama dan juga harta bersama terhad.

### Correlations

[PROBLEMS] C:\Users\user\Desktop\data.sav

#### Descriptive Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
PROBLEMS	50.0000	18.85147	2
EFFECT	50.8350	19.76908	6

#### Correlations

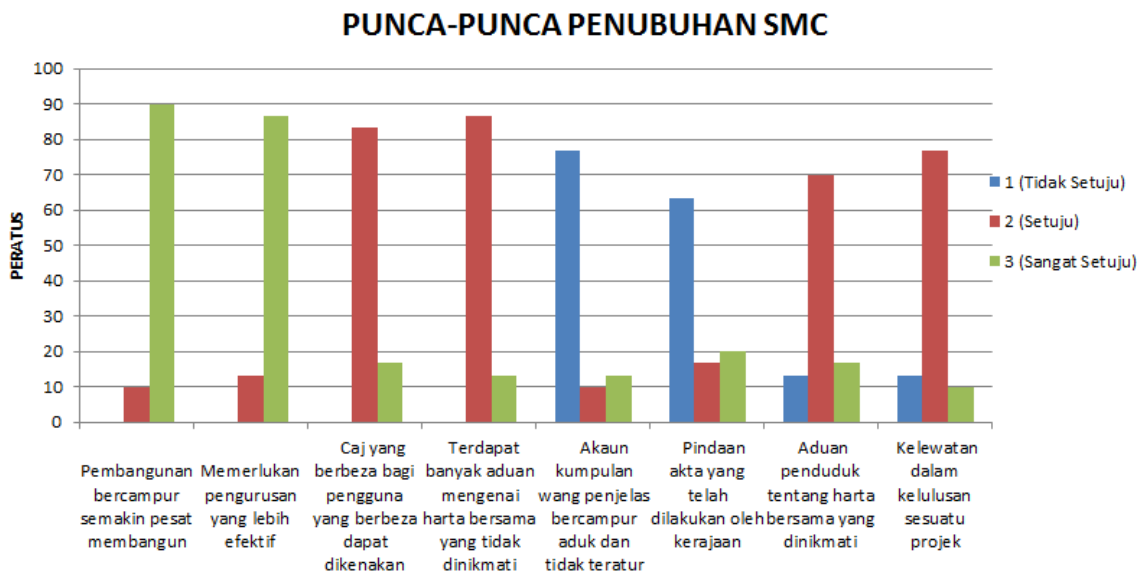
		PROBLEMS	EFFECT
PROBLEMS	Pearson Correlation	1	-1.000**
	Sig. (2-tailed)		.
	N	2	2
EFFECT	Pearson Correlation	-1.000**	1
	Sig. (2-tailed)	.	
	N	2	6

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

### Rajah 4.2 : Korelasi Antara Masalah Yang Dihadapi Dan Juga Kesan-Kesan Penubuhan SMC

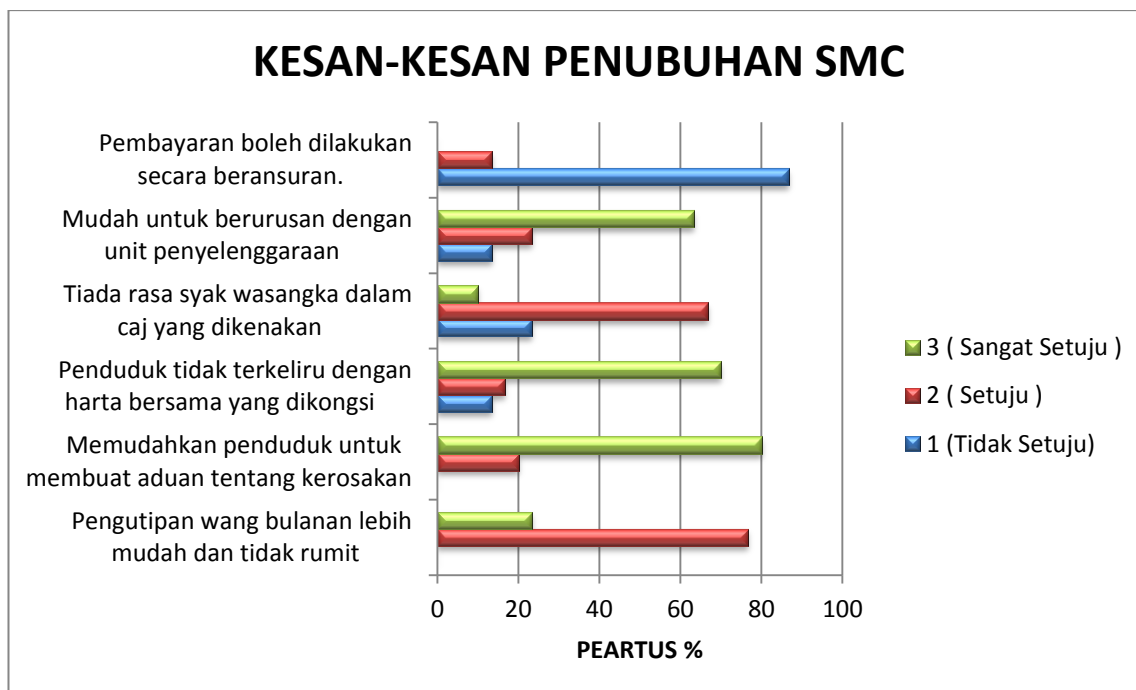
Rajah 4.2 merupakan korelasi antara masalah yang dihadapi dan juga kesan-kesan penubuhan SMC. Rajah di atas adalah Korelasi Pearson. Saiz pekali korelasi adalah dari -1,00 kepada 1.00. Nilai-nilai ini menunjukkan bahawa hubungan antara masalah yang dihadapi dan kesan penubuhan SMC adalah sangat besar. Jelas bahawa masalah yang dihadapi akan dapat diselesaikan dengan menubuhkan SMC. Korelasi Pearson adalah 1.00, yang apabila kuasa dua ianya menunjukkan 100 peratus nilai varian. Oleh itu, penubuhan SMC membawa kesan kepada perbadanan pengurusan (100%) varian dalam analisis responden mengenai masalah yang dihadapi.

