

Faktor-Faktor Kegagalan Pengeluaran Hak Milik Strata bagi Bangunan Khas

Factors of Failure to Issue Strata Titles for Special Buildings

Muhammad Haziq Syuwari Mahazir* dan Nurulashikin Suid

*Bahagian Pentadbiran dan Perundangan Tanah,
Institut Tanah dan Ukur Negara (INSTUN),
Kementerian Tenaga dan Sumber Asli,
Behrang, 35950 Tanjong Malim, Perak Darul Ridzuan

Pejabat Daerah dan Tanah Kinta, Jalan Changkat Kampung Bendera,
31000 Batu Gajah, Perak

e-mel: haziq@instun.gov.my

Abstrak

Pemilikan unit-unit harta tanah di negara ini semakin meningkat dengan pesat saban tahun. Data sehingga Disember 2020 merekodkan 1,589,837 petak hak milik strata telah didaftarkan di Semenanjung Malaysia. Walau bagaimanapun, permohonan hak milik strata bagi kategori bangunan khas sering menemui kegagalan. Merujuk kepada statistik JKPTG (2020), sebanyak 2,037 skim yang melibatkan 288,590 petak merupakan kategori bangunan khas di Semenanjung Malaysia yang masih gagal memperoleh hak milik strata. Kegagalan ini telah menyebabkan pembeli-pembeli petak yang menduduki petak-petak ini masih belum memiliki hak milik strata bagi petak masing-masing sejak bangunan siap dibina. Justeru itu, artikel ini meneroka faktor-faktor yang menyumbang kepada kegagalan pengeluaran hak milik strata bagi kategori bangunan khas di Semenanjung Malaysia. Dapatan kajian diperoleh melalui penerokaan secara kualitatif dengan kaedah temu bual separa struktur dan analisis kandungan melalui penelitian dokumen. Pemilihan sampel dipilih berdasarkan teknik pensampelan bertujuan (*purposive sampling*). Seramai enam informan terlibat dalam pengendalian urusan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas di jabatan informan. Dapatan kajian ini mampu memberikan solusi serta *best practice approach* (Kaedah Amalan Terbaik) bagi memperkasakan urus tadbir permohonan hak milik strata bagi kategori bangunan khas di Semenanjung Malaysia secara umumnya dan kepada pentadbiran tanah secara khusus.

Kata kunci: Pemilikan strata, kegagalan, pengeluaran, bangunan khas

Abstract

Strata ownership in this country is increasing rapidly every year. A vast number of 1,589,837 was recorded in December 2020 on strata titles in Peninsular Malaysia. Unfortunately, this is not the case for strata titles for special buildings. Based on statistic in the year 2020, a total of 2,037 schemes involving 288,590 parcel encounter failure to obtain strata title under categories of special building. These scenarios caused the house owners of these special buildings wait for their strata titles even though they have stayed for quite some time. Therefore, this study will explore the factors contributing to strata title registration failure for special building in Peninsular Malaysia. The qualitative approach via semi-structured interviews and content analysis were used for this study. Purposive sampling was used to select six informants. The findings demonstrate the best practice approach that can overcome these issues and strengthen strata applications for special building categories in Peninsular Malaysia.

Keywords: Strata ownership, failure, production, special buildings

Pengenalan

Marcapada, kepesatan arus pemodenan melahirkan senario peningkatan bangunan-bangunan bertingkat khususnya di kota metropolitan dan Bandaraya di seluruh dunia. Corak pembangunan bertingkat atau pembangunan strata ini merupakan satu inisiatif dalam mengoptimumkan penggunaan tanah dan langkah ke arah pembangunan mapan (Zakiah, 2016). Pembudayaan kehidupan melalui gaya hidup di dalam persekitaran strata ini telah diterap dalam kalangan masyarakat khususnya yang tinggal di kawasan bandar. Pembangunan skim strata ini merujuk kepada rumah flat, rumah pangsa, kondominium, rumah bandar, rumah kedai, *Small Office Home Office* (SOHO), *Small Office Flexible Office* (SOFO), *Small Office Versatile Office* (SOVO), pangsapuri perkhidmatan, *Gated and Guarded Community* (GACOS) dan sebagainya.

Kepesatan pembangunan strata di Malaysia dilihat semakin berkembang menjelang tahun-tahun 1980-an. Maka, suatu sistem pemilikan bagi membuktikan rekod ketuanpunyaan terhadap sesuatu petak di sesebuah bangunan bertingkat menjadi semakin perlu. Kanun Tanah Negara (KTN) telah mengetengahkan konsep pecah bahagi bangunan dan petak-petak yang berpandukan model daripada New South Wales Conveyancing (Strata Title) Act 1961 yang digunapakai di Negeri New South Wales, Australia. Melalui konsep ini, setiap pemilik petak akan dikeluarkan hak milik subsidiari sebagai bukti pemilikan terhadap petak tersebut. Namun, dengan perkembangan pesat pembangunan strata menyebabkan peruntukan sedia ada di dalam KTN tidak dapat memenuhi keperluan pembangunan semasa. Sebagai contoh tiada peruntukkan berkaitan petak aksesori, bangunan khas serta pemecahan dan penyatuan petak.

Justeru, pada April 1985, Akta Hak milik Strata (AHS) 1985 (Akta 318) telah diluluskan oleh Parlimen dan selanjutnya segala peruntukan berkaitan konsep pecah bahagi bangunan dan petak-petak telah dimansuhkan di dalam KTN. Maka, AHS 1985 yang mula berkuat kuasa pada 1 Jun 1985 merupakan satu akta khusus yang memfokuskan kepada pemilikan strata bagi bangunan berbilang tingkat atau petak tanah di Semenanjung Malaysia. Pengeluaran hakmilik strata ini amat penting kerana ia bukan sahaja sebagai bukti rekod ketuanpunyaan (pemilikan petak), tetapi dapat juga menjaga kepentingan pemilik petak, membantu memudahkan urusan pembahagian harta pusaka serta memudahkan urusan urusanniaga petak seperti pindahmilik, pajakan, gadaian dan lien.

AHS 1985 telah dipinda sebanyak 6 kali sejak dikuatkuasakan bagi menepati keperluan pembangunan negara dan konsep pemilikan harta tanah strata semasa. Pindaan-pindaan ini dilaksanakan bagi memastikan AHS 1985 untuk kekal relevan mengikut arus semasa agar industri harta tanah strata di negara ini berkembang dengan lebih dinamik (JKPTG, 2014). Ini seiring dengan hasrat Matlamat Pembangunan Mampan (Sustainable Development Goals, SDGs) yang ke-11 (SDG11) iaitu menjadikan bandar dan petempatan manusia menyeluruh, selamat, kukuh dan mampan.

AHS 1985 memperuntukkan takrifan bangunan berbilang tingkat yang telah lama diduduki sebagai bangunan khas. Seksyen 4 AHS 1985 mentakrifkan bangunan khas sebagai mana-mana bangunan diduduki sebelum Jun 1996 atau bangunan yang diduduki dari Jun 1996 hingga 1 April 2007 yang diklasifikasikan sedemikian oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN). Berdasarkan rekod, 1,092 skim yang terdiri daripada 141,294 petak masih belum mempunyai hakmilik strata di Semenanjung Malaysia, (JKPTG,2019). Angka ini begitu meruncing kerana saban tahun jumlah pengeluaran hakmilik strata bagi bangunan khas ini bergerak sangat perlahan berbanding permohonan hakmilik strata bagi bangunan baharu.

Sehubungan itu, pindaan mutakhir pada tahun 2016 (Akta A1518) telah diluluskan untuk membantu permohonan strata bagi bangunan khas dengan memberi pengecualian dokumen contohnya seperti Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (Certificate of Completion and Compliance - CCC) atau Sijil Kelayakan Menduduki (Certificate of Fitness for Occupation- (CFO). Pengecualian dokumen-dokumen ini adalah diharapkan mampu mempercepatkan proses pembeli-pembeli petak memperoleh bukti pemilikan dan menikmati hak eksklusif ke atas petaknya yang tidak boleh disangkal seperti termaktub di dalam Seksyen 340 dan Seksyen 89 KTN.

