

KAJIAN KEBERKESANAN
**PELAKSANAAN PENGETAHUAN SERENTAK
PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA
(2018 – 2020)**



Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian
Persekutuan
Kementerian Tenaga dan Sumber Asli



Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Tenaga dan Sumber Asli

KAJIAN KEBERKESANAN
**PELAKSANAAN PENGETAHUAN SERENTAK
PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA
(2018 – 2020)**

Disediakan oleh:
Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Aras G, Podium 1, Wisma Sumber Asli
No.25, Persiaran Perdana, Presint 4
62574 Putrajaya

ISBN 978-967-25896-2-4

© Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan, 2021

Hak cipta terpelihara. Tiada mana-mana bahagian jua daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula atau disimpan dalam bentuk yang boleh diperoleh semula atau dihantar dalam sebarang bentuk atau apa jua cara sama ada secara elektronik, mekanikal, fotokopi, rakaman atau sebaliknya tanpa mendapat keizinan terlebih dahulu daripada Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.

ISI KANDUNGAN

PRAKATA	1
RINGKASAN EKSEKUTIF	2
Ringkasan Penemuan Kajian Peringkat I	6
Ringkasan Pelaksanaan Kajian Peringkat II	11
Kesimpulan Ringkasan Eksekutif	16
LATAR BELAKANG.....	17
METODOLOGI KAJIAN	19
OBJEKTIF KAJIAN	21
LATAR BELAKANG PERUNDANGAN	22
Penyata Rasmi Parlimen Rang Undang-Undang Hakmilik Strata (Pindaan) 2012 dan Isu Pelaksanaan Seksyen 19A Akta 318 Berkaitan Pindahmilik Hakmilik Strata	22
Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (KPTG) Bilangan 3 Tahun 2014	26
Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (KPTG) Bilangan 5 Tahun 2014	28
Definisi Peringkat Struktur Utama (SSS) dan Peringkat G12	30
Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC).....	35
Kaitan Pengeluaran VPST Dengan Akta 118	37
KAJIAN PERINGKAT I: ANALISIS DATA PERMOHONAN HAKMILIK STRATA	39
Analisis Tempoh Pemohon Mengemukakan Permohonan CPSP	40
Analisis Tempoh Memproses Permohonan CPSP	45
Analisis Tempoh Pemohon Mengemukakan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan/Tanah	50
Analisis Tempoh Memproses Permohonan Pecah Bahagi Tanah/Bangunan.....	53
Analisis Pendakwaan dan Penguatkuasaan di bawah Seksyen 8(8) Akta 318	60
Kesimpulan Kajian Peringkat I	62
KAJIAN PERINGKAT II: KAJIAN BACKTRACK DAN KAJIAN LAPANGAN (SEPTEMBER 2019 HINGGA FEBRUARI 2020)	63
Kajian <i>Backtrack</i> dan Lawatan Kajian ke PTG WPKL, PTG Negeri Sembilan dan PTG Selangor	64
Lawatan Kajian ke PTG WPKL	65
Lawatan Kajian ke PTG Negeri Sembilan	74
Lawatan Kajian ke PTG Selangor.....	78
Kajian <i>Backtrack</i> bagi Skim Strata di Pulau Pinang	94
Kajian Lapangan ke REHDA.....	99
Kajian Lapangan ke Ibu Pejabat JUPEM dan JUPEM WPKL/ Wilayah Persekutuan Putrajaya	101
Laporan Kaji Selidik Dalam Talian	108

ISU PELAKSANAAN	114
Masalah Pelaksanaan oleh Pemohon, JUPEM dan PTG	114
Isu Pemohon	116
Isu Pelaksanaan di JUPEM	119
Isu Pelaksanaan di PTG.....	123
Isu Penguatkuasaan dan Pendakwaan	125
Tempoh Pelaksanaan Pembangunan yang Semakin Pantas	128
CADANGAN PENYELESAIAN DAN <i>WAY FORWARD</i>	130
Fleksibiliti Permohonan Hakmilik Strata	130
Cabar Masa Hadapan	133
Cadangan Penambahbaikan.....	134
KESIMPULAN.....	135
LAMPIRAN A.....	136
LAMPIRAN B.....	140
LAMPIRAN C.....	141
LAMPIRAN D	145
LAMPIRAN E.....	147

PRAKATA

Konsep pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata telah diperkenalkan sejak tahun 2015 melalui pindaan Akta Hakmilik Strata 1985, iaitu Akta A1450 dan beberapa akta lain yang berkaitan bagi mempercepatkan proses pendaftaran dan pengeluaran hakmilik bagi pembangunan strata. Pelaksanaan polisi ini bermakna tempoh masa yang diambil bagi pengeluaran hakmilik strata haruslah selari dengan tempoh masa yang diperlukan bagi pengeluaran pemilikan kosong. Akta A1450 yang mula berkuat kuasa pada 1 Jun 2015 telah mewujudkan prosedur dan kaedah baharu termasuk permohonan Sijil Formula Unit Syer dan permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata serta menambahbaik proses permohonan sedia ada selaras dengan konsep pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata.

Walau bagaimanapun, keberkesanan pelaksanaan polisi pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata tersebut tidak seperti yang diharapkan setelah lima (5) tahun pelaksanaan. Sehubungan itu, Kajian Keberkesanan Pelaksanaan Pengeluaran Serentak Pemilikan Kosong dan Hakmilik Strata telah dilaksanakan bermula tahun 2018 untuk mengkaji keberkesanan pelaksanaan Akta A1450. Kajian ini juga diadakan selaras dengan kehendak Polisi Pembangunan dan Pelaksanaan Perundangan Negara (*National Policy on The Development and Implementation of Regulations*) berteraskan *Good Regulatory Practice* di Malaysia.