### 4.3.2 Penilaian Maklumbalas Daripada Penduduk



**Rajah 4.3** : Graf Punca-punca Penubuhan SMC terhadap Penduduk

Rajah di atas menunjukkan punca-punca penubuhan SMC terhadap penduduk. Berdasarkan graf di atas, mereka sangat bersetuju bahawa punca-punca penubuhan SMC adalah disebabkan oleh pembangunan bercampur yang semakin membangun dan juga mereka memerlukan pengurusan yang lebih efektif. Seterusnya, penduduk bersetuju jika punca penubuhan SMC adalah kerana caj yang berbeza dapat dikenakan bagi pengguna yang berbeza, terdapat banyak aduan mengenai harta yang tidak dinikmati dan juga kelewatan dalam kelulusan sesuatu projek.



**Rajah 4.4 :** Graf kesan-kesan Penubuhan SMC terhadap Penduduk

Rajah 4.3 menunjukkan graf punca-punca penubuhan SMC terhadap penduduk. Penduduk sangat bersetuju jika mereka dapat berurusan unit penyelenggara dengan mudah. Untuk mengelakkan pertelingkahan, SMC ditubuhkan bagi mengasingkan caj yang sepatutnya dan tidak terkeliru dengan harta bersama yang dikongsi. Perkara yang paling utama bagi penduduk adalah memudahkan penduduk untuk membuat aduan tentang kerosakan.

## Correlations

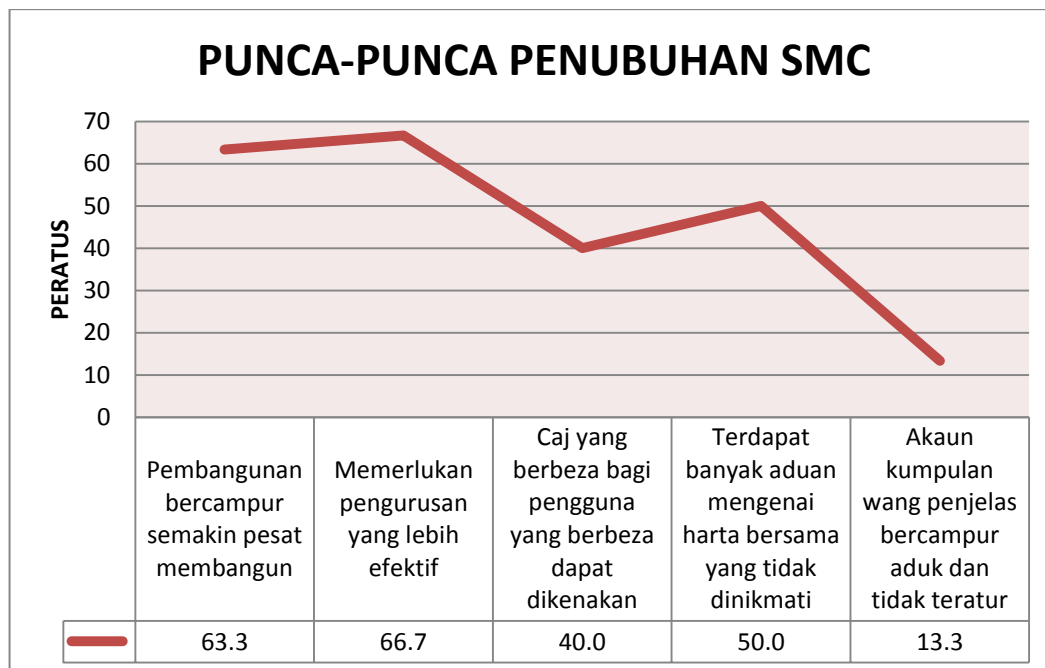
Descriptive Statistics			
	Mean	Std. Deviation	N
Problemsbyresidents	54.4444	33.38884	3
effectoresidents	49.3333	30.76795	5