Dalam Bab 4, Rancangan Malaysia Ke-12 (RMK12) menggesa supaya usaha pemantapan peraturan dan perundangan bagi melindungi pembeli kepada harta tanah strata ini perlu diperkasakan (Rancangan Malaysia Kedua Belas, 2021-2025). Selain itu, RMK12 juga menyebut mengenai keperluan akta-akta sedia ada untuk ditambahbaik bagi mengambil tindakan tegas ke atas pemaju dan individu bersekutu yang tidak bertanggungjawab menganiaya pembeli rumah yang menyebabkan projek rumah terbungkalai dan tidak memperoleh hakmilik strata. Justeru, kajian ini mengemukakan hasil baru dengan memperincikan faktor-faktor kegagalan pengeluaran hakmilik strata dengan fokus penerokaan dari perspektif pegawai kerajaan yang berkhidmat mengendalikan secara langsung permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas.

Penyataan Masalah

Kenyataan media oleh Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar pada 27 Januari 2017 menyatakan bahawa permohonan hak milik strata melibatkan bangunan khas akan dipermudahkan melalui pengecualian beberapa dokumen tertentu melalui penguatkuasaan AHS 1985 pindaan 2016 iaitu Akta A1518 bagi mempercepatkan proses permohonan hak milik strata bagi bangunan khas. Walau bagaimanapun, dalam satu kenyataan lain daripada Setiausaha Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah, Datuk Chang Kim Loong yang menyatakan terdapat kegagalan dalam proses permohonan hak milik strata melibatkan skim bangunan lama atau ditakrif sebagai bangunan khas (Theedgemarkets, 2020). Menurut Stephanie Choong (2020) menerusi nukilannya dalam laman iproperty.com.my turut menyatakan kegagalan pembeli-pembeli petak memiliki hak milik strata bagi harta tanah mereka walaupun perjanjian jual beli telah lama ditandatangani dan petak tersebut telah lama diduduki.

Statistik yang dikeluarkan oleh JKPTG pada tahun 2020 merekodkan 2,037 skim yang melibatkan 288,590 petak adalah merupakan kategori skim bangunan khas di Semenanjung Malaysia. Daripada jumlah tersebut, hanya 50% iaitu 1,092 skim yang terdiri daripada 141,294 petak mempunyai hak milik strata manakala baki sebanyak 919 skim melibatkan 140,599 petak masih belum membuat permohonan hak milik strata (JKPTG, 2020) (Jadula 1). Kegagalan permohonan hak milik strata telah menyebabkan urusan pindah milik petak tidak dapat dikeluarkan dan Perbadanan Pengurusan tidak dapat diwujudkan (Chan, 2021). Bangunan yang gagal memohon hak milik strata tersebut masih lagi dimiliki oleh tuan tanah atau pemaju (Sharifah Khadijah, 2015). Kegagalan permohonan hak milik strata ini juga menyebabkan kerajaan kehilangan hasil kutipan bayaran duti setem dan cukai petak (Mahila Sofina, 2018).

Jadual 1: Statistik Skim Strata bagi Bangunan Khas di Semenanjung Malaysia

NEGERI	STATISTIK MAKLUMAT STRATA BANGUNAN KHAS							
	ADA STRATA		TIADA STRATA		PERMOHONAN		JUMLAH	
	SKIM	PETAK	SKIM	PETAK	SKIM	PETAK	SKIM	PETAK
WPKL	41	6467	32	6923	6	5449	79	18839
SELANGOR	364	79928	428	102944	0	0	792	182872
MELAKA	59	2676	56	8325	0	0	115	11001
JOHOR	244	1600	106	1316	0	0	350	2916
PAHANG	147	10296	159	5167	0	0	306	15463
PUTRAJAYA	53	1358	0	0	2	52	55	1410
PULAU PINANG	145	30907	21	5031	0	0	166	35938
PERLIS	1	28	0	0	2	1196	3	1224
NEGERI SEMBILAN	0	0	25	5976	0	0	25	5976
TERENGGANU	0	0	7	588	0	0	7	588
PERAK	0	0	73	3314	0	0	73	3314
KEDAH	14	2900	10	1015	0	0	24	3916
KELANTAN	24	5134	2	TIADA DATA	0	0	26	5134
JUMLAH	1092	141294	919	140599	10	6697	2037	288590

Sumber: JKPTG, Data Sehingga September 2019

Pada tahun 2019, kerajaan telah mewujudkan Tabung Khas Hak milik Strata bagi membantu menyelesaikan masalah isu pemilikan bangunan khas di Semenanjung Malaysia. Menteri Tenaga dan Sumber Asli, Datuk Seri Dr Shamsul Anuar Nasarah telah menyatakan bahawa “tujuan penubuhan tabung adalah bagi membantu pembeli-pembeli petak terutama golongan berpendapatan rendah (B40) dalam menyelesaikan urusan dan proses pengeluaran hak milik strata masing-masing” (Rajah 1). Tabung ini boleh menerima peruntukan dari kerajaan dan sumbangan mana-mana pihak, perseorangan, swasta dan institut atau entiti dalam dan luar negara. Penyumbang boleh mendapat penolakan cukai 100% secara terus mengikut subseksyen 44(6) Akta Cukai Pendapatan 1967 (Akta 47). Lembaga Juruukur Tanah Malaysia (LJT) antara agensi yang terawal telah tampil memberi sumbangan bernilai RM2.0 juta bagi membantu skim strata bangunan khas di negara ini dalam usaha untuk menyelesaikan menyelesaikan fi-fi terlibat dalam urusan permohonan hak milik strata.



Sumber: Berita Harian (16 Mac 2021)

Rajah 1: Menteri Tanah dan Sumber Asli Mengulas Mengenai Isu Pemilikan Bangunan Khas

Walaupun pelbagai inisiatif telah dilakukan oleh kerajaan dan pihak berwajib, namun pengeluaran hak milik strata bagi bangunan khas ini masih lagi bergerak perlahan. Kegagalan permohonan hak milik strata bangunan khas menyebabkan nasib pembeli-pembeli petak strata ini tidak dapat dibela dan secara tidak langsung mempengaruhi industri hartanah strata di negara ini. Justeru itu, penulisan ini bertujuan untuk mengeksplorasi faktor-faktor yang menyebabkan berlakunya kegagalan bagi permohonan hak milik strata bagi kategori bangunan khas di Semenanjung Malaysia. Selain itu, artikel ini adalah Untuk mengenal pasti kaedah amalan terbaik dalam mempercepatkan proses permohonan hak milik strata bagi bangunan khas di Semenanjung Malaysia.

Kepentingan Kajian

Sesi temu bual yang dijalankan merupakan satu pendekatan empati di mana pengkaji dapat mendalami masalah berdasarkan perspektif individu yang terlibat secara langsung dengan pentadbiran tanah dalam mengendalikan permohonan pengeluaran hak milik strata bagi bangunan khas di Semenanjung Malaysia. Kajian ini secara langsung memberikan kesan kepada pihak-pihak berkepentingan seperti berikut:

Kerajaan Negeri

Kerajaan negeri akan menerima manfaat daripada penulisan ini dalam membentuk organisasi yang mantap dan berpandangan secara inklusif merangkumi proses untuk merangka dan melaksanakan dasar dan polisi bagi kerajaan negeri untuk mencapai pembangunan strata yang lebih mampan. Ia juga dapat menggalakkan pertumbuhan ekonomi di negeri dengan memastikan pembangunan strata dilaksanakan dengan cekap dan efisien. Peningkatan pengeluaran hak milik strata mendorong peningkatan hasil negeri melalui kutipan cukai petak dan fi-fi pelbagai urusan pindah milik, pajakan, gadaian dan ismen.