Secara ringkasnya, kajian ini merangkumi tiga (3) peringkat utama yang akan disempurnakan dari tahun 2018 hingga tahun 2022. Antaranya, Kajian Peringkat I melibatkan pengumpulan dan analisa data permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata dan pecah bahagi bangunan atau tanah serta pendaftaran hakmilik strata bagi mengetahui tempoh yang diambil dalam memproses kedua-dua permohonan tersebut sehingga pendaftaran hakmilik strata. Kajian Peringkat II pula melibatkan kajian *backtrack* ke atas data yang diterima daripada Jabatan Perumahan Negara berhubung skim strata yang telah diluluskan pengecualian pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata bagi tahun 2019 bagi mengenal pasti faktor utama skim-skim berkaitan tidak mencapai kehendak pelaksanaan pengeluaran pemilikan kosong dan hakmilik strata. Berdasarkan analisa dan penemuan yang diperoleh dari kajian Peringkat I dan II, kajian Peringkat III berkaitan cadangan penambahbaikan perundangan yang melibatkan Akta 318 dan lain-lain perundangan yang berkaitan akan dijalankan. Kajian Peringkat III dijangka akan diselesaikan pada tahun 2022.

RINGKASAN EKSEKUTIF

Polisi pengeluaran serentak pemilikan kosong (*vacant possession – VP*) dan hakmilik strata (*strata title – ST*) (secara ringkasnya *VPST*) adalah merupakan salah satu usaha untuk mempercepatkan proses pendaftaran dan pengeluaran hakmilik strata. Usaha murni ini telah diutarakan oleh Ketua Setiausaha Negara di dalam Mesyuarat Pasukan Petugas Khas Pemulihan Projek Perumahan Terbengkalai pada tahun 2009. Berikut itu, kajian dan penambahbaikan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) (melalui akta pindaan iaitu Akta A1450) telah dilaksanakan secara serentak dengan kajian penggubalan Akta Pengurusan Strata 2013 (Akta 757) dan pindaan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118)¹.

Ketiga-tiga pindaan dan penggubalan akta ini dibuat dengan saling berkaitan antara satu sama lain bagi memastikan pengeluaran hakmilik strata dapat dikeluarkan bersekali dengan pemilikan kosong. Tempoh masa permohonan dan pendaftaran hakmilik strata telah ditambah baik di dalam Akta 318 manakala keperluan untuk mengemukakan Jadual Petak kepada Pesuruhjaya Bangunan (*Commissioner of Building – COB*) telah dimuatkan di dalam Akta 757. Kewajipan pemaju untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata, menyempurnakan pindah milik dan membenarkan pengeluaran pemilikan kosong dengan hakmilik strata dinyatakan di dalam Akta 118. Perkara 27(1)(b) Jadual H Akta 118 menyatakan perkara berikut:

“ 27. Cara penyerahan pemilikan kosong

- (1) Pemaju hendaklah membenarkan Pembeli mengambil pemilikan Petak tersebut atas sebab yang berikut:
 - a. ...
 - b. Hakmilik strata berasingan yang berhubungan dengan Petak tersebut telah dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan;...”

Seksyen 17 Akta 318 menyatakan bahawa, sebaik buku daftar strata dibuka maka Perbadanan Pengurusan (*Management Corporation - MC*) adalah tertubuh secara automatik. MC adalah terdiri daripada semua pemilik petak di dalam sesebuah skim pembangunan berstrata tersebut. Sebelum tempoh pengurusan MC ini berkuat kuasa, bangunan tersebut adalah

¹ Gan. PU(A) 106/15.

diuruskan oleh Badan Pengurusan Bersama (*Joint Management Body – JMB*) yang terdiri daripada pihak pemaju dan pembeli. JMB ini seharusnya bersifat sementara untuk mentadbir bangunan berkenaan sehingga MC ditubuhkan iaitu setelah 25% pindah milik hakmilik strata disempurnakan daripada pemaju kepada pembeli. Masalah timbul apabila pindah milik ini gagal disempurnakan sehingga mengakibatkan petak berkenaan kekal dimiliki oleh pemaju dan JMB kekal menjadi badan pengurusan bangunan berkenaan.

Objektif utama pindaan Akta 318 adalah untuk memastikan tiada lagi bangunan bertingkat yang tidak didaftarkan hakmilik strata dengan mengikat peruntukan perundangan di dalam akta berkaitan pengeluaran hakmilik strata dan akta berkaitan kawalan pemajuan perumahan. Secara *ideal*, pembeli kepada petak di dalam sebuah bangunan bertingkat yang dikategorikan sebagai kediaman akan menerima kunci kepada kediaman mereka termasuk dokumen hakmilik strata yang telah didaftarkan. Pelaksanaan polisi ini adalah hanya tertumpu kepada pembangunan kediaman sahaja melalui pelaksanaan Jadual H Akta 118. Jadual Petak pula adalah wajib untuk difaiklan kepada COB sebelum sebarang penjualan dan permohonan lesen pemaju serta permit iklan (*Advertising Permit and Developer's License – APDL*) dikemukakan kepada Jabatan Perumahan Negara (JPN).

Walau bagaimanapun, keberkesanan pelaksanaan polisi pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata ini tidak dapat dikenal pasti memandangkan tiada sebarang sistem pengumpulan data yang sistematik bagi mengenal pasti tarikh pengeluaran pemilikan kosong oleh pemaju untuk dibandingkan dengan tarikh pendaftaran hakmilik strata oleh Pejabat Tanah dan Galian (PTG). Permohonan hakmilik strata di PTG dan Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) adalah tidak dibahagikan mengikut jenis atau komponen sesuatu pembangunan tersebut, justeru pemantauan pendaftaran pembangunan berstrata kediaman sahaja memerlukan suatu sistem yang berkesan untuk mengetahui prestasi pelaksanaan VPST. Laporan pihak JPN berkaitan 138 skim pembangunan strata yang telah diluluskan pengecualian VPST bagi tahun 2016 hingga pertengahan tahun 2019 juga telah memberikan gambaran bahawa terdapat beberapa kelemahan terhadap pelaksanaan polisi ini yang mengakibatkan bilangan permohonan pengecualian tersebut semakin meningkat saban tahun. Justeru, kajian ini dilaksanakan bagi mengenal pasti cabaran yang dihadapi oleh setiap pihak yang terlibat untuk menjayakan polisi ini. Daripada penemuan ini, cadangan penambahbaikan akan dirangka bagi memastikan pemilikan kosong dan hakmilik strata boleh dikeluarkan dalam tempoh waktu yang munasabah.