Correlations			
		Problemsbyresidents	effectoresidents
Problemsbyresidents	Pearson Correlation	1	-.469
	Sig. (2-tailed)		.689
	N	3	3
effectoresidents	Pearson Correlation	-.469	1
	Sig. (2-tailed)	.689	
	N	3	5

**Rajah 4.5 :** Korelasi Antara Masalah Yang Dihadapi Dan Juga Kesan-Kesan Penubuhan SMC Terhadap Penduduk

Rajah 4.5 menunjukkan korelasi antara masalah yang dihadapi dan juga kesan-kesan penubuhan SMC terhadap penduduk. Korelasi Pearson di atas adalah untuk masalah yang dihadapi oleh penduduk dan juga kesan penubuhan SMC. Saiz pekali korelasi adalah 0,469-1,00. min kedua-dua kekuatan hubungan adalah sederhana, lebih kecil daripada kekuatan bagi perbadanan pengurusan. Korelasi Pearson adalah 0,0469, yang apabila kuasa dua menunjukkan 21.99 peratus varian yang dikongsi. Penubuhan SMC membawa kesan kepada penduduk hampir 22 peratus daripada varian dalam analisis responden mengenai masalah yang dihadapi.

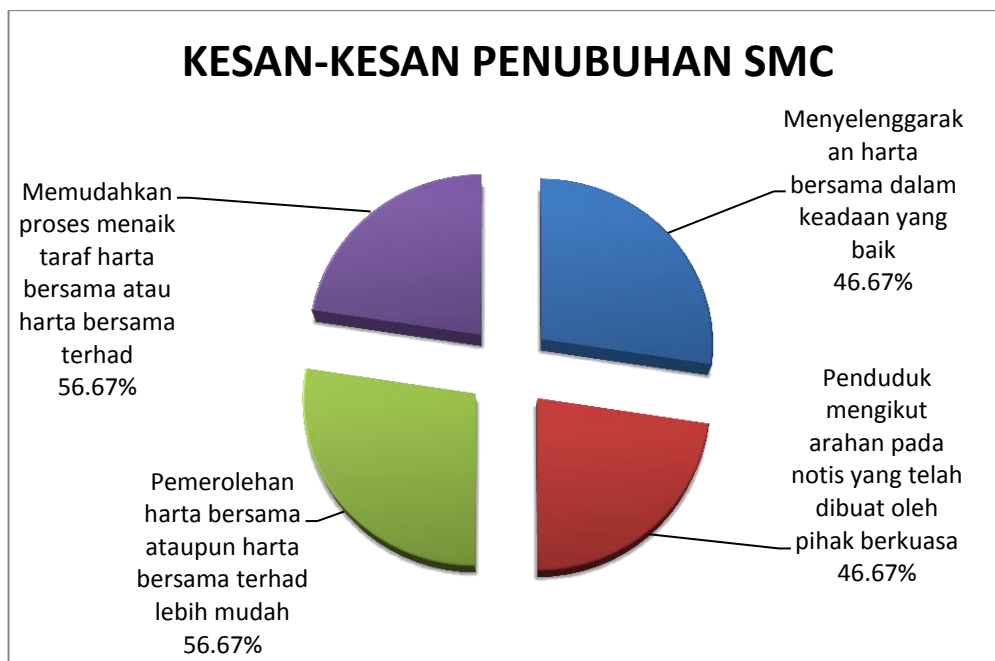
### 4.3.3 Penilaian Maklumbalas Daripada Pemaju



**Rajah 4.6** : Graf Punca-Punca Penubuhan SMC terhadap Pemaju

Rajah di atas menunjukkan punca-punca penubuhan SMC terhadap pemaju. Antara punca yang mendorongnya penubuhan tersebut adalah disebabkan oleh mereka pengurusan yang lebih efektif di masa akan datang selain daripada pembangunan bercampur yang semakin pesat membangun. Selain itu, pihak pemaju menyedari terdapat banyak aduan mengenai harta yang tidak dinikmati oleh penduduk.





**Rajah 4.7** : Carta Pai kesan-kesan Penubuhan SMC terhadap Pemaju

Rajah 4.7 menunjukkan carta pai mengenai kesan-kesan penubuhan SMC terhadap pemaju. Lebih dari 15 orang responden daripada pihak pemaju menyatakan bahawa kesan-kesan penubuhan SMC adalah memudahkan proses menaik taraf harta bersama atau harta bersama terhad dan juga memudahkan bagi penduduk dalam pemerolehan harta bersama. Selebihnya adalah dapat menyelenggarakan harta bersama dalam keadaan yang baik dan juga penduduk akan sentiasa mengikut arahan pada notis yang telah dibuat oleh pihak berkuasa.

