

HALANGAN PERMOHONAN HAKMILIK STRATA KATEGORI BANGUNAN
KHAS

NURULASHIKIN BINTI SUID

Laporan kajian dikemukakan sebagai memenuhi syarat penganugerahan ijazah
Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)

Fakulti Alam Bina dan Ukur
Universiti Teknologi Malaysia

MAC 2021

DEDIKASI

Terima Kasih Ibu Bapaku
Tidak Lupa Juga Ibu Bapa Mertuaku
Mendidik, Menjaga Dan Menyayangiku
Tanpa Batasan Hidupmu

Terima Kasih Aiman Kamaruddin Suami Yang Dicintai
Akif, Anisa Dan Alif Anak-Anak Yang Disayangi
Pembakar Semangat Perjuangan Pasti
Untuk Terus Menggapai Kejayaan Ini

Terima Kasih Dr. Salfarina Penyelia Tesisku
Membawaku Ke Lautan Ilmu
Dengan Sabar Tak Kenal Jemu
Kini Kupetik Kejayaan Itu

TERIMA KASIH

PENGHARGAAN

Alhamdulillah bersyukur ke hadrat Allah S.W.T atas nikmat yang dikurniakan serta keizin-Nya, maka sebuah tesis yang bertajuk Halangan Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas dapat disempurnakan. Setinggi-tinggi penghargaan dan ucapan terima kasih kepada penyelia tesis iaitu Dr. Salfarina Binti Samsudin di atas semangat, bimbingan, nasihat, dorongan serta komitmen yang diberikan sepanjang tempoh penyelidikan tesis ini. Setinggi-tinggi penghargaan juga kepada Panel 1 iaitu Dr. Ainur Zaireen Bt. Zainudin dan Panel 2 iaitu Dr. Siti Radiaton Adawiyah Bt. Zakaria di atas teguran serta cadangan penambahbaikan terhadap kajian ini. Tidak dilupakan juga jasa-jasa para pensyarah Fakulti Alam Bina dan Ukur, Universiti Teknologi Malaysia di atas bimbingan serta curahan ilmu yang telah diberikan sepanjang pengajian ini.

Penulis juga ingin merakamkan jutaan terima kasih kepada Pejabat Tanah dan Galian Negeri Perak, Jabatan Ukur dan Pemetaan Negeri Perak, JTB serta pemilik tanah yang telah memberi kerjasama membantu menjalankan kajian bagi projek sarjana ini. Penghargaan dan terima kasih juga ditujukan kepada semua yang terlibat sama ada secara langsung ataupun tidak langsung memberikan bantuan dan kerjasama sepanjang usaha menjayakan dan menyempurnakan projek sarjana ini.

Sesungguhnya perjalanan sebagai seorang pelajar Ijazah Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah) bersama rakan perjuangan seramai 32 orang merupakan suatu perjalanan yang indah dan penuh warna warni. Kerana semangat kalian jualah, maka perjuangan ini sampai ke garisan penamat. Terima kasih semua sahabat perjuangan. Akhir kata, semoga kajian projek sarjana ini dapat memberi manfaat kepada pihak yang berkaitan serta mampu memberikan panduan kepada pengkaji ingin menjalankan kajian berkaitan pembangunan strata di negara ini.

Sekian, terima kasih

ABSTRAK

Pada masa kini pembangunan skim strata semakin mendapat perhatian berikutan daripada konsep pembangunannya yang mengoptimumkan penggunaan tanah serta menyediakan suatu gaya hidup yang menawarkan pelbagai jenis kemudahan di dalam skim pembangunan tersebut. Perkembangan pembangunan skim strata haruslah seiring dengan pemilikan hakmilik strata. Ini bertujuan untuk memastikan kepentingan pembeli-pembeli petak strata terjamin serta industri ini terus berkembang mengikut keperluan semasa. Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) merupakan suatu perundangan khusus yang memfokuskan kepada pemilikan hakmilik strata di Semenanjung Malaysia. Di samping itu, Akta 318 turut mentakrifkan mana-mana bangunan yang dibina dan diduduki sebelum Jun 1996 sehingga 11 April 2007 sebagai bangunan khas. Dalam skop pembangunan hartanah strata di negeri Perak, terdapatnya keadaan di mana pemilik tanah gagal membuat permohonan hakmilik strata bagi skim bangunan khas. Perkara ini menyebabkan pembeli-pembeli petak strata masih belum memiliki hakmilik strata walaupun petak strata tersebut telah lama dibina dan diduduki. Justeru, kajian ini memfokuskan kepada dua objektif utama iaitu mengkaji prosedur permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas dan seterusnya halangan yang wujud bagi permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak. Kajian ini melibatkan pelaksanaan pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer adalah melalui proses temubual separa struktur terhadap 10 responden yang terlibat secara langsung dengan permohonan hakmilik strata. Manakala pengumpulan data sekunder adalah melalui analisis dokumen yang terlibat. Menerusi hasil analisis mendapati bahawa terdapat 5 halangan utama bagi permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas iaitu pembangunan tidak selari dengan syarat nyata tanah, kos juruukur yang tinggi, struktur bangunan terkeluar daripada sempadan lot tanah, premium tambahan tukar syarat nyata tanah serta kelulusan pelan *as built* oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Seterusnya, dapat dirumuskan bahawa terdapat 5 kaedah penyelesaian bagi menangani halangan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas iaitu penubuhan jawatankuasa skim bangunan khas, memperuntukkan kadar khas bagi kerja-kerja ukur oleh JTB melibatkan skim bangunan khas, mewujudkan pekeliling tukar syarat nyata tanah skim bangunan khas, menyediakan garis panduan berkaitan penyediaan pelan *as built* yang diperakui oleh JTB serta menggalakkan penglibatan bersama oleh pemilik tanah atau pemaju, JTB serta pembeli petak strata. Kajian juga turut menyatakan beberapa cadangan penambahbaikan secara keseluruhan untuk memperkukuhkan kelestarian pentadbiran tanah. Penglibatan serta tindakan bersama oleh semua pihak amatlah penting bagi memastikan pemilikan hakmilik strata adalah sejajar dengan peningkatan pembangunan skim strata dan sekaligus memastikan perkembangan industri hartanah strata yang dinamik.

ABSTRACT

At present strata scheme development is getting more and more attention due to its concept which has been developed by the optimization of land use as well as serving a lifestyle that offers various types of facilities in this particular development scheme. The growth of strata development scheme should be in harmony with the strata title rights. This is of course to make sure that these strata buyers have their absolute rights and also for this industry to grow in accordance to time. The Strata Title Act 1985 (Act 318) is a specific law which focuses on strata title within Peninsular Malaysia. Moreover, Act 318 also outlines that any building occupied before June 1996 until 11th April 2007 as a special building. In this scope of strata property development in the state of Perak, there are situations whereby landowners fail to apply for strata title for special building. This in turn leads to strata buyers who failed to have a strata title even though the strata building has long been built and occupied. Hence, this research aims to focus on two main objectives precisely to explore the procedure of applying strata title for special buildings and the obstacles present to apply for it in the state of Perak. This research involves the implementation of data collection through primary and secondary data. The acquisition of primary data is done through semi-structured interview from 10 respondents who were directly involved with the application of strata title. Whereas secondary data collection was done by analysing certain documents. From the results of the analysis there are 5 main difficulties to apply strata title for special building whereby development is not in line with the express conditions on land, costly fees to pay for surveyors, exceeded building structures from its lot, additional premium to change an express condition on land and plan as built approval from local authorities (PBT). Furthermore, it can be concluded that there are 5 solutions to address the problem of strata title application for special building such as forming a special building committee, allocating special rates for surveyor work by land surveyors regarding special building, creating a circular to alter an express condition of special building, providing guidelines relating to preparation of as built plan certified by land surveyors and encouraging a joint involvement together with landowners or developers, land surveyors as well as strata buyers. This research also verifies several suggestions for improvement as a whole to strengthen the sustainability of land management. Lastly, the participation and joint action by all parties are vital to ensure strata title is in line with the increasing development of strata schemes hence making sure a dynamic development in the real estate industry.