Kajian Keberkesanan Pelaksanaan VPST telah dilaksanakan bermula tahun 2018 untuk mengkaji keberkesanan pelaksanaan Akta A1450. Skop pindaan tersebut adalah berkaitan kawalan tempoh masa yang spesifik dari tempoh wajib mengemukakan permohonan Sijil

Cadangan Pelan Strata (CPSP) kepada JUPEM sehingga memohon pecah bagi bangunan atau tanah di PTG. Pelaksanaan pindaan akta ini telah diperincikan di dalam Pekeliling Ketua Pengarah Ukur dan Pemetaan (KPUP) Bil. 1/2015², Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian (KPTG) Bil. 3/2014³ dan Pekeliling KPTG Bil. 5/2014⁴ yang menjelaskan dengan lebih tepat dan terperinci berkaitan kaedah memproses permohonan dan tempoh masa yang perlu dipatuhi oleh JUPEM dan PTG. Walau bagaimanapun, pelaksanaan VPST tidak dinyatakan secara nyata di dalam Akta 318 dan pelaksanaan pekeliling-pekeliling yang berkaitan adalah merangkumi proses permohonan hakmilik strata yang melibatkan semua jenis pembangunan, bukan sahaja jenis kediaman berstrata.

Kajian ini diadakan selepas lima (5) tahun penguatkuasaan polisi ini selaras dengan kehendak Polisi Pembangunan dan Pelaksanaan Perundangan Negara (*National Policy on The Development and Implementation of Regulations*) berteraskan *Good Regulatory Practice* di Malaysia. Tujuannya adalah untuk mengetahui tahap kebolehlaksanaan pindaan yang telah dilaksanakan dan mengkaji sama ada pindaan tersebut masih relevan untuk diteruskan. Kajian ini melibatkan tiga (3) peringkat utama yang akan disempurnakan dari tahun 2018 hingga tahun 2022.

Kajian Peringkat I adalah melalui pengumpulan data permohonan CPSP dan pecah bagi bangunan atau tanah yang diterima serta pendaftaran hakmilik strata daripada pihak JUPEM dan PTG bagi mengetahui tempoh yang diambil dalam memproses permohonan CPSP dan pecah bagi bangunan atau tanah sehingga pendaftaran hakmilik strata. Peringkat II adalah melibatkan kajian *backtrack* ke atas data yang diterima daripada pihak JPN berkaitan kelulusan pengecualian pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata bagi tahun 2019. Peringkat III adalah berkaitan cadangan penambahbaikan perundangan yang melibatkan Akta 318 dan lain-lain perundangan yang berkaitan. Ringkasan peringkat kajian ini adalah seperti berikut:

² Garis Panduan Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah Untuk Pengeluaran Hakmilik Strata.

³ Peranan Pentadbir Di Dalam Proses Pertimbangan Permohonan Berstrata Dalam Mesyuarat Jawatankuasa OSC.

⁴ Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Norma Masa Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata Selaras Dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [Akta 1450].



Rajah 1: Peringkat pelaksanaan Kajian Keberkesanan VPST.

Hasil penemuan kajian Peringkat 1 telah dibentangkan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Hakmilik Strata Bil. 1/2019 (kini dinamakan sebagai Mesyuarat Jawatankuasa Kumpulan Kerja Hakmilik Strata) bertarikh 2 Julai 2019. Manakala, hasil penemuan kajian Peringkat II telah dibentangkan di Mesyuarat Pengarah Tanah Malaysia Bil. 1/2020 pada 13 Julai 2020 sebagai kertas makluman. Penemuan terhadap kedua-dua kajian ini telah menyokong kepada cadangan pindaan Akta 318 berkaitan Penambahbaikan Prosedur Permohonan Hakmilik Strata (Fleksibiliti) yang telah dibentang dan diluluskan secara dasar oleh Mesyuarat Jemaah Menteri bertarikh 12 Jun 2019. Laporan kajian ini adalah merangkumi hasil penemuan kajian Peringkat I dan II.



Rajah 2 : Aliran kerja Kajian Keberkesanan VPST (Peringkat I dan Peringkat II).

Kajian Peringkat III adalah merangkumi kajian penambahbaikan perundangan yang melibatkan Akta 318 dan Akta 757 serta Akta 118 yang di bawah bidang kuasa Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan. Laporan kajian Peringkat III akan dihasilkan pada tahun 2022/2023.