### Correlations

#### Descriptive Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
Problemybydevelopers	50.0000	28.18589	5
Factors	46.6667	21.47350	5

#### Correlations

		Problemybydevelopers	Factors
Problemybydevelopers	Pearson Correlation	1	.959**
	Sig. (2-tailed)		.010
	N	5	5
Factors	Pearson Correlation	.959**	1
	Sig. (2-tailed)	.010	
	N	5	5

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

**Rajah 4.8** : Korelasi Antara Masalah Yang Dihadapi Dan Juga Kesan-Kesan Penubuhan SMC Terhadap pemaju

Korelasi Pearson daripada rajah 4.5 di atas adalah untuk masalah yang dihadapi oleh pemaju serta kesan penubuhan SMC. Saiz pekali korelasi adalah 0,959-1,00. Ini bermakna kedua-dua kekuatan hubungan adalah besar sama seperti kekuatan bagi perbadanan pengurusan. Korelasi Pearson adalah 0,959, yang apabila kuasa dua menunjukkan 91,97 peratus varian yang dikongsi. Penubuhan SMC membawa kesan kepada pemaju hampir 92 peratus daripada varian dalam analisis responden mengenai masalah yang dihadapi.

**Jadual 4.5** : Keberkesanan Penubuhan SMC

KEBERKESANAN TERHADAP PENUBUHAN SMC BERDASARKAN MASALAH YANG DIHADAPI		
PERBADANAN PENGURUSAN	PENDUDUK	PEMAJU
100 %	22 %	92 %

Keberkesanan penubuhan SMC jelas di Perbadanan Pengurusan dan pemaju berdasarkan jadual 4.5. Hanya 22% keberkesanan untuk penduduk. Ini kerana hanya 60% daripada mereka mempunyai beberapa kesedaran mengenai kewujudan SMC untuk menguruskan harta bersama terhad dan hasilnya dari perbadanan pengurusan

menunjukkan bahawa 66.67% daripada penduduk adalah kedegilan dengan itu ia tidak mempunyai kesan kepada mereka.

#### **4.4 Penilaian Maklumbalas Melalui Temu Ramah**

Bagi mengukuhkan lagi analisa-analisa yang telah dibuat temu ramah telah dilakukan kepada pihak Perbadanan Pengurusan. Antara hasil daripada temu ramah tersebut ialah mengenai masalah yang dihadapi oleh Perbadanan Pengurusan itu sendiri di mana mereka terpaksa berhadapan dengan penduduk yang tidak memberi kerjasama kepada mereka. Kebanyakan penduduk tidak memahami tentang peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh pihak berkuasa. Perkara ini lebih rumit apabila penduduk itu sendiri berhutang dengan Perbadanan Pengurusan dalam proses penyelenggaraan dilakukan. Salah satu daripada pihak tersebut mengatakan bahawa sesetengah penduduk tidak mempunyai sivik. Ini dapat dibuktikan dengan salah seorang daripada penduduk tersebut memberi sewa tempat kediaman tanpa sebarang informasi yang diberikan.

Selain itu, semasa Mesyuarat Am Tahunan (AGM) dijalankan, hanya 5% daripada mereka yang menghadiri dan kebiasaannya tidak kurang daripada 15 orang yang menghadiri AGM tersebut. Temu ramah diteruskan lagi dengan bertanya mengenai Perbadanan Pengurusan Subsidiari, samada dengan penubuhannya adakah ianya memberikan kesan yang baik ataupun tidak. Jawapan yang diterima adalah sangat positif di mana mereka sangat bersetuju jika Perbadanan Pengurusan Subsidiari ini ditubuhkan dan memberikan kesan yang positif kepada mereka dan juga penduduk sama seperti analisa di Jadual 4.1

Cadangan bagi penambahbaikan mengenai masalah ini adalah penduduk mestilah memainkan peranan penting iaitu memberi kerjasama bagi mengekalkan

keharmonian tempat kediaman. Selain itu, bagi memudahkan kerja penyelenggaraan, pihak Perbadanan Pengurusan meminta agar Pesuruhjaya Bangunan mengeluarkan penguatkuasaan mengenai peraturan-peraturan yang perlu dipatuhi oleh penduduk justeru jika penduduk melanggar peraturan tersebut maka tindakan undang-undang akan dikenakan dengan wajarnya.

## **BAB 5**

### **CADANGAN DAN KESIMPULAN**

#### **5.1 Pengenalan**

Bab ini menerangkan kesimpulan dan juga cadangan bagi analisa yang telah dijalankan di bab 4. Kesimpulan yang bakal diterangkan adalah mengenai capaian objektif yang telah ditetapkan hasil daripada analisa yang telah dibuat dan juga cadangan bagi kajian lanjutan. Penekanan bagi cadangan lanjutan adalah berdasarkan hakmilik strata dan juga pengurusan dalam strata.