Pejabat Pengarah Tanah dan Galian (PTG)

Penulisan ini akan membantu menghasilkan anggota pentadbiran tanah yang kompeten melalui peningkatan pemahaman berhubung permohonan pengeluaran hak milik strata bagi kategori bangunan khas. Peningkatan pemahaman ini dapat meningkatkan kecekapan proses kerja dan penambahbaikan dari segi prosedur semasa urusan kerja sekali gus membantu menguncupkan peratusan bangunan khas yang masih belum memiliki hak milik strata di negara ini.

Juru Ukur Tanah Berlesen (JTB)

JTB selaku pihak yang bertanggungjawab bagi penyediaan dokumen permohonan serta pelan-pelan strata di samping berfungsi sebagai penasihat kepada tuan tanah atau pemaju berkaitan urusan-urusan tanah. Lantaran itu, penulisan ini dapat memberi kebaikan bersama kepada JTB dalam memahami isu-isu yang menjadi faktor kegagalan permohonan bagi bangunan khas ini.

Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Pihak Berkuasa Tempatan turut memainkan peranan penting dalam membantu permohonan hak milik strata bagi kategori bangunan khas. Kefahaman yang lebih jelas mengenai faktor-faktor kegagalan berhubung masalah dalam ruang lingkup

PBT. Langkah-langkah penambahbaikan yang boleh dilaksanakan pihak PBT akan menyumbang kepada penyelesaian hak milik strata bagi bangunan khas dan membantu hasrat pembeli-pembeli petak strata ini memiliki hak milik strata dengan lebih cepat.

Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM)

JUPEM berperanan untuk menyediakan garis panduan mengenai prosedur-prosedur kerja pengukuran dan kaedah penyediaan dokumen berkaitan pelan-pelan strata. Sehubungan itu, penulisan ini dapat memberi gambaran yang lebih jelas terhadap kegagalan permohonan strata bagi kategori bangunan khas. Penulisan ini akan menjadi *eye opener* kepada pihak JUPEM dalam menyediakan atau menambah baik suatu peruntukan perundangan yang memudahkan pemilik tanah atau pemaju serta JTB untuk melaksanakan permohonan hak milik strata bagi kategori bangunan khas.

Pemilik Tanah/ Pembeli Petak Strata

Melalui penulisan ini, pemilik petak atau pembeli-pembeli petak strata dapat memahami perkara-perkara yang menjadi faktor kegagalan permohonan hak milik strata bagi bangunan yang mereka diami. Kefahaman ini dapat mengelakkan berlakunya salah faham dan memastikan kerjasama semua pihak dalam menyelesaikan isu kegagalan permohonan strata bagi bangunan khas. Di samping itu, pembeli-pembeli petak ini lebih terdedah dengan konsep pembangunan skim strata serta mewujudkan peluang-peluang dan titik mula kerjasama JMB, JTB, PTG, JUPEM dalam membantu proses pengeluaran hak milik strata bagi bangunan yang didiami mereka.

METODOLOGI

Teknik Pemilihan Sampel

Teknik pensampelan bertujuan (purposive sampling) telah digunakan dalam kajian ini. Kaedah ini dipilih kerana ia merupakan teknik pensampelan yang paling meluas digunakan dalam kajian kualitatif di samping melibatkan pemilihan informan yang berpengetahuan luas atau mempunyai pengalaman (Lawrence, 2013). Seramai enam informan yang telah diketahui latar belakang dan terlibat secara langsung dalam permohonan hak milik strata bagi bangunan khas ditemu bual seperti di Jadual 2.

Jadual 2: Senarai Informan Yang Terlibat Dalam Sesi Temu Bual

Jawatan	Bahagian	Informan
Ketua Penolong Pengarah	Pendaftaran (Strata) Pejabat PTG WPKL	1 orang
Penolong Pengarah	Pendaftaran (Strata) Pejabat PTG Perak	1 orang
Penolong Pengarah	Pendaftaran (Strata) Pejabat PTG Pulau Pinang	1 orang
Penolong Pengarah	Pendaftaran (Strata) Pejabat PTG Melaka	1 orang
Penolong Pegawai Tadbir	Pendaftaran (Strata) Pejabat PTG Selangor	1 orang

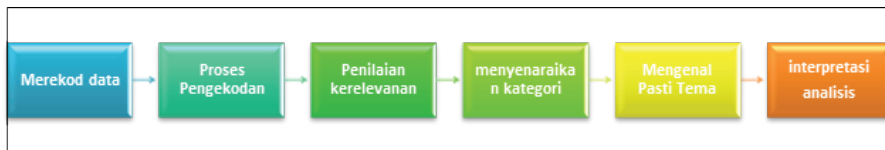
Sumber dan Pengumpulan Data

Sumber data dibahagikan kepada dua sumber iaitu sumber primer dan sumber sekunder. Temu bual separa struktur ke atas enam informan yang terlibat secara langsung dalam permohonan hak milik strata bagi kategori bangunan khas menjadi sumber primer dalam kajian. Temu bual ini diadakan bermula dari tahun 2020 hingga 2022 di pejabat informan terlibat. Temu bual tersebut dipecahkan kepada 2 bahagian di mana bahagian pertama akan menguji kefahaman informan terhadap proses dan permasalahan permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas dan bahagian kedua akan menjurus kepada kaedah-kaedah penyelesaian yang telah dilaksanakan serta cadangan-cadangan penyelesaian bagi menangani isu ini.

Sumber sekunder diperoleh melalui tinjauan dokumen melalui penelitian fail-fail berkaitan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas seperti surat, memorandum dan laporan yang menyokong dapatan dari sesi temu bual dijalankan. Selain itu, pengkaji turut memperoleh sumber sekunder di perpustakaan, internet, buku, jurnal, artikel, KTN (Akta 828), AHS 1985 (Akta 318), Pekeliling KPTG, Pekeliling JUPEM, Kaedah-kaedah Strata Negeri dan lain-lain undang-undang dan akta berkaitan.

Analisis Data

Analisis data primer dan sekunder yang ditranskripkan ke dalam bentuk teks *Microsoft Word* melalui percakapan mengikut objektif yang ditetapkan supaya lebih jelas dan mudah difahami. Proses temu bual dianggap berjaya sekiranya mempunyai data yang mendalam dan mencukupi dalam bentuk data deskriptif. Rajah 2 menunjukkan proses yang dijalankan dalam menganalisis dan menginterpretasi data yang telah diperoleh melalui proses temu bual separa struktur terhadap informan yang ditemu bual.



Rajah 2: Proses Analisis Data Temu Bual Separu Struktur

DAPATAN KAJIAN

Prosedur Permohonan Hak milik Strata Bagi Bangunan Khas

Definisi/takrifan/interpretasi dan istilah penting berkaitan proses permohonan hak milik strata seperti hak milik strata, bangunan khas, pelan *as built*, jadual petak, Sijil Formula Unit Share (SiFUS) dan *Certified of Proposed Strata Plan* (CPSP) dihuraikan oleh pengkaji dalam bab ini. Teori, prosedur dan proses permohonan hak milik strata bagi kategori bangunan khas turut diperjelaskan oleh pengkaji di dalam bab ini.