Ringkasan Penemuan Kajian Peringkat I

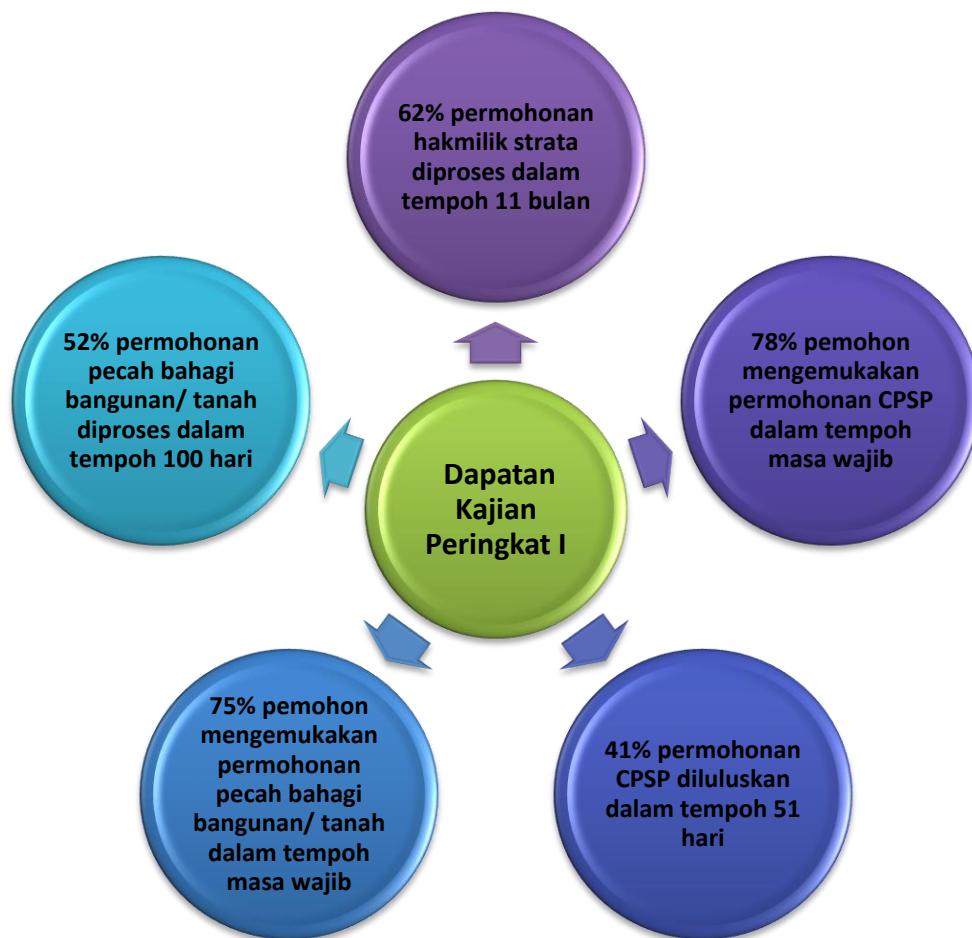
Merujuk kepada data yang diterima daripada pihak JUPEM dan PTG, berdasarkan permohonan yang diterima di jabatan masing-masing, secara keseluruhannya, tempoh masa yang diambil oleh pemilik asal tanah/pemaju, JUPEM dan PTG dalam mematuhi tempoh masa yang dikehendaki di bawah Akta 318 dan pekeliling-pekeling berkaitan adalah kurang memuaskan. Perkara ini merupakan salah satu daripada punca yang mengakibatkan tempoh masa memproses permohonan hakmilik strata adalah lebih panjang berbanding tempoh masa pengeluaran pemilikan kosong. Kelewatan ini juga boleh mengakibatkan pemilik asal tanah/pemaju perlu mengemukakan permohonan untuk mengecualikan pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata ke JPN di bawah peruntukan perundangan Akta 118. Walau bagaimanapun, terdapat banyak faktor yang mempengaruhi tempoh masa panjang yang diperlukan oleh agensi berkaitan untuk memproses permohonan yang dikemukakan dan juga pemaju untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata selaras dengan kehendak Akta 318.

Selain itu, pematuhan tempoh masa oleh pemohon juga dikaji bagi mengenal pasti kesan keseluruhan tempoh pengeluaran hakmilik strata. Daripada keseluruhan data berkaitan tempoh masa penerimaan dan pemprosesan permohonan yang diterima dari pihak JUPEM dan PTG, hanya 62% permohonan berjaya diproses dalam tempoh 11 bulan bagi tahun 2018-2019 di mana:

- i. **Permohonan CPSP yang dikemukakan oleh Pemohon:** Sebanyak 1,140 skim (514,822 petak) atau 78% pemohon telah mengemukakan permohonan CPSP dalam tempoh masa yang ditetapkan oleh Akta 318, iaitu tiga (3) bulan + satu (1) bulan (pelanjutan);
- ii. **Permohonan CPSP yang diproses oleh JUPEM:** Sebanyak 398 skim (82,970 petak) atau 41% permohonan CPSP telah diproses oleh JUPEM dalam tempoh masa yang ditetapkan oleh Pekeliling KPUP Bil. 1/2015, iaitu 51 hari;
- iii. **Permohonan Pecah Bahagi Bangunan atau Tanah yang dikemukakan oleh Pemohon:** Sebanyak 210 skim (89,517 petak) atau 75% pemohon telah mengemukakan

permohonan pecah bahagi bangunan/tanah kepada PTG dalam tempoh masa yang ditetapkan Akta 318, iaitu satu (1) bulan + satu (1) bulan (pelanjutan); dan

- iv. **Pendaftaran hakmilik strata oleh PTG:** Sebanyak 214 skim (57,734 petak) atau 52% permohonan pecah bahagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata telah diselesaikan oleh PTG dalam tempoh masa yang ditetapkan di dalam Pekeliling KPTG Bil. 5/2014, iaitu 100 hari.



Rajah 3: Ringkasan dapatan kajian Peringkat I.

Daripada pengumpulan data tersebut, perbincangan dan kajian turut dilaksanakan di dalam beberapa siri mesyuarat dan bengkel bersama semua pihak yang terlibat untuk mendapatkan gambaran awal berkaitan punca kepada kegagalan pematuhan tempoh masa ini. Antara punca kelewatan di pihak pemilik asal tanah/pemaju untuk mengemukakan permohonan adalah atas alasan berikut:

- i. isu definisi peringkat struktur utama (*super structure stage – SSS*) dan penetapan Borang G12 yang tidak selaras;
- ii. kuiri berulang yang mengambil tempoh masa panjang oleh pihak Jurukur Tanah Berlesen (JTB);
- iii. terdapat perubahan ke atas pelan pembangunan setelah kajian pasaran baharu dilaksanakan;
- iv. terdapat perubahan terhadap pengurusan syarikat pemaju seperti masalah kewangan atau keputusan untuk penggabungan korporat (*corporate merger*) sehingga melewatkhan/mengagalkan permohonan hakmilik strata;
- v. pindaan terhadap penetapan petak aksesori terutama petak tempat letak kereta;
- vi. isu melibatkan pihak ketiga seperti isu pajakan tanah oleh Tenaga Nasional Berhad (TNB);
- vii. kurang pengetahuan terhadap kepentingan untuk mengemukakan permohonan tepat tempoh masa yang dinyatakan di dalam seksyen 8 Akta 318; dan
- viii. tiada tindakan pendakwaan dan penguatkuasaan yang berkesan sehingga menyebabkan pemilik asal tanah/pemaju tidak gentar untuk melewatkhan atau mengagalkan permohonan hakmilik strata.