SENARAI KANDUNGAN

	TAJUK	MUKA SURAT
	PENGAKUAN	iii
	DEDIKASI	iv
	PENGHARGAAN	v
	ABSTRAK	vi
	ABSTRACT	vii
	SENARAI KANDUNGAN	viii
	SENARAI JADUAL	xiv
	SENARAI RAJAH	xv
	SENARAI SINGKATAN	xvii
	SENARAI LAMPIRAN	xviii
BAB 1	Pengenalan	1
	1.1 Pendahuluan	1
	1.2 Isu dan Penyataan Masalah	3
	1.3 Matlamat Kajian	7
	1.4 Objektif Kajian	8
	1.5 Skop Kajian	8
	1.6 Kepentingan Kajian	9
	1.6.1 Kerajaan Negeri	9
	1.6.2 Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak (PTGNP)	10
	1.6.3 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	10
	1.6.4 Juruukur Tanah Berlesan (JTB)	11
	1.6.5 Pemilik Tanah/ Pembeli Petak strata	11
	1.6.6 Jabatan Ukur Dan Pemetaan Malaysia (JUPEM)	11
	1.7 Metodologi Kajian	12
	1.7.1 Peringat Kajian Awalan	12

1.7.2	Peringkat kajian Literatur	13
1.7.3	Peringkat Pengumpulan Data	13
1.7.4	Peringat Analisis Data	14
1.7.5	Peringkat Penemuan Kajian	14
1.8	Susunan Bab	16
1.8.1	Bab 1 : Pengenalan	16
1.8.2	Bab 2 : Prosedur Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas	16
1.8.3	Bab 3 : Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas di Negeri Perak	17
1.8.4	Bab 4 : Analisis Kajian	17
1.8.5	Bab 5 : Penemuan dan cadangan	18
BAB 2 PROSEDUR PERMOHONAN HAKMILIK STRATA KATEGORI BANGUNAN KHAS		19
2.1	Pendahuluan	19
2.2	Definisi	20
2.2.1	Definisi Hakmilik Strata	20
2.2.2	Definisi Bangunan Khas	21
2.2.3	Definisi Permohonan Hakmilik Strata	21
2.3	Terma Rujukan Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas	22
2.3.1	Pelan <i>As Built</i>	22
2.3.2	Klasifikasi dan Perakuan Bangunan Khas	23
2.3.3	Sijil Formula Unit Syer (SIFUS)	23
2.3.4	Jadual Petak	24
2.3.5	Sijil Cadangan Pelan Strata (<i>Certified of Proposed Strata Plan</i>) (CPSP)	25
2.4	Peruntukan Perundangan Permohonan Hakmilik Strata	26
2.4.1	Kanun Tanah Negara	26
2.4.2	Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318)	27
2.4.3	Akta Pengurusan Strata (Akta 757)	31
2.4.4	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan	32

2.4.4.1	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 2/2014.	32
2.4.4.2	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2014.	33
2.4.4.3	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2017.	34
2.4.5	Pekeliling Jabatan Ukur Dan Pemetaan Malaysia	35
2.4.5.1	Pekeliling Jabatan Ukur Dan Pemetaan Malaysia Bilangan 1/2015	35
2.4.5.2	Pekeliling Jabatan Ukur Dan Pemetaan Malaysia Bilangan 2/2017	37
2.4.6	Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri	38
2.5	Proses Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas	40
2.5.1	Klasifikasi dan Perakuan Bangunan Khas	41
2.5.2	Pemohonan CPSP Kategori Bangunan Khas	43
2.5.3	Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas	45
2.6	Pihak-Pihak Yang Terlibat Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas.	46
2.6.1	Pejabat Tanah Dan Galian (PTG)	47
2.6.2	JUPEM	48
2.6.3	Pemilik Tanah/ Pemaju	48
2.6.4	Juruukur Tanah Berlesen	50
2.6.5	Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)	51
2.7	Kepentingan Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas	51
2.7.1	Kepentingan Pembeli Petak Strata	52
2.7.2	Memperkukuhkan Pengurusan Bangunan	52
2.7.3	Meningkatkan Nilai Pasaran Hartanah	53
2.7.4	Menjana Sumber Hasil Kerajaan	53
2.8	Rumusan	54

BAB 3	HAKMILIK STRATA KATEGORI BANGUNAN KHAS DI NEGERI PERAK	55
3.1	Pendahuluan	55
3.2	Latar Belakang Negeri Perak	56
3.3	Hakmilik Strata Di Negeri Perak	57
3.4	Pembangunan Strata Kategori Bangunan Khas Di Negeri Perak	59
3.5	Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak	61
3.6	Prosedur Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas Di Negeri Perak	62
3.6.1	Klasifikasi Dan Sijil Bangunan Khas	63
3.6.2	Permohonan SIFUS	67
3.6.3	Permohonan CPSP Kategori Bangunan Khas	69
3.6.4	Pemohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas	70
3.7	Rumusan	72
BAB 4	ANALISIS KAJIAN	73
4.1	Pendahuluan	73
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	73
4.2.1	Data Primer	74
4.2.2	Data Sekunder	76
4.3	Kaedah Analisis Kajian	77
4.4	Hasil Analisis Kajian	78
4.4.1	Halangan Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas Di Negeri Perak	78
4.4.1.1	Pembangunan Tidak Selari Dengan Syarat Nyata Tanah	80
4.4.1.2	Kos Juruukur Yang Tinggi	84
4.4.1.3	Struktur Bangunan Terkeluar Daripada Sempadan Lot Tanah	87
4.4.1.4	Premium Tambahan Tukar Syarat Nyata Tanah	92
4.4.1.5	Kelulusan Pelan <i>As-Built</i> Oleh PBT	96

4.4.2	Kaedah Penyelesaian Bagi Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas Di Negeri Perak.	103
4.4.2.1	Penubuhan Jawatankuasa Skim Bangunan Khas	104
4.4.2.2	Memperuntukkan kadar khas bagi kerja-kerja ukur oleh JTB melibatkan skim bangunan khas.	106
4.4.2.3	Mewujudkan Pekeliling Tukar Syarat Nyata Tanah Skim Bangunan Khas	108
4.4.2.4	Menyediakan garis panduan berkaitan penyediaan pelan <i>As Built</i> yang diperakui oleh JTB bagi skim bangunan khas.	110
4.4.2.5	Menggalakkan penglibatan bersama oleh pihak pemilik tanah atau pemaju, JTB serta pembeli petak strata.	111
4.5	Rumusan	112
BAB 5	KESIMPULAN DAN CADANGAN	113
5.1	Pendahuluan	113
5.2	Penemuan Kajian	113
5.2.1	Penemuan Objektif Pertama	114
5.2.2	Penemuan Objektif Kedua	116
5.3	Cadangan Kajian	117
5.3.1	Penyeragaman kaedah mengklasifikasi dan perakuan bangunan khas	118
5.3.2	Menambahbaik standard prosedur operasi pentadbiran tanah	118
5.3.3	Mempertingkatkan perkhidmatan pentadbiran tanah melalui kaedah pendigitalan.	119
5.3.4	Jalinan kerjasama antara pihak kerajaan, industri dan akademik.	120
5.3.5	Meningkatkan kesedaran serta pendidikan kepada orang awam berkaitan pembangunan skim strata	120
5.4	Limitasi Kajian	121