Definisi dan Istilah Penting

Istilah Penting	Definisi
Hak milik Strata	Seksyen 4 AHS 1985 telah mentafsirkan hak milik strata ialah hak milik yang telah dikeluarkan di bawah Seksyen 16 AHS 1985. Seksyen 16 memperuntukkan hak milik strata adalah dokumen hak milik daftar yang disediakan oleh Pendaftar dan dikeluarkan melalui borang 4. Terdapat juga interpretasi hak milik strata yang digunakan oleh pengkaji lampau bagi memudahkan pemahaman. <i>“hak milik strata merujuk kepada pecah bahagi bangunan berbilang tingkat kepada petak strata dalam satu lot tanah dan mempunyai hak milik berasingan untuk setiap petak dalam bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih daripada tingkat tidak melebihi 4 tingkat bagi petak tanah yang berkuatkuasa di bawah AHS 1985 (Akta 318).”</i> <i>(Amanina, 2019)</i> <i>“hak milik strata adalah hak milik berasingan bagi tiap-tiap unit di dalam bangunan berbilang tingkat atau tiap-tiap unit petak tanah yang mempunyai elemen harta bersama yang ditadbir oleh perbadanan pengurusan.”</i> <i>(Hazim, 2017)</i>

Bangunan Khas

“mana-mana bangunan yang diduduki dari Jun 1996 atau mana-mana bangunan yang diduduki dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007, yang diklasifikasikan sedemikian oleh Pihak Berkuasa Negeri”

(Seksyen 4, AHS 1985)

Permohonan Hak milik Strata

Permohonan hak milik strata adalah merujuk kepada mana-mana bangunan yang mempunyai dua tingkat atau lebih dan tidak melebihi empat tingkat yang dipohon untuk dipecah bahagikan kepada petak-petak di mana setiap petak-petak tersebut dipegang di bawah satu hak milik strata yang berasingan selaras dengan Seksyen 6 AHS 1985.

(JKPTG, 2014)

Pelan *As Built*

Business Dictionary telah mentakrifkan Pelan *as built* seperti berikut:

“as-builts are a “revised set of drawings submitted by a contractor upon completion of a project or a particular job. They reflect all changes made in the specifications and working drawings during the construction process, and show the exact dimensions, geometry and location of all elements of the work completed under the contract”

(Grace Ellis, 2020)

Secara tuntas, pelan *as built* merupakan pelan bangunan yang dilukis semula berdasarkan kepada keadaan serta ciri-ciri semasa bangunan yang telah siap dibina. Permohonan hak milik strata menghendaki pelan *as built* diperakukan oleh Arkitek Profesional atau JTB semasa mengemukakan kepada untuk kelulusan PBT.

Perakuan Bangunan Khas

Tidak semua bangunan lama itu adalah bangunan khas, tetapi setiap bangunan khas itu sudah pasti bangunan lama. Berdasarkan takrifan bangunan khas, boleh disimpulkan bahawa setiap bangunan yang telah dibina sebelum Jun 1996 secara automatik diklasifikasikan sebagai bangunan khas. Walau bagaimanapun, bangunan yang terbina dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007 perlu memohon dan dikeluarkan satu perakuan daripada PBN bahawa diklasifikasikan sebagai bangunan khas selaras dengan peruntukan perenggan 81(1)(c) AHS 1985 serta Pekeliling KPTG Bil. 5/2014.

Jadual Petak

Jadual petak merupakan salah satu dokumen yang perlu dikemukakan semasa membuat permohonan SIFUS kepada PTG dan CPSP kepada JUPEM. Subseksyen 6 (1) Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) menyatakan bahawa pemaju tidak dibenarkan menjual unit petak tanpa memfailkan jadual petak terlebih dahulu kepada Pesuruhjaya Bangunan. Subseksyen 6(3) APS 2013 memperuntukan bahawa bagi tujuan pemfailan jadual petak perlulah mengandungi elemen-elemen berikut:

- Pelan lokasi, tingkat dan tandaan seperti dinyatakan di bawah S9 AHS 1985.
- Menunjukkan petak, harta bersama dan petak aksesori.
- Mengandungi perakuan oleh JTB bahawa bangunan atau petak tanah yang ditunjukkan dalam jadual petak boleh dipecah bahagi.
- Mengandungi perakuan Arkitek/Jurutera bahawa bangunan atau petak tanah yang akan dibina adalah mengikut pelan dan spesifikasi yang diluluskan.

Sijil Formula Unir Syer (SiFUS)

Bagi memudahkan kefahaman, pengkaji menyediakan aliran kerja dalam bentuk teringkas proses permohonan hak milik strata selepas pindaan pada tahun 2013 berkuatkuasa tahun 2015 (Akta A1450) seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 3.



Rajah 3: Ringkasan Proses Permohonan dan Pengeluaran Hak milik Strata

Pindaan Akta A1450 telah menjadikan SiFUS sebagai syarat wajib atau sebagai pra-permohonan sebelum memohon hak milik strata. Pada peringkat ini, pemilik tanah asal atau pemaju perlu memohon SiFUS di Pejabat PTG negeri di mana terletakanya lokaliti skim strata masing-masing sebelum memohon hak milik strata menggunakan Borang 1 di bawah Jadual Pertama AHS 1985. Kelulusan SiFUS membawa maksud bahawa perkara-perkara berkaitan masalah tanah telah diselesaikan contohnya cadangan pembangunan adalah selaras dengan kategori dan syarat nyata tanah. SiFUS juga merupakan dokumen yang perlu disertakan semasa memohon lesen pemaju perumahan dan permit iklan dan jualan daripada Jabatan Perumahan Negara (Nurafikha Jannah, 2018).

Certified of Proposed Strata Plan (CPSP)

CPSP merupakan satu sijil yang mengesahkan cadangan pelan strata menurut peruntukkan yang dinyatakan di bawah Seksyen 8A dan Seksyen 20A AHS 1985. Sijil ini diperakukan oleh Pengarah JUPEM setelah bangunan mencapai peringkat Super Structure Stage (SSS). SSS merujuk kepada perakuan peringkat bagi kerja-kerja tanah mencapai tahap G12 dalam kerja penyiapan kerja-kerja bangunan merujuk kepada Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984. Pindaan AHS 1985 pada tahun 2016 (Akta A1518) telah memperuntukan keadaan-keadaan yang wajib bagi bangunan dan harta tanah strata memohon pecah bahagi bangunan atau tanah seperti yang diperuntukan di bawah perenggan 8(2)(a) hingga perenggan 8(2)(e) AHS 1985. Ringkasan tempoh wajib memohon CPSP dan hak milik strata adalah seperti dalam Jadual 3 di bawah:

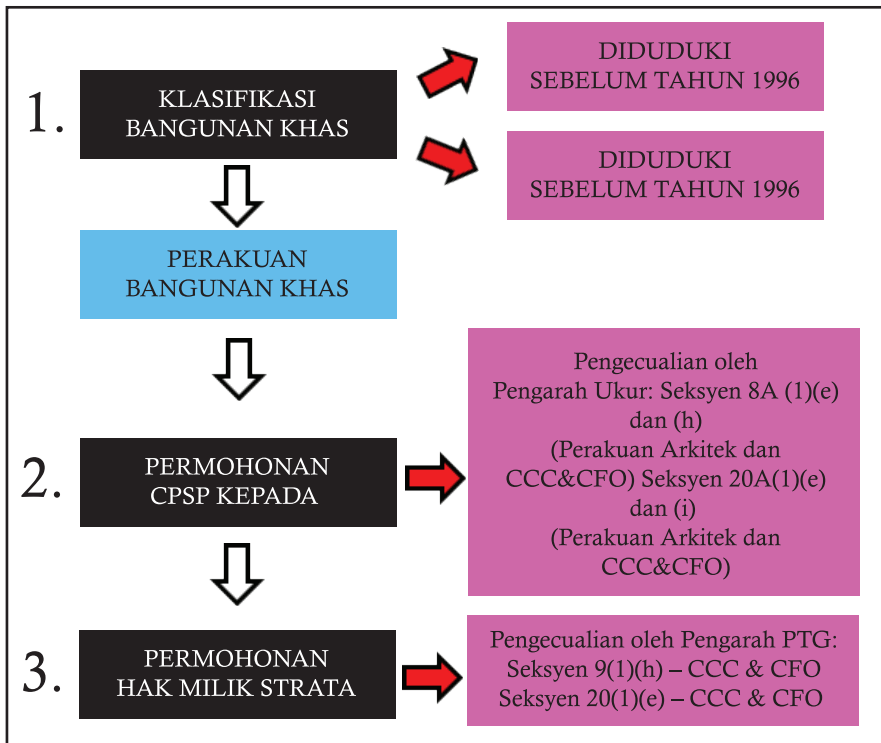
Jadual 3: Tempoh wajib memohon CPSP

PERUNTUKAN AKTA	KEADAAN			TEMPOH WAJIB MEMOHON CPSP	TEMPOH WAJIB MEMOHON STRATA (SEKSYEN 8(3))
	SEBELUM KUAT KUASA AKTA A1450	SELEPAS KUAT KUASA AKTA A1450	SELEPAS KUAT KUASA AKTA A1518		
Seksyen 8(2)(a)		S&P pertama SSS		3 bulan dari tarikh SSS	1 bulan dari tarikh CPSP
Seksyen 8(2)(b)	S&P pertama		CCC/ CFO	3 bulan dari tarikh CCC/ CFO	1 bulan dari tarikh CPSP
Seksyen 8(2)(c)			CCC/ CFO S&P pertama	3 bulan dari tarikh CCC/ CFO atau S&P pertama, mengikut mana-mana yang terkemudian	1 bulan dari tarikh CPSP
Seksyen 8(2)(d)	CCC/ CFO S&P pertama			3 bulan dari tarikh kuatkuasa Akta A1450	1 bulan dari tarikh CPSP
Seksyen 8(2)(e)	CCC/ CFO	S&P pertama			1 bulan dari tarikh CPSP

Sumber: Seksyen 8 Akta Hakmilik Strata 1985

Permohonan Hak milik Strata bagi Bangunan Khas

Permohonan hak milik strata bagi bangunan khas adalah berbeza dengan bangunan-bangunan lain tersebut telah diduduki dan perjanjian jual beli petak-petak ini telah berlaku sebelum kuatkuasa Akta A1450 di mana SiFUS serta penekanan hak milik strata dan pemilikan kosong serentak masih belum berkuatkuasa. Terdapat juga isu-isu berkaitan seperti ketidakcukupan dokumen-dokumen keperluan bagi tujuan permohonan hak milik strata berdasarkan AHS 1985 yang melibatkan bangunan-bangunan ini. Bagi mengatasi isu ini, Pindaan AHS 1985 melalui Akta A1518 telah memberi pengecualian ke atas dokumen-dokumen berkaitan sekiranya permohonan strata melibatkan kategori bangunan khas. Pekeliling KPTG bilangan 5/2017 telah memberi gambaran carta alir proses permohonan hak milik strata bagi kategori bangunan khas seperti di Rajah 4.



Rajah 4: Proses Permohonan Strata Kategori Bangunan Khas (JKPTG,2017)

Berdasarkan Rajah 4, proses permohonan hak milik strata bagi bangunan khas dibahagikan kepada 3 peringkat:

Peringkat Pertama: Klasifikasi Bangunan Khas

Pada peringkat ini, pemilik asal tanah atau pemaju perlu memohon klasifikasi dan mendapatkan perakuan daripada PBN yang memperakui bahawa bangunan tersebut adalah bangunan khas. Berdasarkan takrifan bangunan khas di Seksyen 4 AHS 1985, bangunan yang diduduki sebelum Jun 1996 diklasifikasikan sebagai bangunan khas. Namun, bangunan diduduki dari Jun 1996 sehingga 11 April 2007 perlu memohon dan diklasifikasikan oleh PBN. Selari dengan peruntukan perenggan 81(1)(c) AHS 1985 di mana PBN mempunyai kuasa untuk membuat kaedah-kaedah Hak milik Strata Negeri berkenaan pengklasifikasian bangunan khas.

Peringkat Kedua: Permohonan CPSP kepada JUPEM

Di peringkat ini, Pengarah Ukur seperti mana ditunjukkan dalam Rajah 6 bertindak dan bertanggungjawab memperaku dokumen Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) setelah berpuas hati dengan cadangan pelan strata yang dikemukakan oleh JTB. Tuntasnya, syarat-syarat bagi permohonan CPSP bagi kategori bangunan khas boleh dirujuk berdasarkan Pekeliling JUPEM Bil.1/2015 dan Surat Pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemertaan Bil.2/2017 bagi pengecualian beberapa dokumen berkaitan permohonan CPSP melibatkan bangunan khas selaras dengan Seksyen 8A dan 20A AHS 1985.

Peringkat Ketiga: Permohonan Hak Milik Strata Kategori Bangunan Khas

Setelah mendapat perakuan bangunan khas serta CPSP, tuan tanah (pemaju) perlu membuat permohonan hak milik strata di Pejabat PTG. Secara umumnya syarat-syarat asas permohonan hak milik strata seperti termaktub di bawah Seksyen 9 dan Seksyen 10 AHS 1985 seperti dalam Jadual 4 di sebelah:

Jadual 4: Syarat-Syarat Asas Permohonan Hak milik Strata

JENIS PERMOHONAN	
Pecah Bahagi Bangunan	Pecah Bahagi Tanah
SYARAT-SYARAT BANGUNAN	
Mempunyai 2 tingkat atau lebih.	Tidak melebihi 4 tingkat bagi setiap petak tanah.
Diperakui sebagai Bangunan Kos Rendah oleh PBN (jika berkaitan).	Bangunan terlibat bukan bangunan kos rendah.
Bangunan merupakan blok sementara (jika ada)	Bangunan blok sementara (sekurang-kurangnya 2 bangunan siap [sekiranya ada]
Bangunan didirikan dalam 1 lot	
Telah dikeluarkan CPSP oleh JUPEM	
Telah dikeluarkan CCC/CFO (jika berkenaan)	
SYARAT-SYARAT TANAH	
Merupakan tanah bermilik ("alienated land").	
Tanah dipegang di bawah 1 lot.	
Baki pajakan (<i>leasehold</i>) sekurang-kurangnya 21 tahun.	
Tanah dipegang di bawah hakmilik tetap	
Penggunaan tanah tidak bertentangan dengan kategori dan syarat tanah	

Sumber: (Farah, Alina 2013)

Pindaan Akta A1450 telah membantu untuk melicinkan proses permohonan hak milik strata dengan memperkenalkan beberapa elemen baru dengan menyelesaikan isu-isu berkaitan tanah terlebih dahulu sebelum permohonan dilakukan. Disusuli dengan pindaan Akta A1518 yang memudahkan proses permohonan hak milik strata kategori bangunan khas dengan pengecualian beberapa dokumen berkaitan. Di bawah Seksyen 81 AHS 1985, PBN turut mewujudkan Kaedah-kaedah Strata Negeri bagi memudahkan klasifikasi dan perakuan kategori bangunan khas ini. Bagi kategori bangunan khas, terdapat pengecualian beberapa dokumen yang telah dikuatkuasakan menurut Pekeliling KPTG Bil.5/2017. Ringkasnya, antara dokumen yang diperlukan bagi permohonan hak milik strata bagi kategori bangunan khas adalah seperti berikut:

- i. Fi sebagaimana yang ditetapkan di dalam Kaedah-Kaedah Hak milik Strata.
- ii. Fi yang ditetapkan oleh Pengarah Ukur.
- iii. Sijil Cadangan Pelan Strata (Certified of Proposed Strata Plan) (CPSP) yang dikeluarkan oleh JUPEM.
- iv Salinan perakuan klasifikasi bangunan kos rendah (jika berkaitan).
- v Salinan Sijil Bangunan Khas.
- vi Keizinan bertulis daripada daripada tiap-tiap orang yang berhak mendapat faedah daripada pajakan (jika berkaitan).

- vii. Cadangan nama perbadanan pengurusan dan alamat penyampaian.
- viii. Dokumen Hak milik Keluaran (DHK) bagi tanah.
- ix. Salinan Jadual Petak bagi tiap-tiap petak dan jumlah unit syer yang telah difailkan kepada Pesuruhjaya Bangunan (Commissioner of Building - COB).
- x. Salinan Perjanjian Jual-Beli.
- xi. Salinan kelulusan perancangan atau Perintah Pembangunan.
- xii. Resit bayaran cukai tanah tahun semasa.
- xiii. Pengecualian dokumen-dokumen berikut:
 - Salinan Jadual Petak bagi tiap-tiap petak dan jumlah unit syer yang telah difailkan kepada Pesuruhjaya Bangunan (COB).
 - Salinan sah perakuan siap dan pematuhan (CCC) atau sijil layak menduduki (CFO).