Cabarannya untuk memastikan setiap permohonan dapat diproses dalam tempoh masa yang ditetapkan turut dihadapi oleh pihak JUPEM. Terdapat perkara yang berada di luar kawalan dan perlu disempurnakan walaupun mengambil masa yang lama seperti maklum balas kuiri kepada JTB dan pembetulan terhadap permohonan CPSP/ Pelan Akui (Bangunan) (PA(B)) yang dikemukakan. Ketepatan dan keteraturan data di dalam pelan tersebut adalah penting sepetimana kehendak Akta 318 bagi memastikan permohonan di peringkat pecah bahagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik di PTG kelak tidak ditolak. Antara punca kepada kelewatian memproses permohonan CPSP di pihak JUPEM adalah seperti berikut:

- i. versi pelan yang berbeza antara CPSP dan Pelan Strata yang telah diperakui ketika peringkat Jadual Petak;
- ii. bilangan petak yang banyak dan komponen pembangunan yang kompleks;

- iii. terdapat isu tanah yang masih belum diselesaikan;
- iv. kekurangan kakitangan dan kepakaran;
- v. masalah sistem pengkomputeran; dan
- vi. isu birokrasi (proses kerja) yang panjang.

Pelaksanaan VPST ini memerlukan satu koordinasi tempoh yang tepat bermula dari tempoh permohonan tersebut dikemukakan sehingga ianya didaftarkan. Perkara ini penting bagi memastikan tempoh pengeluaran pemilikan kosong adalah selari dengan tempoh pendaftaran hakmilik strata. Antara punca kepada kelewatan tempoh memproses permohonan pecah bahagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata di PTG adalah seperti berikut :-

- i. tempoh masa yang panjang untuk tindakan semak silang antara kelulusan Sijil Formula Unit Syer (SiFUS), CPSP dan pelan PA(B) termasuk menanti tempoh kuiri disempurnakan oleh pemohon;
- ii. tempoh masa yang panjang bagi proses memuat turun pelan PA(B) daripada platform Sistem JUPEM2U dan melaksanakan *matchmaking* dengan hakmilik yang telah diluluskan;
- iii. tempoh masa yang tidak dapat dikawal berkaitan proses kelulusan Pihak Berkuasa Negeri (PBN) terhadap permohonan pecah bahagi bangunan/tanah;
- iv. bilangan petak yang banyak dan skim yang kompleks;
- v. terdapat PTG yang masih memproses permohonan secara manual; dan
- vi. kekurangan kakitangan dan kepakaran untuk memproses permohonan.

Walau bagaimanapun, di dalam kajian Peringkat I ini, data yang dikumpul daripada pihak PTG dan JUPEM adalah merujuk kepada semua jenis pembangunan di dalam permohonan yang diterima dan diproses selaras dengan kehendak Pekeliling KPTG Bil. 5/2014 dan Pekeliling KPUP Bil.1/2015. Tujuan utama kutipan data ini adalah untuk mengkaji tempoh masa yang diambil oleh JUPEM dan PTG untuk memproses permohonan yang diterima sahaja. Perkara ini demikian kerana data yang diterima adalah daripada pihak JUPEM dan PTG tanpa merujuk

kepada pihak JPN atau pemilik asal tanah/pemaju dengan tujuan asal adalah untuk mengenal pasti tempoh memproses permohonan yang diterima sepanjang tahun 2018 hingga 2019 berdasarkan kehendak Akta 318 dan pekeliling-pekeliling berkaitan. Pada peringkat ini, data pengeluaran pemilikan kosong dan perkara yang berkaitan adalah tidak diambil kira.

Setelah pihak JPN membentangkan data berkaitan bilangan skim yang telah diluluskan pengecualian VPST pada bulan Ogos 2019, kajian Peringkat II mula dilaksanakan dengan semakan lebih teliti berdasarkan kepada skim-skim di dalam senarai JPN tersebut. Semakan ini dibuat secara *backtrack* bermula dari tarikh kelulusan pengecualian VPST sehingga tarikh SiFUS diluluskan dan perjanjian jual beli ditandatangani.

Daripada kajian Peringkat II ini, ia didapati bahawa tempoh wajib memohon pecah bagi bangunan/tanah di bawah seksyen 8(2) Akta 318 adalah terlalu lewat untuk membolehkan keseluruhan proses permohonan pecah bagi bangunan dan pendaftaran hakmilik strata dapat disempurnakan sebelum atau bersekali dengan pengeluaran pemilikan kosong. Perkara ini demikian kerana penetapan tempoh wajib tersebut dinyatakan bermula pada peringkat SSS tetapi Pekeliling KPTG Bil. 3/2014 menyatakan bahawa Borang G12 adalah borang yang perlu dikemukakan oleh pemilik asal tanah/pemaju kepada JUPEM dan PTG bagi membuktikan peringkat SSS telah disempurnakan. Walau bagaimanapun, realitinya adalah peringkat SSS adalah lebih awal dari peringkat G12 sehingga memberi kesan terhadap keseluruhan tempoh masa permohonan.

Permohonan hakmilik strata di peringkat awal pembangunan adalah menyukarkan pemohon untuk memastikan tanah tersebut adalah bebas dari sebarang bebanan (terutama gadaian di institusi kewangan) kerana penjualan masih belum mencapai 60%. Kekeliruan rujukan perundangan ini selanjutnya telah mengakibatkan tempoh wajib memohon hakmilik strata adalah terlalu lewat dan menjelaskan tempoh keseluruhan permohonan. Penguatkuasaan yang teliti dan tegas terhadap kelewatan atau kegagalan permohonan hakmilik strata juga sukar untuk dilaksanakan dan mendorong pemohon untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata lebih lewat dari kehendak perundangan iaitu pada masa yang difikirkan sesuai.