5.5	Cadangan Kajian Lanjutan	122
5.6	Penutup	122
	RUJUKAN	125

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
Jadual 1.1	Statistik skim strata bagi bangunan khas mengikut negeri sehingga September 2019	6
Jadual 2.1	Tempoh wajib bagi permohonan CPSP kepada JUPEM (JKPTG, 2015)	25
Jadual 2.2	Syarat-Syarat Asas Permohonan Hakmilik Strata (Farah Alina, 2013)	30
Jadual 3.1	Jumlah pengeluaran Sijil Bangunan Khas di Negeri Perak (PTGNP, 2020)	65
Jadual 4.1	Senarai Responden	74
Jadual 4.2	Maklumat Hakmilik Bagi Skim Pangsapuri Taman Tap	82
Jadual 4.3	Anggaran kos permohonan hakmilik strata bagi Pangsapuri Taman Tap	85
Jadual 4.4	Maklumat hakmilik bagi Skim Rumah Pangsa Damai	89
Jadual 4.5	Maklumat hakmilik bagi Skim Apartment Tanah Sitiawan Maju	94
Jadual 4.6	Maklumat hakmilik bagi Skim Janaview Condotel, Larut Matang	98

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
Rajah 1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	15
Rajah 2.1	Proses permohonan hakmilik strata (JKPTG, 2015)	28
Rajah 2.2	Syarat-syarat kelulusan permohonan hakmilik strata (JKPTG, 2014).	33
Rajah 2.3	Kaedah-Kaedah Hakmilik Strata Negeri Perak (PTGNP, 2020)	39
Rajah 2.4	Proses Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas (JKPTG, 2017).	41
Rajah 3.1	Transaksi Penjualan Hartanah Kediaman Di Malaysia Pada Suku Pertama Tahun 2020 (JPPH,2020).	57
Rajah 3.2	Peningkatan pendaftaran hakmilik paling signifikan dari tahun 2015 hingga 2019 (JKPTG, 2020).	57
Rajah 3.3	Jumlah hakmilik strata mengikut daerah di Negeri Perak (PTGNP. 2020)	58
Rajah 3.4	Jumlah hakmilik strata mengikut kategori hartanah (PTGNP, 2020)	59
Rajah 3.5	Jumlah Bangunan khas mengikut daerah di Negeri Perak sehingga 30 Oktober 2020 (PTGNP, 2020).	61
Rajah 3.6	Proses permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak (PTGNP, 2020).	63
Rajah 3.7	Sijil Bangunan Khas (PTGNP, 2020)	66
Rajah 4.1	Skim Pangsapuri Taman Tap, Hilir Perak	81
Rajah 4.2	Skim Rumah Pangsa Damai, Hilir Perak	88
Rajah 4.3	Struktur bangunan dan cucur atap yang dibina terkeluar sempadan lot tanah bagi skim Rumah Pangsa Damai.	90
Rajah 4.4	Pelan Pandangan Sisi Bagi Skim Rumah Pangsa Damai	91
Rajah 4.5	Skim Apartment Taman Sitiawan Maju 2, Manjung	93
Rajah 4.6	Skim Janaview Condotel, Larut Matang	98
Rajah 4.7	Salinan surat pengembalian permohonan kelulusan pelan bangunan oleh MPT (PTGNP, 2020).	100

Rajah 4.8	Salinan Surat permohonan pengurangan bayaran pengesahan plan <i>as built</i> oleh PTGNP (PTGNP, 2020).	102
-----------	--	-----

SENARAI SINGKATAN

KTN	-	Kanun Tanah Negara
JMB	-	Badan Pengurusan Bersama (<i>Joint Management Body</i>)
JKPTG	-	Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan
JUEM	-	Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia
JTB	-	Juruukur Tanah Berlesen
PTG	-	Pejabat Tanah dan Galian
PBT	-	Pihak Berkuasa Tempatan
PTGNP	-	Pihak Tanah dan Galian Negeri Perak
PBN	-	Pihak Berkuasa Negeri
CPSP	-	<i>Certified of Proposed Strata Plan</i>
SIFUS	-	Sijil Formula Unit Syer
CCC	-	Sijil Penyiapan Dan Pematuhan (<i>Certificate of Completion and Compliance</i>)
CFO	-	Sijil Layak Menduduki (<i>Certificate of Fitness for Occupation</i>)
COB	-	Pesuruhjaya Bangunan (<i>Commissioner Of Building</i>)
KPKT	-	Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan
DHK	-	Dokumen Hakmilik Keluaran
LJT	-	Lembaga Juruukur Tanah
CSR	-	Tanggungjawab sosial korporat (<i>corporate social responsibility</i>).
PKPB	-	Perintah Kawalan Pergerakan Bersyarat
UTM	-	Universiti Teknologi Malaysia

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK	MUKA SURAT
Lampiran A	Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 5/2017	129

BAB 1

PENGENALAN

1.1 Pendahuluan

Kepesatan perkembangan pembangunan dari aspek fizikal telah menyebabkan sumber tanah menjadi semakin terhad. Keadaan ini turut mengakibatkan penawaran skim pembangunan strata sebagai satu inisiatif untuk mengoptimumkan penggunaan tanah serta satu corak pembangunan yang lebih mampan (Zakiah, 2016). Pada hari ini, skim pembangunan strata dilihat sebagai suatu trend atau gaya hidup yang boleh diterima oleh masyarakat terutamanya dikawasan bandar dengan menawarkan pelbagai jenis kemudahan di dalam skim pembangunan tersebut. Menurut Mahila Sofina (2018) menyatakan pembangunan ekonomi dan penstrukturan sosial selepas merdeka telah menggalakkan migrasi penduduk daripada kawasan pedalaman ke bandar. Lantaran itu, wujud keperluan bagi perumahan dan infrastruktur dimana pembangunan berbilang tingkat atau juga dikenali sebagai pembangunan hartanah strata yang mula dibina di bandar-bandar utama di Malaysia sejak awal 1958.

Peningkatan pembangunan skim strata di Malaysia dapat dibuktikan melalui statistik laporan jumlah hakmilik strata yang dikeluarkan oleh Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (JKPTG) di mana terdapat sebanyak 1,444,858 hakmilik strata telah didaftarkan di seluruh Semenanjung Malaysia sehingga 31 Disember 2019. Contoh pembangunan skim strata ialah rumah pangsa, kondominium, rumah bandar, rumah kedai, pejabat, pejabat kecil pejabat rumah, kompleks perniagaan dan rumah-rumah dalam skim komuniti berpagar. Di samping itu, konsep pembangunan strata yang menawarkan imej kualiti kehidupan yang moden melalui penyediaan kemudahan seperti gimnasium, kolam renang, taman permainan kanak-kanak serta kawalan keselamatan turut menjadi faktor penarik kepada penawaran dan permintaan pembangunan skim strata.

Selaras dengan kepesatan perkembangan pembangunan skim strata, Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) merupakan satu perundangan khusus yang memfokuskan kepada pemilikan hakmilik strata bagi bangunan berbilang tingkat atau petak tanah yang mula berkuatkuasa di Semenanjung Malaysia pada 1 Jun 1985. Pada awalnya, konsep pemilikan hakmilik strata mula diperkenalkan di Semenanjung Malaysia pada 1 Januari 1966 melalui Kanun Tanah Negara (KTN) di mana konsep pecah bahagi bangunan kepada petak-petak diperkenalkan dan dikenali sebagai hakmilik subsidiari (Farah Alina, 2013). Evolusi daripada peningkatan pembangunan hartanah strata seterusnya telah mewujudkan Akta Hakmilik Strata 1985 dengan menggabungkan peruntukan-peruntukan pecah bahagi bangunan di dalam KTN serta menambah beberapa peruntukan baru. Ini adalah bertujuan memastikan perundangan hakmilik strata yang dinamik dan responsif terhadap keadaan semasa serta menjamin kesejahteraan rakyat terutamanya pembeli petak strata (JKPTG, 2014). Antara peruntukkan perundangan yang disediakan di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 ialah permohonan pecah bahagian bangunan, pendaftaran hakmilik strata, penubuhan perbadanan pengurusan, kutipan cukai petak, pecahan dan penyatuan petak-petak strata serta penamatan pecah bahagi bangunan atau tanah iaitu merujuk kepada penamatan hakmilik strata. Di samping itu, di dalam Akta Hakmilik Strata 1985 juga turut menyediakan peruntukan takrifan bagi bangunan berbilang tingkat yang telah lama diduduki iaitu sebagai bangunan khas. Berdasarkan Seksyen 4 Akta Hakmilik Strata 1985 memperuntukkan bahawa mana-mana bangunan diduduki sebelum Jun 1996 atau bangunan yang diduduki dari Jun 1996 hingga 11 April 2007 yang diklasifikasikan sedemikian oleh Pihak Berkuasa Negeri adalah ditakrifkan sebagai bangunan khas.