#### **5.2 Pencapaian Objektif**

Pencapaian objektif adalah hasil yang telah dijalankan melalui pendedaran borang soal selidik dan juga sesi temu ramah berdasarkan objektif yang telah ditetapkan di dalam bab 1 iaitu untuk mengkaji punca-punca penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari bagi harta bersama terhad dan juga untuk mengkaji kesan-kesan penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari dalam menguruskan harta bersama terhad. Berikut merupakan kesimpulan bagi objektif-objektif yang telah ditetapkan :

### **5.2.1 Untuk Mengkaji Punca-Punca Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Bagi Harta Bersama Terhadap**

Objektif ini berjaya dicapai iaitu punca-punca penubuhan Pengurusan Subsidiari bagi harta bersama terhad dapat disenaraikan. Hasil dapatan daripada borang soal selidik yang telah diedarkan adalah kedegilan penduduk dalam memberi kerjasama kepada pihak perbadanan pengurusan dalam pengumpulan wang untuk kerja-kerja penyelenggaraan. Pembangunan bercampur semakin pesat dan memerlukan pengurusan yang lebih efektif adalah punca-punca penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari daripada responden penduduk dan juga pihak pemaju. Selain itu, antara punca penubuhan ini adalah disebabkan oleh banyak aduan mengenai harta yang tidak dinikmati oleh penduduk. Bagi pihak pemaju, ianya adalah berpunca daripada kelewatan dalam kelulusan sesuatu projek pindaan akta yang telah dilakukan oleh kerajaan.

### **5.2.2 Untuk Mengkaji Kesan-Kesan Penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari Dalam Menguruskan Harta Bersama Terhadap**

Objektif ini berjaya dicapai iaitu kesan-kesan penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari dalam menguruskan harta bersama terhad dapat dikaji. Antaranya ialah pengutipan wang bulanan daripada penduduk lebih mudah dan tidak rumit. Penduduk mudah untuk membuat aduan tentang kerosakan. Selain itu, penduduk tidak terkeliru dengan harta bersama yang dikongsi. Tiada rasa syak wasangka dalam caj yang dikenakan di antara mereka. Pihak pengurusan akan lebih mudah untuk berurusan dengan unit penyelenggaraan. Bagi pihak pemaju, ianya dapat menyelenggarakan harta bersama dalam keadaan yang baik dan pemerolehan harta bersama ataupun harta bersama terhad lebih mudah.

### **5.3 Cadangan Kajian**

Objektif kajian ini telah dicapai, namun terdapat beberapa penambahbaikan yang perlu dilaksanakan bagi meningkatkan perkhidmatan dan juga kerjasama antara penduduk, pihak perbadanan pengurusan dan juga pihak pemaju. Antara cadangan bagi penambahbaikan yang boleh adalah menanamkan sifat kerjasama antara satu sama lain bagi mengekalkan keharmonian tempat kediaman. Selain itu, pelbagai pihak perlulah memainkan peranan bukan sahaja bergantung sepenuhnya kepada perbadanan pengurusan bagi memudahkan kerja penyelenggaraan seperti Pesuruhjaya Bangunan hendaklah mengeluarkan penguatkuasaan mengenai peraturan-peraturan yang perlu dipatuhi oleh penduduk justeru jika penduduk melanggar peraturan tersebut maka tindakan undang-undang akan dikenakan dengan wajarnya. Jika dilihat pada isu berhutang dalam proses penyelenggaraan, penduduk hendaklah bijak dalam menguruskan kewangan.

### **5.4 Kesimpulan**

Secara kesimpulannya, selaras dengan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757), bahawasanya tugas-tugas Perbadanan Pengurusan Subsidiari adalah sama seperti Perbadanan Pengurusan yang terletak di bawah seksyen 64 (1) di bawah akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757). Justeru itu, Perbadanan Pengurusan Subsidiari hendaklah menjalankan tugas-tugas yang telah ditetapkan bagi mengelakkan pertelingkahan, kesalah fahaman, dan juga untuk mengelakkan penyelewengan yang berlaku.

Menurut peraturan-peraturan pengurusan strata, undang-undang kecil, jadual ketiga Akta Pengurusan Strata 2013, telah diletakkan kewajipan pemilik di mana

hendaklah membayar wang caruman kepada perbadanan berkaitan dengan petaknya, membayar semua cukai tanah, cukai harta pihak berkuasa tempatan dan lain-lain caj yang munasabah, menyiasat kebocoran atau kecacatan bangunan dan lain-lain lagi. Begitu juga larangan yang telah ditetapkan dalam peraturan ini, dengan menggunakan petaknya untuk tujuan yang haram, menggunakan bahan api yang boleh menyebabkan asap dan bau busuk dan juga membuang sampah sarap selain dari tong sampah. Pihak perbadanan mempunyai mempunyai kuasa untuk mengenakan denda kepada si pemungkir (pemilik petak).

Oleh itu, pemilik petak dan juga pihak Perbadanan Pengurusan perlulah bertolak ansur dan mematuhi peraturan-pertaturan atau undang-undang yang telah ditetapkan untuk mengekalkan keharmonian tempat kediaman.