Daripada kutipan data penguatkuasaan di bawah pemantauan pihak Unit Petugas Khas (UPK) JKPTG didapati bahawa tiada tindakan penguatkuasaan selaras dengan kehendak seksyen 8(7) dan 8(8) Akta 318 pernah dilaksanakan oleh PBN bermula dari pewujudan Akta 318 sehingga tahun 2020. Ini bermakna, walaupun penambahbaikan dan pindaan telah dilaksanakan ke atas Akta 318 terutama berkaitan peningkatan jumlah denda yang dikenakan kepada pemilik asal tanah/pemaju yang gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata melalui pindaan Akta A1290 pada tahun 2007, namun peruntukan perundangan tersebut

ternyata bukan suatu *deterrent* yang relevan untuk mengelakkan isu kegagalan permohonan hakmilik strata dari terus berlaku terutama sekiranya tindakan penguatkuasaan tidak dilaksanakan.

Ringkasan Pelaksanaan Kajian Peringkat II

Pada 6 Ogos 2019, pihak JPN telah membentangkan laporan berkenaan data kelulusan pengecualian VPST di dalam Mesyuarat Khas Membincangkan Isu Serahan Milikan Kosong Bagi Hakmilik Strata Yang Belum Dikeluarkan yang dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Pihak JPN telah melaporkan bahawa sehingga Julai 2019, terdapat sebanyak 96 permohonan pengecualian VPST. Setelah diteliti semula oleh Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum (BHSS), JKPTG dengan kerjasama pihak JPN, sehingga Oktober 2019, jumlah tersebut telah meningkat kepada 138 kelulusan.

Kelulusan pengecualian ini membawa maksud bahawa terdapat beberapa isu berbangkit berkaitan cabaran untuk menepati tempoh masa yang ditetapkan di dalam Akta 318, Pekeling KPUP Bil. 1/2015⁵, Pekeling KPTG Bil. 3/2014⁶ dan Pekeling KPTG Bil. 5/2014⁷. Pembentangan laporan oleh JPN itu juga menyatakan bahawa data tersebut telah membuktikan kegagalan pelaksanaan polisi VPST sejak ianya mula berkuatkuasa pada tahun 2016.

Bagi mengkaji penemuan laporan JPN tersebut dengan lebih terperinci, kajian *backtrack* telah dilaksanakan ke atas 138 skim yang berkaitan, dengan kerjasama pihak JPN, PTG dan JUPEM serta pihak COB di Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berkaitan. Lawatan kajian juga telah dilaksanakan dengan mengambil tiga (3) negeri sebagai sampel kajian iaitu PTG Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur (WPKL) (lawatan kajian pada 14 Januari 2020), PTG Negeri Sembilan (lawatan kajian pada 16 Januari 2020) dan PTG Selangor (lawatan kajian pada 20 Januari 2020) yang memproses permohonan pecah bagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata selaras dengan Jadual Keenam, Jadual Pertama dan Jadual Kelima Akta 318. Lawatan kajian ini didapati amat berkesan dalam mengenal pasti kekangan utama pelaksanaan polisi VPST memandangkan ianya lebih berfokus dan komprehensif. Antara analisis terhadap dapatan utama kajian Peringkat II ini adalah seperti berikut :-

⁵ Garis Panduan Pecah Bahagi Bangunan Atau Tanah Untuk Pengeluaran Hakmilik Strata.

⁶ Peranan Pentadbir Di Dalam Proses Pertimbangan Permohonan Berstrata Dalam Mesyuarat Jawatankuasa OSC.

⁷ Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Norma Masa Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata Selaras Dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [Akta 1450].

- i. Tempoh masa proses permohonan 100 hari adalah tidak relevan bagi pembangunan lebih dari 200 petak

Tempoh masa 100 hari untuk penyelesaian permohonan pecah bagi bangunan dan pendaftaran hakmilik strata di PTG perlu dikaji semula kerana ianya hanya mengambil kira pembangunan *ideal* yang mempunyai sebanyak 200 petak dan tidak mengambil kira tempoh penyediaan pelan PA(B) oleh JUPEM;

- ii. Tiada tindakan pendakwaan dan penguatkuasaan oleh PTG

Kerumitan prosedur penguatkuasaan dan pendakwaan di bawah Akta 318 dan pendekatan *facilitating the development* serta *soft approach* oleh PTG dan PBN telah menyebabkan tindakan pendakwaan dan penguatkuasaan bukan pilihan utama penyelesaian bagi masalah yang dihadapi;

- iii. Kelemahan kutipan data bilangan permohonan lulus CPSP tetapi gagal memohon pecah bagi bangunan/tanah di PTG

Terdapat PTG yang tidak menyimpan data yang diluluskan oleh JUPEM untuk CPSP bagi tujuan semakan dan pemantauan permohonan pecah bagi bangunan/tanah. Perkara ini kerana tindakan semakan silang ini adalah suatu inisiatif tambahan yang boleh dilaksanakan oleh PTG selain dari tugas hakiki memproses permohonan yang diterima sahaja. Sebagai contoh di WPKL, terdapat sebanyak 25 skim strata yang telah lulus SiFUS dan CPSP tetapi tidak mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan/tanah dan hakmilik strata. Data ini dipantau oleh PTG WPKL di dalam Mesyuarat Teknikal Jawatankuasa Khas Strata WPKL yang diadakan secara berkala.