Faktor-Faktor Kegagalan Permohonan Hak Milik Strata Bagi Bangunan Khas

Dalam artikel ini, pengkaji menyatakan faktor-faktor kegagalan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas berdasarkan kepada hasil daripada temu bual ke atas enam informan yang terlibat secara langsung dalam urus tadbir permohonan hak milik strata bagi bangunan khas di Semenanjung Malaysia. Selain itu, analisis sumber sekunder melalui pembacaan di perpustakaan, internet, buku, jurnal, artikel, KTN (Akta 828), AHS 1985 (Akta 318), Pekeliling KPTG, Pekeliling JUPEM, Kaedah-kaedah Strata Negeri mendapati terdapat lima faktor yang menyumbang kepada kegagalan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas. Kelima-lima faktor tersebut akan diterangkan dalam artikel ini.

Pembangunan Tidak Selari Dengan Syarat Nyata Tanah

Faktor pertama yang dikenal pasti melibatkan syarat nyata tanah. Syarat nyata tanah ini merujuk kepada penggunaan tanah tersebut sebagaimana dinyatakan di dalam dokumen hak milik. Sebelum permohonan hak milik strata dibuat, isu-isu berkaitan tanah perlu diselesaikan terlebih dahulu. Lambakan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas di Semenanjung Malaysia tidak dapat dilakukan kerana pembinaan bangunan yang tidak selari dengan syarat nyata tanah. Sebagai contoh, terdapat bangunan khas yang dibina kira-kira 20-30 tahun yang lalu yang tertulis syarat nyata tanahnya di dalam dokumen hak miliknya iaitu “Perniagaan-Bangunan Kedai”.

Walaupun bagaimanapun, realitinya 80% daripada bangunan tersebut adalah petak kediaman dan 20% sahaja merupakan petak kedai. Justeru itu, urusan tukar syarat nyata tanah daripada “Perniagaan-Bangunan Kedai” kepada “Pembangunan Bercampur-Kediaman” perlu dilaksanakan terlebih dahulu sebelum urusan permohonan hak milik strata dapat dilaksanakan.

Akibat pembangunan yang tidak selari dengan syarat nyata tanah, ia telah menyebabkan kegagalan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas. Permohonan hak milik strata bagi bangunan khas ini bukanlah tidak dapat dilakukan langsung, tetapi urusan tukar syarat nyata tanah melibatkan tempoh masa untuk diselesaikan serta pertambahan kos menyebabkan pemaju kurang berminat untuk menyelesaikan isu pengeluaran hak milik strata bagi bangunan khas. Selain itu, syarat nyata petak di dalam dokumen hak milik strata (*strata title*) yang dikeluarkan akan mengikut syarat nyata tanah yang terkandung di dalam dokumen hak milik induk (*master title*) serta selaras dengan pembangunan di atas tanah. Hal ini adalah penting kerana pemilik petak tidak boleh menukar syarat nyata petak apabila terdaftarnya hak milik strata seperti peruntukan di bawah subseksyen 34(4) AHS 1985 yang tidak membenarkan memohon atau meminda apa-apa syarat nyata ke atas dokumen hak milik strata.

Kos Juruukur Yang Tinggi

Setiap permohonan pasti tidak boleh lari daripad kos. Bagi membolehkan bangunan khas ini memperoleh hak milik strata, terdapat 4 kos atau fi utama yang perlu diselesaikan iaitu:

- i. Fi kepada Pejabat PTG (SiFUS, Permohonan dan Penyediaan Hakmilik Strata).
- ii. Fi kepada Pejabat JUPEM (CPSP, Penyediaan Pelan).
- iii. Fi kepada JTB (Pelan *As Built* jika berkaitan, Bayaran Juruukur Berlesen).
- iv. Fi kepada PBT (Kelulusan Pelan *As Built* jika berkaitan).

Jadual 5 menunjukkan anggaran kos yang perlu ditanggung oleh pemilik-pemilik petak bagi permohonan hak milik strata bagi bangunan khas. Pihak Berkuasa Negeri (PBN) boleh memberi pengurangan, perebatan, ansuran, remitan dan sebagainya seperti Peruntukan di bawah subseksyen 81 AHS 1985 selagi ia tidak bertentangan dengan Akta. Ini sekaligus dapat membantu pengurangan fi-fi proses permohonan yang dikenakan di bawah pejabat PTG dan pejabat JUPEM.

Jadual 5: Anggaran kos yang ditanggung oleh pemilik petak

BIL	PERKARA	JUMLAH (RM)
1	Bayaran SIFUS	100
3	Kelulusan Pelan As Built	20,000.00
4	CPSP (permohonan pelan cadangan strata - JUPEM)	1,010.00
5	Penyediaan Pelan oleh JUPEM (41 petak x RM10.00)	410
6	Permohonan Permit Ruang Udara	10,570.00
7	Bayaran Juruukur Tanah Berlesen	174,713.25
8	Permohonan Hakmilik Strata (41 petak x RM10.00)	410
9	Penyediaan Hakmilik Strata	520
	JUMLAH	207,733.25

Sumber: Contoh Kes Permohonan Strata bagi Bangunan Khas (Bahagian Strata PTG Perak, 2021)

Walaupun bagaimanapun, fi kepada JTB atau kos kepada juruukur ini yang dilihat menjadi faktor utama kegagalan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas. Hal ini berlaku kerana kerja-kerja ukur yang dilaksanakan oleh JTB ini melibatkan kos yang tinggi yang telah ditetapkan berdasarkan peruntukan yang terkandung di dalam Jadual Ketiga Belas, Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958. Surat edaran daripada Lembaga Juruukur Tanah Berlesen bertarikh 1 April 2019 juga memaklumkan mengenai perubahan pada skala fi baharu yang berkuatkuasa pada 1 Mei 2019.

Berdasarkan kepada Jadual 5, dapat disimpulkan bahawa 84% iaitu kira-kira RM173,713.25 merupakan kos yang perlu dibayar kepada JTB. Pihak kerajaan juga tidak mempunyai bidang kuasa untuk memberi pengurangan kos juruukur kerana ia terletak di bawah bidang kuasa Lembaga Juruukur Tanah (LJT).

Meskipun terdapat pendapat yang menyatakan kos-kos yang dikenakan ini adalah berpatutan dan sewajarnya, namun natijahnya skim bangunan khas ini telah lama dibina dan dijual. Peningkatan kos saban tahun ini menyebabkan bebanan kepada pemilik-pemilik petak di bangunan khas yang lama kelamaan akan menjadi buntu dan berputus asa sekaligus menjadi salah satu faktor yang menyumbang kepada kegagalan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas.

Premium Tambahan Tukar Syarat Nyata Tanah Yang Tinggi

Kadar premium tambahan yang tinggi bagi tujuan penukaran syarat nyata menjadi salah satu faktor kegagalan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas. Dari sudut pandang tuan tanah bangunan khas tersebut (juga boleh dirujuk kepada pemaju), mereka sudah tidak mampu untuk menanggung kos premium tambahan bagi tukar syarat nyata tanah. Tambahan pula, skim tersebut telah siap dibina dan dijual serta tiada lagi kos yang diperuntukan bagi skim tersebut. Sebagai contoh, permohonan tukar syarat nyata tanah daripada “kediaman-rumah pangsa” kepada “perniagaan-rumah kedai” bagi satu skim yang terdiri daripada 49 petak ini secara kasar telah memakan kos sebanyak RM200,000.00 – RM1,000,000.00 di mana ia bergantung kepada kelulusan PBN, Kaedah Tanah Negeri dan Kaedah Strata Negeri tersebut. Rentetan itu, isu kadar premium tambahan yang tinggi ini juga turut menyumbang kepada faktor kegagalan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas.