Di samping pertambahan konsep pembangunan skim hartanah berstrata di Semenanjung Malaysia, fokus terhadap kepentingan pembeli-pembeli petak strata juga perlu dititik beratkan. Ini adalah kerana menurut Shukri Ismail (2014) menjelaskan bahawa melalui pemilikan hakmilik strata akan membolehkan pemilik-pemilik petak strata mempunyai hak eksklusif serta boleh menikmati manfaat ke atas petaknya yang tidak boleh disangkal dan diiktiraf di sisi perundangan. Hak eksklusif ini antaranya ialah hak untuk mengurus niaga seperti pindah milik, pajakan, gadaian dan ismen. Selain itu, pemilik-pemilik hakmilik strata juga mempunyai hak bersama (*right in common*) ke atas harta bersama atau kawasan yang digunakan secara bersama oleh

pemilik-pemilik hakmilik strata lain yang tidak dikeluarkan hakmilik strata. Di dalam perundangan pemilikan strata, harta bersama adalah diletak hak kepada suatu badan korporat yang dikenali sebagai perbadanan pengurusan. Perbadanan pengurusan bertanggungjawab untuk mengurus dan menyelenggara bangunan yang berkaitan bagi memastikan bangunan skim tersebut terus terpelihara dan selamat untuk diduduki.

Lantaran itu, perkembangan pembangunan skim strata haruslah seiring dengan peningkatan pemilikan hakmilik strata. Ini adalah bertujuan untuk memastikan kepentingan pembeli-pembeli petak strata terjamin. Selain itu pengurusan bangunan skim strata di Semenanjung Malaysia juga dapat dilaksanakan dengan baik dan secara tidak langsung mampu menjadikan industri hartanah strata terus berkembang dengan lebih dinamik.

1.2 Isu dan Penyataan Masalah

Sejajar dengan kepesatan pembangunan skim strata di Semenanjung Malaysia pada masa kini, maka Akta Hakmilik Strata telah melalui 6 kali pindaan sehingga hari ini bagi memastikan ianya terus kekal relevan mengikut arus semasa (JKPTG, 2014). Tambahan pula, Mohd Hanif (2016) menyatakan bahawa pindaan Akta Hakmilik Strata kali kelima iaitu pada tahun 2013 melalui Akta A1450 berkuatkuasa pada 1 Jun 2015 merupakan pindaan terbesar terhadap peruntukkan perundangan yang sedia ada terutamanya melibatkan permohonan hakmilik strata. Secara tidak langsung perkara ini akan turut memberi impak sama ada kepada pihak kerajaan, pemaju mahu pun pembeli-pembeli petak strata. Malahan menurut JKPTG (2014) pindaan peruntukan perundangan melalui Akta A1450 dapat menambahbaik sistem penyampaian kerajaan dengan menangani isu-isu semasa berkaitan kelewatan permohonan dan pengeluaran hakmilik strata dengan memperkenalkan konsep baru pengeluaran hakmilik strata dan pemilikan kosong secara serentak. Seterusnya, menurut Nurafikha Jannah (2018) di mana Akta A1450 telah memperkenalkan prosedur baru berkaitan permohonan hakmilik strata bagi membolehkan hakmilik strata dan pemilikan kosong dapat dikeluarkan secara serentak. Melalui prosedur baru permohonan hakmilik strata, ianya dapat memendekkan tempoh masa proses kerja pengeluaran hakmilik strata daripada

170 hari bekerja kepada tidak melebihi 100 hari. Antara peruntukan baru yang diperkenalkan ialah Sijil Cadangan Pelan Strata (*Certificate of Proposed Strata Plan*) (“CPSP”) sebagai syarat permohonan hakmilik strata, menetapkan tempoh wajib permohonan CPSP ke Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) Negeri serta penetapan tempoh masa permohonan hakmilik strata serta syarat-syarat permohonan ke PTG Negeri.

Selain itu, YB. Datuk Seri Douglas Uggah Embas (2012) semasa membentangkan Rang Undang-Undang Hakmilik Strata (Pindaan) 2012 memaklumkan bahawa pindaan juga melibatkan penambahbaikan kepada takrifan bangunan khas yang telah diperkenalkan melalui pindaan akta pada tahun 2007. Sehubungan itu, takrifan bangunan khas telah ditambahbaik dengan memasukkan peruntukkan mana-mana bangunan yang diduduki dari Jun 1996 hingga 11 April 2007, yang diklasifikasikan sedemikian oleh Pihak Berkuasa Negeri. Seterusnya, melalui kenyataan media oleh Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar pada 27 Januari 2017 menyatakan bahawa permohonan hakmilik strata melibatkan bangunan khas akan dipermudahkan melalui pengecualian beberapa dokumen tertentu melalui penguatkuasaan Akta Hakmilik strata 1985 (pindaan) 2017 iaitu Akta A1518. Ini adalah bertujuan untuk membolehkan permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas dapat dilakukan oleh pemilik tanah.

Walaupun Akta Hakmilik Strata telah memperuntukkan proses baru berkaitan permohonan hakmilik strata serta penambahbaikan peruntukan melibatkan bangunan khas dengan tujuan untuk mempercepatkan proses permohonan hakmilik strata, namun menurut kenyataan Datuk Chang Kim Loong (2018), Setiausaha Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah di dalam artikel *the edge markets* menyatakan bahawa masih lagi terdapatnya kegagalan permohonan hakmilik strata melibatkan skim bangunan lama atau ditakrifkan sebagai bangunan khas. Menerusi akta A1450 telah memperkenalkan prosedur baru bagi permohonan hakmilik strata, namun ianya tidak dapat menjamin bahawa kegagalan permohonan hakmilik strata melibatkan skim bangunan khas dapat ditangani. Isu kegagalan pengeluaran hakmilik strata bagi skim bangunan khas ini juga selaras dengan kenyataan oleh Stephanie Choong (2020) di dalam *iproperty.com.my* iaitu sering kali dibangkitkan kegagalan pembeli-pembeli

petak strata untuk memiliki hakmilik strata bagi hartanah mereka walaupun perjanjian jual beli telah lama ditandatangani dan petak tersebut juga telah lama diduduki. Akibat daripada kegagalan permohonan hakmilik strata ini juga telah menyebabkan hartanah strata masih diuruskan oleh Badan Pengurusan Bersama (JMB) dan bukannya perbadanan pengurusan.

Kegagalan pengeluaran hakmilik strata kategori bangunan khas juga dapat dibuktikan melalui laporan statistik yang dikeluarkan oleh pihak JKPTG (2019) seperti mana ditunjukkan melalui Jadual 1.1. Berdasarkan statistik terdapat sebanyak 2,037 skim melibatkan 288,590 petak adalah kategori skim bangunan khas di Semenanjung Malaysia sehingga Disember 2019. Daripada jumlah tersebut, sebanyak 50% iaitu kira-kira 1,092 skim melibatkan 141,294 petak strata mempunyai hakmilik strata. Manakala baki 50% iaitu sebanyak 919 skim melibatkan 140,599 petak masih belum membuat permohonan hakmilik strata. Terdapat 10 buah negeri yang menghadapi isu kegagalan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas iaitu Negeri Selangor dengan jumlah bangunan khas sebanyak 102,944 petak (428 skim). Seterusnya diikuti oleh negeri Melaka (8,325 petak), Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (6,923 petak), Negeri Sembilan (5,976 petak), Pahang (5,167 petak), Pulau Pinang (5,031 petak), Perak (3,314 petak) , Johor (1316 petak), Kedah (1015 petak) dan Terengganu (588 petak).