- iv. Tiada tarikh pengeluaran pemilikan kosong untuk disemak dengan tarikh pendaftaran hakmilik strata

Semakan silang antara tarikh pengeluaran pemilikan kosong dan tarikh pendaftaran hakmilik strata adalah penting bagi mengenal pasti skim pembangunan yang berjaya mencapai VPST. Kajian Peringkat I mempunyai kelemahan di mana tiada pembahagian skim kediaman dan perniagaan memandangkan pembangunan jenis perniagaan adalah tidak terikat dengan tempoh masa pengeluaran pemilikan kosong dan hakmilik strata di bawah Jadual H Akta 118.

v. Tempoh luar kawalan berkaitan penyempurnaan pindah milik oleh pembeli

Pendaftaran hakmilik strata adalah atas nama pemaju sehingga pindah milik hakmilik strata disempurnakan oleh pembeli melalui *memorandum of transfer* (MOT). Pembeli petak perlu menjelaskan fi pindah milik, fi peguam, duti setem dan sebagainya untuk memastikan pindah milik petak dari pemaju kepada pembeli dapat disempurnakan. Walau bagaimanapun, jumlah kos yang tidak termasuk dari sebahagian pinjaman kediaman ini telah mengakibatkan kelewatan terhadap penyelesaian pindah milik tersebut sehingga mengakibatkan petak kediaman tidak dapat didaftarkan atas nama pemilik dan perbadanan pengurusan skim kediaman tersebut tidak dapat diwujudkan selaras kehendak seksyen 17 Akta 318.

Tempoh masa proses permohonan 100 hari adalah tidak relevan bagi pembangunan lebih dari 200 petak

Tiada tindakan pendakwaan dan penguatkuasaan oleh PTG

Kelemahan kutipan data permohonan lulus CPSP tetapi tidak memohon pecah bahagi bangunan/tanah

Tempoh luar kawalan berkaitan penyempurnaan pindah milik oleh pembeli

Tiada tarikh pengeluaran pemilikan kosong untuk disemak dengan tarikh pendaftaran hakmilik strata

Rajah 4: Ringkasan analisis dapatan kajian Peringkat II.

Walaupun data hakmilik strata yang telah didaftarkan di PTG dalam tempoh masa 2016 hingga 2019 adalah lebih banyak daripada data kelulusan pengecualian VPST⁸, tetapi tiada data berkaitan tarikh pengeluaran pemilikan kosong untuk dirujuk. Data hakmilik strata yang telah didaftarkan tersebut juga tidak membahagikan bilangan petak dengan syarat nyata skim/petak berkenaan untuk mengetahui sama ada ianya berada di bawah kawal selia Jadual H Akta 118. Kelemahan ini menyukarkan sebarang tindakan semakan keberkesaan pelaksanaan polisi VPST.

Pelaksanaan polisi VPST ini adalah hanya berkaitan dengan pembangunan kediaman yang mengguna pakai Jadual H Akta 118 sebagai perjanjian jual beli tetapi pembangunan di bandar-

⁸ Sepanjang tahun 2016 sehingga 2019, terdapat sebanyak 65 skim strata di WPKL yang telah diluluskan SiFUS telah selesai daftar ST.

bandar utama di Malaysia adalah lebih 70%⁹ merupakan pembangunan bercampur di bawah kategori komersil dengan pelbagai komponen pembangunan termasuk pejabat, *retail*, pangapuri servis, *Small Office Home Office* (SOHO) dan yang segala yang berkaitan. Permohonan CPSP dan pendaftaran hakmilik strata tidak dibahagikan mengikut komponen pembangunan. Ini bermakna, bagi komponen kediaman yang terdapat di dalam pembangunan bercampur, tempoh masa pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata tidak dapat dipantau dengan terperinci.

Berdasarkan tarikh pembangunan skim-skim strata yang dikaji, ia didapati bahawa tempoh masa daripada peringkat SSS sehingga kelulusan pengecualian VPST oleh JPN adalah kurang daripada 11 bulan (paling cepat adalah 6 bulan¹⁰). Ini bermakna dalam keadaan di mana pembangunan dapat dilaksanakan dalam tempoh masa yang singkat, pendaftaran hakmilik strata dalam tempoh masa yang sama dengan pengeluaran pemilikan kosong adalah sukar untuk dilaksanakan. Tempoh pembangunan yang singkat ini boleh disebabkan oleh penggunaan teknologi terkini seperti *Industrialised Building System* (IBS) yang boleh mengurangkan tempoh masa pembangunan sehingga 50%¹¹. Selain itu, tempoh tersebut boleh dipengaruhi oleh kekeliruan tempoh wajib memohon hakmilik strata iaitu sama ada dikemukakan pada peringkat SSS atau pada peringkat Borang G12, di mana peringkat Borang G12 adalah telah hampir ke fasa akhir pembangunan berbanding peringkat SSS.

Kaedah dan prosedur permohonan pendaftaran hakmilik strata yang bermula dengan prapermohonan SiFUS sehingga permohonan CPSP dan berakhir pada pendaftaran hakmilik strata perlu ditambah baik terlebih dahulu bagi memastikan tiada kelewatan berlaku ketika permohonan berada di dalam kawalan jabatan-jabatan berkaitan iaitu JUPEM dan PTG. Sebagai contoh, penggunaan sistem berkomputer di jabatan perlu berupaya untuk menerima dan memproses permohonan dalam kuantiti yang banyak dan dapat memudahkan penyediaan kertas kerja untuk diselesaikan dalam tempoh yang ditetapkan. Setiap PTG di dalam kajian ini menggunakan pakai sistem yang berlainan iaitu Sistem e-Tanah di PTG WPKL dan Sistem e-Strata di PTG Selangor, manakala PTG Negeri Sembilan masih memproses permohonan secara manual (ketika kajian ini dilaksanakan). Penggunaan sistem berkomputer dapat membantu mempercepatkan proses kelulusan pecah bagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata. Bilangan kakitangan dan bilangan permohonan diterima turut memainkan peranan penting dalam memastikan tempoh masa memproses permohonan yang munasabah dapat dicapai.

⁹ Berdasarkan semakan permohonan hakmilik strata di negeri Selangor, WPKL, Penang, Johor dan Melaka.

¹⁰ Pangapuri Kediaman Pekan Bangi Lama Hulu Langat, Trans Loyal Dev. Sdn. Bhd., 554 petak 579 petak aksesori.

¹¹ Lawatan Teknikal JKPTG dan PTG WPKL ke kilang Industrialised Building System (IBS) Gamuda, Sepang Selangor pada 23 Januari 2019.