Penolakan Kelulusan Pelan *as Built* Oleh PBT

Berdasarkan Seksyen 8 AHS 1985, jika salinan asal pelan bangunan yang diluluskan oleh pihak berkuasa perancangan tidak boleh didapati, maka pelan bangunan perlu dilukis semula atau dikenali sebagai pelan *as built* yang mendapat pengesahan oleh JTB. Pelan *as built* ini kemudiannya perlu diperaku oleh PBT mengikut lokaliti di mana bangunan itu berada. Dalam kebanyakan kes yang berlaku di Semenanjung Malaysia, kebanyakan justifikasi penolakan permohonan kelulusan pelan *as built* yang disediakan oleh JTB adalah kerana tidak menepati ciri-ciri lukisan arkitek seperti:

- i. Dimensi yang ditunjukkan tidak lengkap.
- ii. Pelan-pelan tidak diwarnakan mengikut *Standard Architectural Drawing*.
- iii. Keluasan pada setiap ruang yang tidak lengkap.
- iv. Tidak mengemukakan pengiraan bayaran pelan mengikut Jadual pertama Undang Undang Kecil Bangunan Seragam 1964.

Pemaju Muflis / Tidak Aktif

Pemaju muflis juga merupakan salah satu faktor yang menyumbang kepada kegagalan pengeluaran hak milik strata bagi bangunan khas yang popular di Semenanjung Malaysia. Pemaju yang telah muflis ialah pemaju yang gagal untuk menyiapkan projek yang diusahakan dan juga syarikat mempunyai serta menanggung hutang yang banyak sehingga gagal untuk dilunaskan di mana ia mengakibatkan syarikat tersebut terpaksa digulungkan oleh Mahkamah seperti sebab-sebab di bawah Seksyen 218 Akta Syarikat 1965. Ringkasnya, kes-kes pemaju muflis ini melibatkan nama pemaju dalam hak milik induk (Master Title) belum dipindahmilik kepada setiap petak hak milik strata (strata title) di atas setiap pembeli dengan menggunakan Borang 14A di bawah KTN (Akta 828).

Apabila pemaju telah muflis, pelikuidasi akan dilantik oleh pihak Mahkamah untuk menguruskan segala harta yang masih di atas nama pemaju yang muflis. Umumnya, pelikuidasi ini bertanggungjawab untuk menggulungkan syarikat dengan mengagihkan aset kepada pihak pemiutang dan baki aset, jika ada, diagihkan kepada ahli syarikat dan memastikan syarikat dibubarkan dengan sempurna. Terdapat inisiatif dari pelikuidasi untuk melantik satu badan atau peguam bagi menguruskan segala dokumentasi bagi urusan pertukaran nama ke atas pembeli. Justeru, segala kos akan ditanggung oleh pemilik petak (pembeli) seperti kos perkhidmatan pindahmilik seperti berikut:

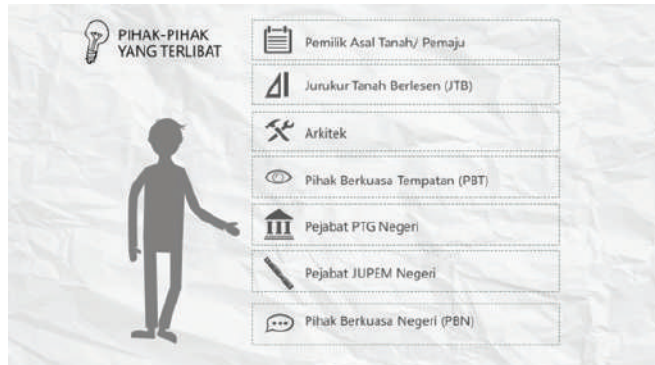
- i. 1% daripada harga perjanjian jual beli bagi pindah milik kepada pembeli asal/pertama bagi hak milik yang berada dalam simpanan Pegawai Penerima dan Penyelesaian (agen yang dilantik) atau syarikat yang digulung.
- ii. 1% daripada harga perjanjian jual beli terkini bagi pindah milik kepada pembeli kedua dan seterusnya bagi hak milik yang berada dalam simpanan Pegawai Penerima dan Penyelesaian (agen yang dilantik) atau syarikat yang digulung.
- iii. 1.5% daripada harga perjanjian jual beli bagi pindah milik kepada pembeli asal/pertama bagi hak milik yang telah dikeluarkan oleh PTG tetapi hilang semasa dalam simpanan syarikat yang digulung.

Cadangan Penambahbaikan (*Best Practice Approach*)

Cadangan-cadangan ini akan memberi persediaan dan gambaran awal mengenai *best practice approach* yang boleh dilaksanakan sama ada di peringkat kerajaan persekutuan mahupun kerajaan negeri bagi memastikan urus tadbir pentadbiran strata di negeri-negeri di Semenanjung Malaysia selari dengan keperluan dan kehendak semasa. Lima cadangan penambahbaikan bagi membantu proses pengeluaran hak milik strata bagi bangunan khas akan diceritakan dengan terperinci dalam topik ini.

Penubuhan Jawatankuasa Skim Bangunan Khas

Dalam permohonan hak milik strata, ia melibatkan pelbagai agensi dan jabatan seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 5. Ringkasan fungsi dan peranan agensi dan jabatan terlibat mengikut bidang kuasa masing-masing adalah seperti di dalam Rajah 6.



Rajah 5: Pihak-Pihak yang Terlibat dalam Permohonan Hak milik Strata



Rajah 6: Ringkasan Bidang Kuasa dan Fungsi Agensi dan Jabatan Terlibat dalam Permohonan Hak milik Strata

Satu kerjasama yang komprehensif daripada semua agensi dan jabatan terlibat disarankan bagi mendapatkan memudahkan keputusan dan kelulusan dalam permohonan. Contohnya, SiFUS dipohon kepada Pejabat PTG, manakala jadual petak dihantar kepada Pesuruhjaya Bangunan (COB) di PBT. Kemudian permohonan CPSP pula kepada JUPEM. Setiap agensi mempunyai dasar yang berbeza dan adakalanya terdapat perbezaan pendapat berkaitan sesuatu perkara. Perbezaan-perbezaan ini akan memberi kesan negatif terhadap permohonan hak milik strata bagi bangunan khas. Justeru itu, dengan pewujudan satu jawatankuasa khas yang terdiri dari agensi dan jabatan terlibat ini akan membantu semua pihak mencapai keputusan dan titik temu dengan frekuensi yang sama. Sebagai contoh, mempermudah kelulusan pelan *as built* yang disediakan oleh JTB dan penyelesaian bersama bagi struktur bangunan yang dibina terkeluar dari sempadan lot kerana akan melibatkan pihak PTG, PBT dan JTB.

Kadar Khas Kerja-Kerja Ukur Oleh JTB Bagi Bangunan Khas

Berdasarkan Jadual 5, dapat disimpulkan bahawa anggaran 80 dan 85% dari kos keseluruhan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas adalah kos kerja-kerja ukur oleh JTB. Kesenambungan mengenai isu kos juruukur yang tinggi, cadangan penambahbaikan supaya diperuntukan kadar khas kerja-kerja ukur oleh JTB wajar diimplementasikan. Walaupun kadar bayaran bagi kerja-kerja ukur telah ditetapkan di Jadual Ketiga Belas, Akta Juruukur Tanah Berlesen 1958, namun terdapat beberapa informan berpandangan supaya adanya penyelesaian di pihak kerajaan dan LJT untuk memperuntukan satu kadar khas bagi bangunan khas ini. Kenaikan fi ini menjadi bebanan yang amat tinggi khususnya kepada pemilik tanah yang telah bankrap. Disarankan juga pertimbangan ketidakmampuan pemilik tanah atau pemilik-pemilik petak di peringkat LJT dan JTB bagi skim bangunan-bangunan khas yang telah lama bina dan sudah pun diduduki. Seperti peribahasa “Daripada Cempedak, Baiklah Nangka” yang bermaksud daripada tidak ada langsung, lebih baik ada sedikit. Sehubungan itu, penetapan kadar khas kerja-kerja ukur JTB melibatkan skim bangunan khas ini wajar dilaksanakan sebagai menjamin pembangunan negara mapan dan seiring dengan tanggungjawab sosial korporat (*Corporate Social Responsibility*) (CSR).