## **5.5 Cadangan Kajian Lanjutan**

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

- I. Kajian mengenai isu yang berkaitan dengan kanun Tanah Negara 1965, mengenai pemilikan tanah samada tanah yang didiami itu adalah hakmilik sementara, kategori tanah diragui, syarat nyata tanah bercanggah, cantuman tanah terbahagi kepada dua lot.
- II. Kajian mengenai isu yang berkaitan dengan Akta Hakmilik Strata 1985 iaitu mengenai bangunan yang terkeluar daripada lot dan pelan cadangan strata berbeza dengan pelan arkitek.



## RUJUKAN

- Andrew. W. (2013). Update On Legislation Relating to Strata Development. *New Laws on Strata Titles and Strata Management Seminar*. 26 & 27 June. Kuala Lumpur. 1-2.
- Choo, C. H., and Lee, O. (2013). The Malaysian Bar. *Strata Titles (Amendment) Act 2013*. 1-2. The Sun Daily.
- Glenn, G. S. (1991). *Common Property Economics, A General Theory and Land Use Applications*. The Edinburgh Building, Cambridge CB2, 2RU, UK.: Cambridge University Press.
- Jamila, H. (1999). *Strata Title in Malaysia*. Subang Jaya Industrial Estate.: Pelanduk Publication (M) Sdn Bhd.
- Kashmirjit, K. (2015). New Strata Laws : Finally in Force. *Background On Malaysian Strata Law*. 1-6. Halim Hong & Quek Advocates & Solicitors.
- Malaysia (2007). *Akta Bangunan Dan Harta Bersama (Penyenggaraan Dan Pengurusan*. Akta 663
- Malaysia (2013a). *Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013*. Akta 1450
- Malaysia (2013b). *Akta Pengurusan Strata 2013*. Akta 757
- Province of British Columbia. (2015). Common Property and Limited Common Property. Retrieved from British Columbia website: <http://www2.gov.bc.ca/gov/housing-tenancy>
- Roger, T. (2007). LAW & REALTY. *Management Corporation - from its inception to the 1st AGM*. 1-3. The Sun.

Julie, P. *SPSS Survival Manual*. 4<sup>th</sup> ed. Australia: Allen & Unwin Book Publisher. 2010

Star Publication. (2015, July 25). Strata Management Act an Eye-opener. The Star

Online. Retrieved July 25, 2015, from <http://www.thestar.com.my>

The National House Buyers Association (HBA) (2014). *Subsidiary Management*

*Corporations: A Panacea?. The new Strata Management Act, 2013 (Act 757)*

*(SMA) and Strata Titles Act (Amendment)*. Jalan Barat, Off Jalan Imbi, Kuala

Lumpur. The National House Buyers Association (HBA)

**LAMPIRAN**

**BORANG SOAL SELIDIK**



## BORANG SOAL SELIDIK

TAJUK KAJIAN:	PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI DALAM MENGURUSKAN HARTA BERSAMA TERHAD DI SEMENANJUNG MALAYSIA
OBJEKTIF KAJIAN:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. MENYENARAIKAN PUNCA-PUNCA YANG MENYEBABKAN PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI.</li> <li>2. UNTUK MENGENAL PASTI KESAN PENUBUHAN PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI TERHADAP HARTA BERSAMA TERHAD SERTA CADANGAN PENAMBAHBAIKAN.</li> </ol>
DISEDIAKAN OLEH:	SHAI DATUL NUR WAHIDAH BINTI MUHAMAD SHAH
PENYELIA:	SR DR TAN LIAT CHOON

Segala data dan juga maklumat adalah **SULIT** dan tidak akan didedahkan, ianya untuk tujuan akademik. Untuk lebih maklumat sila hubungi Shaidatul Nur Wahidah (+6017-6670503) ataupun emailkan kepada shaidatul7293@gmail.com .

---

Terima kasih atas kerjasama anda

**BORANG SOAL SELIDIK KEPADA PERBADANAN PENGURUSAN/  
PERBADANAN PENGURUSAN SUBSIDIARI**

**Arahan: Sila isikan tempat kosong dengan menandakan (/) pada petak yang disediakan.**

1) Jenis skema

Kondominium                       Pangsapuri Perkhidmatan

2) Kamu merupakan salah satu ahli daripada :

Badan Pengurusan Bersama (JMB)

Perbadanan Pengurusan (MC)

Perbadanan Pengurusan Subsidiari (SMC)

3) Berapa banyak petak atau unit dalam skema? : \_\_\_\_\_

4) Adakah anda mempunyai masalah dalam menjalani tugas-tugas yang telah ditetapkan?

Ya                       Tidak

5) Jika ya, nyatakan masalah tersebut.(tandakan (/) lebih dari satu).

Sukar membezakan antara harta bersama ataupun harta bersama terhadap

Pengumpulan wang untuk kerja-kerja penyelenggaraan

Lain-lain (Nyatakan)

---



---



---

6) Nyatakan punca-punca kewujudan masalah tersebut?

Kedegilan penduduk

Penduduk tidak berpuas hati dengan servis yang tidak berpatutan

Penduduk kekurangan sumber kewangan

Lain-lain sebab, nyatakan

---



---



---

7) Adakah kamu dapat membezakan antara harta bersama dan harta bersama terhad.