Berdasarkan statistik daripada JKPTG (2019) juga menunjukkan bahawa hanya 3 buah negeri yang mempunyai permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas dengan jumlah keseluruhan hanya melibatkan 10 skim (2,037 petak). Negeri-negeri yang terlibat ialah negeri Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur yang melibatkan 6 skim (6,923 petak), Perlis sebanyak 2 skim (1196 petak) dan Putrajaya meliputi 2 skim (52 petak). Manakala Negeri Perak adalah antara negeri yang menunjukkan statistik bahawa tiada permohonan hakmilik strata bagi skim bangunan khas. Berdasarkan laporan juga menyatakan bahawa terdapat bangunan yang telah mula diduduki pada tahun 1982, namun pembeli-pembeli petak strata tersebut masih belum mempunyai hakmilik strata sehingga hari ini walaupun petak tersebut telah diduduki selama 39 tahun. Terdapat sebanyak 73 skim yang melibatkan 3314 petak strata

merupakan skim bangunan khas di Negeri Perak yang masih belum membuat permohonan hakmilik strata.

Jadual 1.1 Statistik skim strata bagi bangunan khas mengikut negeri sehingga September 2019

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: Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, 2019

Kegagalan permohonan hakmilik strata akan memberi implikasi negatif kepada pembeli petak strata. Antaranya ialah menyebabkan pembeli tidak dapat membuat urusan pindahmilik petak kerana hakmilik strata belum atau tidak dikeluarkan dan seterusnya Perbadanan Pengurusan tidak dapat diwujudkan (Salleh Buang, 2015). Menurut Sharifah Khadijah (2015) pula kegagalan permohonan hakmilik strata juga akan menyebabkan tanah yang didirikan bangunan tersebut masih lagi dimiliki oleh pemilik tanah atau pemaju. Seterusnya, Mahila Sofina (2018) turut menyatakan bahawa akibat daripada kegagalan permohonan hakmilik strata akan menyebabkan kerajaan kehilangan hasil melalui kutipan bayaran duti setem dan cukai

petak yang dikenakan ke atas setiap urusan melibatkan hakmilik strata. Di samping itu, kegagalan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas akan turut memberi implikasi kepada pembeli-pembeli petak strata dan secara tidak langsung akan mempengaruhi industri hartanah strata di negara ini.

Statistik menunjukkan permohonan hakmilik strata melibatkan bangunan khas hanya menunjukkan peratus yang kecil berbanding dengan yang telah memiliki hak milik strata. Malah Negeri Perak merupakan antara negeri di Semenanjung Malaysia menunjukkan rekod bahawa tiada permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas dikemukakan sehingga september 2019. Berdasarkan daripada statistik tersebut juga telah menimbulkan persoalan iaitu adakah terdapat halangan-halangan tertentu yang menyebabkan permohonan lengkap tidak dapat dikemukakan ke Pejabat Tanah dan Galian Negeri Perak. Selain itu, apakah kaedah penyelesaian yang boleh diambil bagi menyelesaikan halangan bagi permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas.

Daripada persoalan-persoalan yang dibincangkan, maka kajian ini adalah bertujuan untuk mendalami lebih terperinci berkaitan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas serta aspek-aspek yang boleh membantu menyelesaikan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak. Malahan, jika ditinjau secara keseluruhan di Semenanjung Malaysia, jumlah pengeluaran hak milik strata kategori bangunan khas masih lagi jauh terkebelakang.

1.3 Matlamat Kajian

Matlamat kajian adalah untuk mengenalpasti kaedah penyelesaian terhadap faktor-faktor yang menjadi halangan bagi permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas.

1.4 Objektif Kajian

Bagi mencapai matlamat yang telah ditetapkan, maka objektif kajian telah digariskan seperti berikut :-

- i. Mengkaji faktor-faktor halangan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak.
- ii. Mengkaji kaedah penyelesaian permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak.

1.5 Skop Kajian

Skop kajian akan melibatkan pembangunan hartanah strata di Negeri Perak yang ditakrifkan sebagai bangunan khas mengikut takrifan di dalam Akta Hakmilik Strata 1985. Selaras dengan objektif kajian yang telah ditetapkan, maka pengkaji akan meneliti faktor-faktor yang menjadi halangan terhadap permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak. Seterusnya, mengenalpasti kaedah penyelesaian yang bersesuaian bagi membantu menyelesaikan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak.

Merujuk kepada kajian-kajian lepas, tiada lagi sebarang kajian yang dilakukan berkaitan permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas. Kajian yang sedia ada yang dibuat oleh Nurafikha Jannah (2018) adalah berkaitan elemen baru dalam proses permohonan strata. Manakala kajian oleh Nor Mimi (2014) berkaitan cabaran oleh Juruukur Tanah Berlesen dalam pengeluaran hakmilik strata dan seterusnya oleh Azwani (2017) iaitu berkaitan faktor yang mempengaruhi pengeluaran hakmilik strata. Manakala kajian oleh Azila (2014) adalah berkaitan isu dan permasalahan dalam pengeluaran hakmilik strata, namun kajian tersebut tidak memfokuskan kepada skim strata kategori bangunan khas. Sehubungan itu, skop kajian ini akan memfokuskan berkaitan halangan bagi permohonan hakmilik strata melibatkan skim strata kategori bangunan khas berdasarkan peruntukkan undang-undang semasa melalui Akta

Hakmilik Strata 1985, Pekeliling-Pekeling Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan serta Pekeliling Jabatan Ukur Dan Pemetaan Malaysia. Di samping itu, Kaedah Kaedah Hakmilik Strata Negeri juga turut dirujuk untuk mengenalpasti bagaimana klasifikasi bangunan khas dilaksanakan.

Responden yang terpilih dalam skop kajian ini adalah terdiri daripada pihak dan agensi pelaksana yang terlibat secara langsung sama ada dari peringkat penyediaan dokumen sehingga permohonan hakmilik strata dilakukan. Menurut Nurafikha Jannah (2018) menyatakan bahawa pihak yang terlibat bagi permohonan hakmilik strata ialah pemaju atau pemilik asal tanah, Juruukur Tanah Berlesen (JTB), Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM), Pejabat Tanah dan Galian (PTG) Negeri. Lantaran itu, antara pihak yang terlibat sebagai responden bagi kajian ini ialah ialah PTGNP, JUPEM, JTB serta pemaju atau pemilik tanah.

1.6 Kepentingan Kajian

Secara umumnya, objektif kajian ini adalah untuk memahami dengan lebih jelas berkaitan aspek perundangan serta kaedah yang terlibat berkaitan permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas dan seterusnya apakah halangan yang dihadapi oleh pihak-pihak yang berkaitan sehingga permohonan hakmilik strata tidak dapat dilakukan. Berdasarkan objektif di atas, adalah diharapkan agar kajian ini dapat memberi manfaat kepada pihak-pihak yang terbabit sama ada secara langsung atau tidak seperti kerajaan negeri, Pejabat Tanah dan Galian Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, Jurukur Tanah Berlesen dan pemaju.