Pekeliling Khas Tukar Syarat Nyata Tanah Bangunan Khas

Hasil analisis temu bual bersama informan-informan, premium tambahan bagi tujuan tukar syarat nyata tanah terutama apabila melibatkan kediaman kepada perniagaan atau pembangunan bercampur ini amat membebankan.

Garis Panduan Pelan *As Built* Oleh JTB

Bagi membantu proses permohonan hak milik strata bagi bangunan khas, garis panduan yang lebih spesifik berkaitan pelan *as built* yang disediakan oleh JTB wajar diwujudkan bagi mengurangkan penolakan-penolakan daripada PBT. Garis panduan diperlukan kerana ia melibatkan bangunan yang telah dibina dan diduduki, bukannya memohon kelulusan bagi skim bangunan baharu. Ini sekaligus dapat membantu bagi mengelakkan kekeliruan dan mencapai *reconciliation* antara JTB dan PBT.

Memperkasa Usahasama Pemaju, JTB Dan Pembeli Petak

Permohonan hak milik strata bagi bangunan khas hampir mustahil untuk dicapai sekiranya bergantung semata-mata kepada pihak kerajaan tanpa kerjasama daripada JTB dan pemilik petak terutamanya jika melibatkan pemaju sama ada muflis, tidak aktif atau hilang. Penglibatan aktif pemilik tanah (merujuk kepada pemaju), pembeli-pembeli petak dan JTB dapat memainkan peranan penting dan bertindak selaku pemilik tanah dalam usaha untuk membantu bagi memudahkan pelaksanaan dan proses permohonan hak milik strata. Usahasama antara kerajaan persekutuan dan kerajaan negeri dalam memperkasa, menasihati dan menggalakkan penglibatan secara bersama oleh badan-badan yang berkepentingan ini akan menghasilkan impak positif dalam menangani isu permohonan strata bagi bangunan khas di negara ini.

KESIMPULAN

Menerusi hasil analisis kajian, pengkaji merumuskan bahawa faktor-faktor yang menyumbang kepada kegagalan permohonan hak milik strata bagi bangunan khas di Semenanjung Malaysia adalah seperti berikut:

- i. Pembangunan tidak selari dengan syarat nyata tanah
- ii. Kos juruukur yang tinggi
- iii. Premium tambahan tukar syarat nyata tanah yang tinggi
- iv. Penolakan kelulusan pelan *as built* oleh PBT
- v. Pemaju muflis / tidak aktif

Pengkaji juga mengenal pasti 5 cadangan penambahbaikan (*best practice approach*) dari hasil analisis kajian yang dilihat mampu mempercepatkan proses permohonan hak milik strata bagi bangunan khas seperti:

- i. Penubuhan Jawatankuasa Skim Bangunan Khas
- ii. Kadar khas kerja-kerja ukur oleh JTB bagi bangunan khas
- iii. Pekeliling khas tukar syarat nyata tanah bangunan khas
- iv. Garis panduan pelan *as built* oleh JTB
- v. Memperkasa usahasama pemaju, JTB dan pembeli petak

Intihanya, Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri, Kerajaan Tempatan, pihak swasta mahupun badan-badan berkepentingan perlu menukar ungkapan 'kami' menjadi 'kita' dalam menggubal dasar, cadangan solusi dan penambahbaikan bagi membantu mempercepatkan proses hak milik strata bagi bangunan khas supaya kelestarian urus tadbir strata negara lebih dan kemaslahatan rakyat lebih terjamin.

RUJUKAN

- Akta Hak Milik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) (2013). Percetakan Nasional Berhad. Pada 5 Februari 2019. Kuala Lumpur. International Law Book Service.
- Berita Harian. (2019). *Tabung Khas Hakmilik Strata*. Diperoleh daripada https://rehdaselangor.com/wp-content/uploads/20210316_Tabung-Khas-Hakmilik-Strata-bantu-selesai-isu-pemilikan-bangunan-lama-min.pdf
- Chan Kim Loong. (2021). *The importance of strata titles: Know your rights, home owners!* Diperoleh daripada: <https://focusmalaysia.my/property/the-importance-of-strata-titles-know-your-rights-home-owners/>
- Farah Alina Fauzi. (2013). *Faktor-Faktor kegagalan pemilik tanah mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan untuk pengeluaran hak milik strata dan kaedah penyelesaian oleh PTGWPKL*.
- Grace Ellis (2020). *What are as built drawings?* Diperoleh daripada <https://constructionblog.autodesk.com/as-built-drawings>
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Kementerian Tenaga Dan Sumber Asli (2021), *Kajian Deskriptif Isu Bangunan Bertingkat Tanpa Hakmilik Strata, Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum, Putrajaya*.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (2014). *Pekeliling Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2014 - Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Norma Masa Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata Selaras dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)*.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (2017). *Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2017 - Permohonan Hakmilik Strata Bagi Bangunan Khas*.
- Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (2017). *Pengecualian Dokumen Berkaitan Permohonan Bagi Sijil Cadangan Pelan Strata Oleh Pengarah Ukur Dan Pemetaan Negeri Di Bawah Seksyen 8A dan 20A Akta Hakmilik Strata 1985 (Pindaan 2016) [A1518]*.

- Lawrence, A. P., Carla, A. G. & Jennifer, P. W. (2013). Purposeful sampling for qualitative data collection and analysis in mixed method implementation research. *Adm Policy Ment Health*, 42(5), 533–544
- Mahila Sofina, M. (2018). Evolusi Perundangan Strata & Sumbangan Kepada Negara. *Persidangan Pentadbir Tanah Malaysia Ke-24. 27 Julai 2018. Pusat Konvensyen Antarabangsa Putrajaya*.
- Malaysia (2019) Kanun Tanah Negara 1956 (KTN): Kuala Lumpur: International Law Book Services.
- Malaysia (2019) Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Kuala Lumpur : International Law Book Services.
- Malaysia (2019). Akta Pengurusan Strata (Akta 757). Kuala Lumpur : International Law Book Services
- Muhamad Hazim Rosman (2017). *Kesan pindaan pelan bangunan terhadap sijil formula unit syer (SIFUS) dalam pembangunan berstrata*.
- Nurafikha Jannah (2018). *Elemen baru dalam proses permohonan strata*. (Tesis Sarjana). Universiti Teknologi Malaysia.
- Nurul Azwani Azman. (2017). *Faktor mempengaruhi pengeluaran hak milik strata*. Universiti Teknologi Malaysia
- Rancangan Malaysia Kedua Belas 2021-2025, Bab 4, 4-26. Diperoleh daripada <https://rmke12.epu.gov.my/bm>
- Sharifah Khadijah Tuan Hadi (2015). Issuance of strata titles to special buildings: Pilot project in the federal territory of Kuala Lumpur. *Jurnal Pentadbiran Tanah*, 5(1), 61-72.
- Shukri Ismail. (2014). Evolusi dan cabaran masa depan. *Jurnal Pentadbiran Tanah*, 4(1), 49-70.
- Sustainable Development Goals (SDG11), Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable. Diperoleh daripada <https://sdgs.un.org/goals/goal11>

Theedgemarket. (2020). *Know your stuff: The strata title and its significance*. Diperoleh daripada <https://www.theedgemarkets.com/article/know-your-stuffs>

Zakiah Saim. (2016). *Mekanisme penjualan secara en bloc skim strata*. (Tesis Sarjana). Universiti Teknologi Malaysia.