Ya  Tidak

8) Dengan kewujudan perbadanan pengurusan Subsidiari, adakah anda rasa ianya sangat membantu dalam menguruskan kewangan?

Ya  Tidak

9) Setelah adanya penubuhan Perbadanan Pengurusan Subsidiari, adakah anda rasa kerja yang anda lakukan lebih mudah dijalankan?

Ya  Tidak

10) Jika Ya, apakah impak yang didapati. (tandakan lebih (/) jika perlu)

Pengutipan wang bulanan lebih mudah dan tidak rumit

Memudahkan penduduk untuk membuat aduan tentang kerosakan

Penduduk tidak terkeliru dengan harta bersama yang dikongsi

Tiada rasa syak wasangka dalam caj yang dikenakan

Mudah untuk berurusan dengan unit penyelenggaraan

Pembayaran boleh dilakukan secara beransuran

Lain-lain, Nyatakan

---

---

11) Sebagai salah seorang daripada unit perbadanan pengurusan, berikan cadangan bagi mengekalkan keharmonian antara penduduk dengan penduduk dan juga penduduk dengan perbadanan pengurusan.

---

---

12) Cadangkan apakah jenis harta bersama terhad yang bersesuaian dalam penubuhan hakmilik strata.

Bil	Kemudahan-kemudahan	Ya	Tidak	Bil	Kemudahan-kemudahan	Ya	Tidak
1	Sistem pagar automatik			15	Padang tenis		
2	Pondok pengawal			16	Padang badminton		
3	Kolam renang			17	Surau		
4	Bilik mesyuarat			18	Sistem CCTV		
5	Sauna			19	Lif		
6	Kedai dobi			20	Pejabat urusan		
7	Dewan serba guna			21	Padang Bola		
8	Tadika			22	Lain-lain(nyatakan)		
9	Taman permainan			23			
10	Tempat letak kereta			24			
11	Pusat kecantikan			25			
12	Kafe			26			
13	Kedai runcit			27			

<b>BORANG SOAL SELIDIK KEPADA PENDUDUK/PEMILIK HARTA</b>
----------------------------------------------------------

**Arahan: Sila isikan tempat kosong dengan menandakan (/) pada petak yang disediakan**

- 1) Jenis Kediaman  
 Kondominium                       Pangsapuri Perkhidmatan
  - 2) Anda merupakan  
 Pemilik petak                       Penyewa
  - 3) Anda merupakan salah seorang daripada pemilik harta  
 Harta Bersama  
 Harta Bersama terhad  
 Kedua-dua di atas
  - 4) Adakah anda tahu mengenai harta bersama atau harta bersama terhad.  
 Ya                       Tidak
  - 5) Adakah anda mengetahui apakah perbadanan pengurusan dan juga perbadanan pengurusan subsidiari?  
 Ya                       Tidak
  - 6) Adakah anda berpuas hati dengan caj yang dikenakan mengikut kepentingan yang digunakan?  
 Ya                       Tidak
  - 7) Adakah anda merupakan salah seorang daripada pemilik yang mempunyai kepentingan berbeza (harta bersama terhad)?  
 Ya                       Tidak
  - 8) Adakah anda berpuas hati dengan kemudahan bersama yang disediakan  
 Ya                       Tidak
  - 9) Jika tidak, nyatakan sebab.  
 Kemudahan tidak lengkap  
 Berjauhan daripada tempat tinggal  
 Kemudahan tidak diperbaiki  
 Memerlukan masa yang tertentu bagi mengelakkan kesesakan pengguna lain  
 Lain-lain, Nyatakan
-



10) Sebagai seorang pengguna harta bersama ataupun harta bersama terhad, pernahkah anda membuat sebarang aduan mengenai harta yang digunakan.

Ya       Tidak

11) Jika ya, nyatakan masalah yang dihadapi.

- Proses penyelenggaraan mengambil masa yang lama
- Perbadanan pengurusan tidak mengambil sebarang tindakan susulan
- Caj yang dikenakan terlalu mahal dan tidak berpatutan
- Lain-lain, nyatakan

---

---

12) Jika tidak, nyatakan sebab

- Anda tidak mengambil tahu tentang persekitaran
- Pasti ada pihak yang akan bertanggungjawab
- Tiada masa untuk persekitaran
- Lain-lain, nyatakan.

---

---

13) Pada pendapat anda, perlukah wujudnya perbadanan pengurusan subsidiari dalam menguruskan harta bersama terhad?

Ya       Tidak

14) Sila tandakan (/) pada petak yang disediakan.

(1) Tidak setuju      (2) setuju      (3) Sangat setuju

Impak yang dirasakan dengan adanya perbadanan pengurusan subsidiari

<b>IMPAK</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1) Pengutipan wang bulanan lebih mudah dan tidak rumit			
2) Memudahkan penduduk untuk membuat aduan tentang kerosakan			
3) Penduduk tidak terkeliru dengan harta bersama yang dikongsi			
4) Tiada rasa syak wasangka dalam caj yang dikenakan			
5) Mudah untuk berurusan dengan unit penyelenggaraan			
6) Pembayaran boleh dilakukan secara beransuran.			