1.6.1 Kerajaan Negeri

Pembangunan Strata menunjukkan peningkatan pada saban tahun disebabkan perubahan kehendak pelanggan serta faktor tanah yang makin berkurangan. Justeru, pihak kerajaan Negeri Perak boleh menggunakan hasil kajian ini untuk membuat dasar dan polisi yang lebih mampan dan sejajar dengan perubahan konsep pembangunan

strata pada hari ini. Di samping itu, ia juga dapat membantu meningkatkan sistem penyampaian pihak kerajaan serta menggalakkan pertumbuhan ekonomi di Negeri Perak dengan memastikan pembangunan strata dapat dilaksanakan dengan lebih efisien dan lancar. Pelaksanaan pembangunan hartanah strata yang lebih efektif dan teratur juga mampu mempengaruhi hasil kutipan kerajaan negeri melalui fi yang dikenakan bagi urusan pindahmilik petak strata serta bayaran cukai petak.

1.6.2 Pejabat Tanah Dan Galian Negeri Perak (PTGNP)

Kajian ini boleh membantu pentadbiran tanah terutamanya Pejabat Tanah dan Galian Negeri Perak (PTGNP) untuk lebih memahami halangan yang wujud terhadap kegagalan permohonan hakmilik strata bagi kategori bangunan khas. Kefahaman yang jelas amatlah penting agar tindakan penambahbaikan terhadap prosedur serta polisi semasa dapat dilakukan. Ia juga bagi tujuan meningkatkan kecekapan proses kerja dan terus kekal relevan seiring dengan perubahan semasa. Secara tidak langsung, isu kegagalan permohonan hakmilik strata bagi bangunan khas dapat ditangani. Di samping itu, hasrat pembeli-pembeli petak strata untuk memiliki hakmilik strata dapat direliasikan.

1.6.3 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) turut memainkan peranan yang penting bagi bersama-sama membantu menyelesaikan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas. Kefahaman yang lebih jelas berkaitan halangan yang wujud serta apakah langkah-langkah penambahbaikan yang boleh dilakukan oleh pihak PBT akan turut menyumbang kepada penyelesaian hakmilik strata bagi bangunan khas dan seterusnya membantu rakyat iaitu pembeli petak strata untuk memiliki hakmilik strata.

1.6.4 Juruukur Tanah Berlesan (JTB)

JTB memainkan peranan yang penting selaku pihak yang bertanggungjawab untuk menyediakan dokumen permohonan serta pelan-pelan strata. Di samping itu, JTB juga berfungsi sebagai penasihat kepada pemaju berkaitan urusan-urusan tanah. Lantaran itu, JTB perlu memahami isu-isu yang berkaitan agar dapat bersama-sama menangani halangan permohonan hakmilik strata bagi kategori bangunan khas.

1.6.5 Pemilik Tanah/ Pembeli Petak strata

Melalui kajian ini, pemilik tanah serta pembeli petak strata boleh memahami perkara-perkara yang menjadi halangan terhadap permohonan hakmilik strata dan seterusnya menyebabkan pembeli-pembeli petak strata tidak dapat memiliki hakmilik strata walaupun petak tersebut telah lama didiami. Pemahaman ini amatlah penting bagi mengelakkan berlakunya salah faham dan memastikan kerjasama daripada semua pihak untuk membantu menyelesaikan isu kegagalan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas. Di samping itu, dapat membantu pemilik tanah serta pembeli-pembeli petak strata untuk lebih memahami konsep pembangunan skim strata dan pelaksanaannya yang lebih berkesan pada masa hadapan.

1.6.6 Jabatan Ukur Dan Pemetaan Malaysia (JUPEM)

JUPEM merupakan antara agensi yang memainkan peranan penting dalam proses permohonan hakmilik strata. JUPEM berperanan untuk menyediakan garis panduan berkenaan prosedur kerja-kerja pengukuran dan kaedah penyediaan dokumen berkaitan pelan strata. Sehubungan itu, JUPEM turut memainkan peranan bagi bersama-sama membantu menyelesaikan isu kegagalan permohonan hakmilik strata bagi skim bangunan khas. kajian ini dapat membantu memberi gambaran yang lebih jelas berkaitan halangan terhadap permohonan hakmilik strata bagi skim bangunan khas. Secara tidak langsung, pihak JUPEM dapat menyediakan suatu peruntukan

perundangan yang dapat memudahkan pemilik tanah atau pemaju serta JTB untuk melaksanakan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas.

1.7 Metodologi Kajian

Metodologi kajian adalah merujuk kepada kaedah yang paling sesuai untuk menjalankan kajian dan menentukan tatacara yang efektif bagi menjawab permasalahan kajian. Sehubungan itu, metodologi kajian yang tepat amatlah penting bagi memastikan kaedah pengumpulan data yang bersesuaian dan seterusnya analisis data dapat dilakukan bagi menghasilkan bukti yang menyokong kajian selaras dengan objektif yang telah ditetapkan. Di dalam bab ini, strategi mereka bentuk, mengumpul dan menganalisis data dilaksanakan melalui beberapa peringkat iaitu peringkat kajian awalan, kajian literatur, pengumpulan data dan yang terakhir ialah membuat kesimpulan dan cadangan. Peringkat-peringkat yang terlibat di dalam metodologi kajian ini turut dijelaskan melalui Rajah 1.1.

1.7.1 Peringat Kajian Awalan

Peringkat kajian awalan merupakan fasa awal kepada pengkaji untuk memahami isu-isu yang wujud berkaitan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak. Pada peringkat ini, maklumat serta data-data sekunder berkaitan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas diperolehi dari jabatan yang terlibat. Seterusnya, pada peringkat ini juga, pengkaji membuat penelitian ke atas peruntukan perundangan serta pekeliling-pekeliling semasa berkaitan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas. Selain itu, kajian para akademik terdahulu berkaitan permohonan hakmilik strata turut dirujuk. Seterusnya, data serta maklumat melalui fail pemantauan skim bangunan khas serta fail permohonan hakmilik strata turut diperhalusi. Semua data dan maklumat yang diperolehi dikumpulkan untuk mengenalpasti penyataan masalah dan seterusnya menentukan matlamat serta objektif kajian. Seterusnya, skop kajian ditentukan dengan memilih pembangunan skim strata kategori bangunan khas di negeri perak sebagai rujukan untuk menjalankan kajian kes.

Akhir sekali, kepentingan kajian juga turut dinyatakan agar kajian yang dijalankan ini secara khususnya mampu memberi manfaat kepada pihak-pihak berkaitan.

1.7.2 Peringkat kajian Literatur

Peringkat kedua iaitu melibatkan kajian literatur yang memfokuskan kepada peruntukan perundangan serta dasar-dasar semasa berkaitan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas. Pada peringkat ini, takrifan berkaitan hakmilik strata, bangunan khas dan permohonan hakmilik strata diperjelaskan. Seterusnya, pengkaji memperincikan peruntukan perundangan yang berkaitan dengan permohonan hakmilik strata mengikut Akta Hakmilik Strata, Pekeliling-pekeling Ketua Pengarah Tanah dan Galian , Pekeliling Jabatan Ukur dan Pemetaan serta Kaedah Kaedah Hakmilik Strata Negeri. Melalui peringkat ini juga, penulis turut memperincikan pihak-pihak yang terlibat dengan permohonan hakmilik strata serta kepentingan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas.

1.7.3 Peringkat Pengumpulan Data

Peringkat pengumpulan data dilaksanakan melalui dua kaedah pengumpulan data iaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperolehi melalui kaedah temubual separa struktur kepada responden yang telah ditetapkan. Responden yang dipilih merupakan pihak yang terlibat secara langsung berkaitan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak. Ia adalah bertujuan untuk mendapatkan maklumat yang tepat selaras dengan objektif kajian. Kaedah temubual separa struktur ini akan dilaksanakan kepada para pegawai di Pejabat Tanah dan Galian Negeri Perak, JUPEM, pemilik tanah atau pemaju dan Juruukur Tanah Berlesen (JTB).

Selanjutnya, pengumpulan data sekunder adalah merujuk kepada pemerolehan maklumat berkaitan skim bangunan khas yang terdapat di negeri Perak melalui fail-fail pemantauan serta fail-fail permohonan hakmilik strata bagi skim bangunan khas.

Di samping itu, data sekunder juga turut diperolehi melalui bahan cetakan seperti Akta, Pekeliling, Kaedah serta laporan oleh jabatan atau agensi berkaitan.

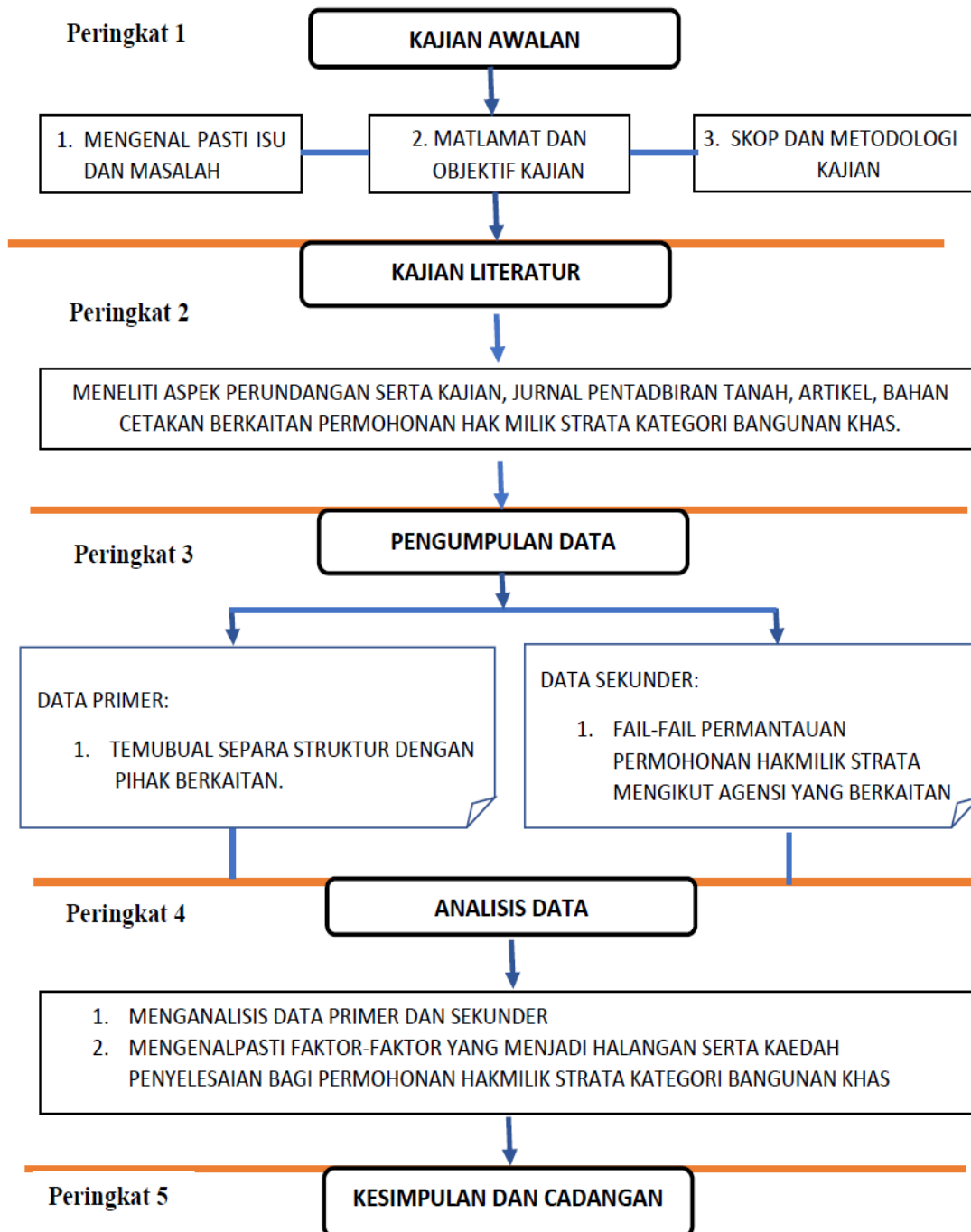
1.7.4 Peringkat Analisis Data

Peringkat ini adalah merujuk kepada proses menganalisis setiap maklumat atau data yang diperolehi selaras dengan objektif kajian yang telah ditetapkan. Setiap data dan maklumat yang diperolehi disemak dan diteliti bagi menghasilkan hasil analisis yang tepat dan sebagaimana menurut objektif yang telah ditetapkan. Pada peringkat ini, analisis data primer dan sekunder dilakukan dan diterjemahkan ke dalam bentuk teks mengikut objektif yang ditetapkan agar ianya lebih jelas dan mudah difahami. Pada peringkat ini, kaedah pengumpulan data primer melalui temubual separa struktur di mana soalan temubual terbahagi kepada 3 bahagian iaitu pertama ialah maklumat responden. Bahagian kedua ialah memfokuskan kepada faktor-faktor yang menjadi halangan terhadap permohonan hakmilik strata melibatkan skim bangunan khas di Negeri Perak. Seterusnya bahagian ketiga pula memfokuskan kepada objektif untuk mengkaji kaedah penyelesaian terhadap halangan yang wujud bagi permohonan hakmilik strata melibatkan skim bangunan khas di Negeri Perak. Hasil analisis data primer dan sekunder ini akan memperjelaskan halangan-halangan yang wujud dan seterusnya menganalisis kaedah penyelesaian bagi permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak.

1.7.5 Peringkat Penemuan Kajian

Peringkat akhir kajian adalah merujuk kepada peringkat penemuan kajian. Pada peringkat ini, hasil dapatan daripada analisis data primer dan sekunder akan menjelaskan faktor-faktor yang menjadi halangan serta apakah kaedah penyelesaian yang bersesuaian secara khusus bagi memastikan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas dapat dilakukan. Di samping itu, kajian juga turut kemukakan cadangan penambahbaikan secara umum yang boleh dilaksanakan oleh semua pihak dan secara tidak langsung dapat memberi manfaat kepada Pihak Berkuasa Negeri,

pentadbiran tanah, Juruukur Tanah Berlesen serta pemilik tanah dan pembeli-pembeli petak strata.



Rajah 1.1 Carta Alir Metodologi Kajian

1.8 Susunan Bab

Kajian ini meliputi kepada lima bab utama iaitu pengenalan, prosedur permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas, kajian kes iaitu permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak, dan analisis kajian serta bab terakhir ialah kesimpulan dan cadangan.

1.8.1 Bab 1 : Pengenalan

Bab yang pertama merupakan pengenalan kepada keseluruhan kajian yang telah dilaksanakan. Sebagai mukadimah kepada bab ini, pengkaji menjelaskan berkaitan status semasa perkembangan hartanah strata di negara ini sehingga membawa kepada pelaksanaan Akta Hakmilik Strata serta peningkatan perkembangan pembangunan skim strata di Semenanjung Malaysia. Seterusnya, penelitian terhadap isu-isu yang timbul telah mewujudkan pernyataan masalah yang memfokuskan kepada faktor-faktor yang menjadi halangan permohonan hakmilik strata melibatkan kategori bangunan khas. Selanjutnya, matlamat dan objektif kajian dikenalpasti dan sekaligus menetapkan skop kajian serta metodologi kajian. Analisis hasil daripada dapatan kajian ini juga dapat memberi kepentingan kepada pihak-pihak yang berkaitan. Di akhir bab ini menerangkan susunan bab yang akan memperincikan dengan jelas susunan penulisan kajian ini.

1.8.2 Bab 2 : Prosedur Permohonan Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas

Bab dua ini adalah meliputi kajian literatur yang memfokuskan kepada peruntukan perundangan dan dasar semasa berkaitan prosedur permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas. Di dalam bab ini antara perkara-perkara yang diperincikan ialah pindaan peruntukkan perundangan melibatkan proses permohonan hakmilik strata, klasifikasi bangunan khas serta prosedur permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat dengan permohonan hakmilik strata seperti PTGNP, JUPEM, PBT dan JTB turut diteliti dan diperjelaskan.