## Punca-punca penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari

PUNCA-PUNCA PENUBUHAN	1	2	3
1) Pembangunan bercampur semakin pesat membangun			
2) Memerlukan pengurusan yang lebih efektif			
3) Caj yang berbeza bagi pengguna yang berbeza dapat dikenakan			
4) Terdapat banyak aduan mengenai harta bersama yang tidak dinikmati			
5) Akaun kumpulan wang penjelas bercampur aduk dan tidak teratur			
6) Pindaan akta yang telah dilakukan oleh kerajaan			
7) Aduan penduduk tentang harta bersama yang dinikmati			
8) Kelewatan dalam kelulusan sesuatu projek			

15) Berikut merupakan jenis-jenis harta bersama terhad yang boleh dimiliki. Tandakan (/) pada petak yang disediakan.

Bil	Kemudahan-kemudahan	Ya	Tidak	Bil	Kemudahan-kemudahan	Ya	Tidak
1	Sistem pagar automatik			15	Padang tenis		
2	Pondok pengawal			16	Padang badminton		
3	Kolam renang			17	Surau		
4	Bilik mesyuarat			18	Sistem CCTV		
5	Sauna			19	Lif		
6	Kedai dobi			20	Pejabat urusan		
7	Dewan serba guna			21	Padang Bola		
8	Tadika			22	Lain-lain(nyatakan)		
9	Taman permainan			23			
10	Tempat letak kereta			24			
11	Pusat kecantikan			25			
12	Kafe			26			
13	Kedai runcit			27			

16) Berikan pandangan dan cadangan anda bagi menambahbaikkan dalam pengurusan harta bersama terhad yang diuruskan oleh perbadanan pengurusan subsidiari.

<b>BORANG SOAL SELIDIK KEPADA PEMAJU</b>
------------------------------------------

**Arahan: Sila isikan tempat kosong dengan menandakan (/) pada petak yang disediakan**

- 1) Sebagai seorang pemaju, adakah anda menitikberatkan tentang masalah ataupun isu semasa?
- Ya                       Tidak
- 2) Jika Ya, masalah ataupun isu semasa yang dihadapi (tanda lebih (/) jika perlu)
- Pindaan akta yang telah dilakukan oleh kerajaan
- Aduan penduduk tentang harta bersama yang dinikmati
- Kelewatan dalam kelulusan sesuatu projek
- Bayaran yang diterima
- Lain-lain, nyatakan
- 
- 
- 3) Adakah kerja pengurusan harta bersama mudah sebelum adanya penubuhan perbadanan pengurusan?
- Ya                       Tidak
- 4) Jika ya, nyatakan kesan-kesan penubuhan tersebut.(tanda (/) lebih dari satu)
- menyelenggarakan harta bersama dalam keadaan yang baik
- Penduduk mengikut arahan pada notis yang telah dibuat oleh pihak berkuasa
- Pemerolehan harta bersama ataupun harta bersama terhad lebih mudah
- Memudahkan proses menaik taraf harta bersama atau harta bersama terhad
- Lain-lain (nyatakan)
-

- 5) Perbadanan pengurusan telah menubuhkan satu lagi perbadanan iaitu perbadanan pengurusan subsidiari bagi menguruskan harta bersama terhad. Dengan adanya penubuhan ini, adakah ini memberikan impak yang baik kepada pihak anda?

Ya

Tidak

- 6) Pada pendapat anda perbadanan pengurusan subsidiari diwujudkan kerana?

Pembangunan bercampur semakin pesat membangun

Memerlukan pengurusan yang lebih efektif

Caj yang berbeza bagi pengguna yang berbeza dapat dikenakan

Terdapat banyak aduan mengenai harta bersama yang tidak dinikmati

Akaun kumpulan wang penjelas bercampur aduk dan tidak teratur

Lain-lain (nyatakan)

---

---

- 7) Sebagai seorang pemaju, berikan cadangan atau komen mengenai penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari dalam menguruskan harta bersama terhad.

---

---

---

- 8) Cadangkan apakah jenis harta bersama terhad yang bersesuaian dalam penubuhan hakmilik strata.

Bil	Kemudahan-kemudahan	Ya	Tidak	Bil	Kemudahan-kemudahan	Ya	Tidak
1	Sistem pagar automatik			15	Padang tenis		
2	Pondok pengawal			16	Padang badminton		
3	Kolam renang			17	Surau		
4	Bilik mesyuarat			18	Sistem CCTV		
5	Sauna			19	Lif		
6	Kedai dobi			20	Pejabat urusan		
7	Dewan serba guna			21	Padang Bola		
8	Tadika			22	Lain-lain(nyatakan)		
9	Taman permainan			23			
10	Tempat letak kereta			24			
11	Pusat kecantikan			25			
12	Kafe			26			
13	Kedai runcit			27			