Ini adalah kerana setiap pihak yang terlibat mempunyai peranan dan bidang kuasa yang berbeza-beza. Di samping itu, kajian literatur ini turut mengkaji kajian-kajian akademik yang lepas, jurnal-jurnal pentadbiran tanah, artikel dan bahan cetakan.

1.8.3 Bab 3 : Hakmilik Strata Kategori Bangunan Khas di Negeri Perak

Bab 3 pula memfokuskan kepada kawasan kajian iaitu pelaksanaan permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak. Sebagai pendahuluan di dalam bab ini, pengkaji menjelaskan terlebih dahulu berkaitan kawasan kajian iaitu latar belakang Negeri Perak yang telah mengalami proses perbandaran dan seterusnya berlaku peningkatan terhadap pembangunan hartanah berkonsepkan strata. Seterusnya, di dalam bab ini akan memfokuskan kepada hakmilik strata serta pembangunan strata kategori bangunan khas di Negeri Perak. Peringkat terakhir ialah penelitian terhadap proses permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di Negeri Perak mengikut peruntukan perundangan yang sedia ada. Justeru, di dalam bab ini akan membantu untuk memberi pemahaman yang jelas berkaitan pelaksanaan proses permohonan hakmilik strata kategori bangunan khas di kawasan kajian iaitu Negeri Perak.

1.8.4 Bab 4 : Analisis Kajian

Dalam bab ke empat ini, akan menerangkan kaedah analisis kajian serta hasil analisis berdasarkan data sekunder dan data primer yang diperolehi. Pengumpulan data primer adalah melalui kaedah temubual separa struktur bersama pihak yang terlibat iaitu PTGNP, JUPEM, JTB serta pemilik tanah. Manakala data sekunder adalah melalui fail-fail pemantauan dan fail-fail permohonan skim bangunan khas serta melalui bahan bercetak seperti Akta, Pekeliling, Kaedah serta laporan oleh jabatan atau agensi berkaitan. Hasil analisis data dipersembahkan dalam bentuk teks agar dapatan analisis kajian dapat ditunjukkan dengan jelas dan mudah difahami.

RUJUKAN

- Ahmad Tarmizi, M. Y. (2011). *Permasalahan Dan Peranan Jurukur Tanah Berlesen Dalam Pengeluaran Hakmilik Strata Di Semenanjung Malaysia*. Tesis Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia.
- Akta Hak Milik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450) (2013). Percetakan Nasional Berhad. Pada 5 Februari 2019. Kuala Lumpur. International Law Book Service.
- Azila, A. (2014). *Isu dan Permasalahan Dalam Pengeluaran Hak Milik Strata*. Tesis Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia.
- Effort For All To Get Strata Titles (25 March 2015). *News Straits Times*. M/s 7.
- Ethel Khoo (29 Februari 2020). Know your stuff: the strata title and its significance. Diambil dari website <https://www.theedgemarkets.com/article/know-your-stuffs>
- Farah Alina Binti Fauzi (2013). *Faktor-Faktor Kegagalan Pemilik Tanah Mengemukakan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan Untuk Pengeluaran Hakmilik Strata Dan Kaedah Penyelesaian Oleh PTGWPKL*. Tesis Ijazah Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia.
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (2014). Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 2/2014 - Pelaksanaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450).
- Jabatan Ketua Pengarah Tanah Dan Galian Persekutuan (2014). Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bilangan 4/2014 - Panduan Penetapan Formula Unit Syer Bagi Pengeluaran Sijil Formula Unit Syer (Sifus) Dan Kelulusan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah.
- 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 (2015). *Garis Panduan Pecah Bahagi Bangunan atau Tanah Untuk Pengeluaran Hakmilik Strata*.
- Zakiah Binti Saim (2016). *Mekanisme Penjualan Secara En Bloc Skim Strata*. Tesis Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia.
- 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]*.
- Kathy B. (27 Februari 2020). *Bank Should Assist Homeowners To Get Their Strata Titles, Says Rehda*. Diambil dari website <https://www.nst.com.my/property/2020/02/569609/banks-should-assist-homeowners-get-their-strata-titles-says-rehda>.
- Lum Ka kay (11 Januari 2018). *Why bother with that strata title?*. Diambil dari website <https://www.theedgemarkets.com/article/why-bother-strata-title>
- 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.
- Mohd Hanif, A.H. (2016). *Pengeluaran Hakmilik Strata Selepas Perlaksanaan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 (Akta A1450)*. Tesis Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Mazlan Suleiman (2004). *Proses Permohonan Untuk Pembangunan Tanah Di Negeri Sembilan: Amalan dan Undang-Undang*. Tesis Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia.
- Mohd Shukri Ismail (2014). *Akta Hakmilik Strata 1985 - Evolusi Dan Cabaran Masa Hadapan*. Jurnal Pentadbiran Tanah JLD 4 Bil 1 32014. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian.

- Muhamad Hazim Rosman (2017). *Kesan Pindaan Pelan Bangunan Terhadap Sijil Formula Unit Syer (SIFUS) Dalam Pembangunan Berstrata*. Ijazah Sarjana Muda, Universiti Teknologi Malaysia.
- Nor Mimi Fadzillah (2014). *Cabaran Juruukur Tanah Berlesen Dalam Pengeluaran Hakmilik Strata*. Tesis Ijazah Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia.
- Nurafikha Jannah (2018). *Elemen Baru Dalam Proses Permohonan Strata*. Tesis Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia.
- Nurbaity Aqmar Binti Mahamud (2011). *Pengukuran Prestasi Pemaju Perumahan Berdasarkan Sistem Star Rating*. Tesis Ijazah Sarjana, Universiti Tun Hussein Onn Malaysia.
- Nurul Azwani Azman (2017). *Faktor Mempengaruhi Pengeluaran Hakmilik Strata*. Tesis Sarjana, Universiti Teknologi Malaysia.
- Penyata Rasmi Parlimen Dewan Rakyat. Parlimen Kedua Belas Penggal Kelima Mesyuarat Ketiga. Rang Undang-undang Hak milik Strata (Pindaan) 2012. (26 September 2012). M/s 30.
- Penyata Rasmi Parlimen Dewan Rakyat. Parlimen Ketiga Belas Penggal Keempat Mesyuarat Kedua. Rang Undang-undang Hak milik Strata (Pindaan) 2016. (26 Mei 2015). M/s 87.
- Salleh Buang (22 February 2020). Strata Laws Reform –A Case of Failed Expectations?. *News Straits Times*. Diambil dari website: <https://www.nst.my/opinion/columnists>.
- Salleh Buang (10 March 2017). Evolusi Undang-undang Strata. *Utusan Malaysia*.
- Shaidatul Nur Wadiah Binti Muhamad Shah (2015). *Perbadanan Pengurusan Subsidi Dalam Menguruskan Harta Bersama Terhad Di Semenanjung Malaysia*. Tesis Ijazah Sarjana. Universiti Teknologi Malaysia.
- Sharifah Khadijah Tuan Hadi (2015). *Latest Amendment To Strata Titles Act 1985: Delivery Of Vacant Possession With Strata Titles*. Jurnal Pentadbiran Tanah JLD 5Bil 1 2015. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian.
- Sharifah Khadijah Tuan Hadi (2015). *Issuance of strata titles to special buildings: pilot project in the federal territory of kuala lumpur*. Jurnal Pentadbiran Tanah JLD 5Bil 1 2015. Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian.
- Stephen. N (23 January 2015). Strata Title Still an Issue for Many Apartment. Diambil dari *Malaysiakini* website: www.malaysiakini.com/news