Daripada data yang diperolehi, terdapat beberapa skim yang telah diluluskan pengecualian VPST oleh JPN tanpa permohonan CPSP dikemukakan ke JUPEM sebagai bukti usaha permohonan pendaftaran hakmilik strata telah dilaksanakan. Majoriti pemohon di Selangor mengemukakan permohonan pengecualian VPST kepada JPN selepas mengemukakan permohonan CPSP, berbanding pemohon di WPKL dan Negeri Sembilan yang mengemukakan permohonan pengecualian VPST kepada JPN sebelum mengemukakan permohonan CPSP¹².

Terdapat beberapa analisis dapatan kajian yang menunjukkan bahawa terdapat kelemahan terhadap polisi VPST ini dan memerlukan penambahbaikan dari segi prosedur, perundangan dan hala tuju pelaksanaan polisi VPST seperti berikut:

- i. permohonan CPSP yang dikemukakan lebih awal dari tempoh SSS tidak semestinya membolehkan VPST terlaksana. Perkara ini membuktikan bahawa tempoh masa SSS tersebut adalah terlalu lewat dan perlu ditambahbaik, tetapi sekiranya tempoh tersebut dipercepatkan, pembangunan masih belum sampai ke peringkat akhir yang boleh menyebabkan pindaan Kebenaran Merancang (KM)/ Perintah Pembangunan (DO), SiFUS atau penetapan petak aksesori masih boleh dilaksanakan dan mengganggu perjalanan tempoh masa permohonan;
- ii. tempoh pengeluaran Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance – CCC*) paling cepat adalah hanya sembilan (9) hari selepas tempoh SSS¹³. Dalam keadaan ini, jenis pembangunan berstrata tersebut juga memainkan peranan utama seperti petak tanah yang berdensiti rendah dan mempunyai jarak tempoh SSS hingga pemilikan kosong yang pendek;
- iii. skim yang mempunyai petak utama dan petak aksesori yang banyak tidak semestinya menjadi penyebab kepada kelewatan proses permohonan CPSP dan pendaftaran hakmilik strata¹⁴. Perkara ini boleh disebabkan oleh penggunaan sistem strata yang efisyen dan bilangan kakitangan yang mencukupi untuk memproses permohonan seperti di PTG Selangor, Johor dan WPKL. Ketepatan data dan dokumen yang dikemukakan oleh JTB untuk diproses juga memainkan peranan penting dalam membantu mengurangkan tempoh masa memproses; dan
- iv. pengecualian VPST boleh diluluskan tanpa mengemukakan permohonan CPSP¹⁵ sebagai bukti komitmen pendaftaran hakmilik strata. Perkara ini boleh disebabkan oleh

¹² Skim Rumah Selangorku, Skim Suria Mewah, Skim Trans Loyal Dev.

¹³ Skim Arahsia, Bandar Saujana Putra.

¹⁴ Skim Bandar Saujana Putra.

¹⁵ Skim Arahsia, Bandar Saujana Putra.

permohonan dikemukakan terlalu lewat atau jabatan yang berkaitan tidak memberikan maklum balas dalam tempoh yang diperlukan sedangkan tempoh pengeluaran pemilikan kosong, iaitu 36 bulan yang ditetapkan di dalam Jadual H Akta 118 telah hampir tempoh tamat.

Kesimpulan Ringkasan Eksekutif

Berdasarkan kajian yang dilaksanakan didapati bahawa secara keseluruhan, tempoh yang diambil bermula dari tempoh SSS hingga CCC/ pemilikan kosong adalah lebih singkat dari tempoh SSS hingga selesai pendaftaran hakmilik strata. Ini bermakna tempoh pengeluaran pemilikan kosong dan tempoh pengeluaran hakmilik strata tidak dapat bertemu di satu titik yang *parallel* bagi memastikan ianya dapat dikeluarkan secara bersekali.

Proses pengeluaran pemilikan kosong adalah *profit-oriented* dan dapat dikawal oleh pemaju serta sentiasa menjadi fokus utama dalam setiap pembangunan bagi memastikan tempoh yang dipersetujui di dalam perjanjian jual beli dapat dipenuhi secepat mungkin. Perkara ini amat bertentangan dengan proses kelulusan CPSP dan hakmilik strata kerana ianya melibatkan dua (2) jabatan utama dengan prosedur kerja yang perlu dilaksanakan dengan teliti bagi memastikan kesahihan hakmilik yang akan didaftarkan. Proses ini boleh dilewatkannya dengan pindaan yang berulang dan pembetulan yang pelbagai dari pihak JTB akibat daripada kesilapan, perubahan penetapan petak aksesori, perubahan unit syer atau pindaan KM/DO.

Selain itu, jabatan-jabatan yang memproses juga menghadapi masalah tersendiri seperti terdapat kekangan bilangan kakitangan dan kepakaran bagi menyelesaikan bilangan permohonan yang semakin meningkat. Isu yang membekalkan kelewatian urusan pindah milik hakmilik strata daripada pemaju kepada pembeli juga perlu diselesaikan agar tujuan utama pelaksanaan VPST dapat dicapai.

LATAR BELAKANG

Norma masa yang diambil bagi memproses dan mengeluarkan hakmilik strata telah mula dicadangkan untuk dikawal pada tahun 1992 melalui keputusan Majlis Tanah Negara pada 19 November 1992, iaitu tidak melebihi 12 bulan (360 hari). Pekeliling Kemajuan Pengurusan Pentadbiran Tanah Bil. 1/2008²⁰ telah memperkenalkan penambahbaikan norma masa ini daripada 268 hari kepada 170 hari bekerja (8.5 bulan) bagi melancarkan lagi proses pengeluaran hakmilik strata pada masa tersebut.

Empat (4) tahun kemudian, konsep pengeluaran hakmilik strata melalui pindaan Akta 318, iaitu Akta A1450, dilaksanakan dengan memperkenalkan prosedur dan kaedah pengeluaran SiFUS, CPSP dan VPST. Pelaksanaan VPST ini bermakna tempoh masa yang diambil untuk pengeluaran hakmilik strata haruslah selari dengan tempoh masa pengeluaran pemilikan kosong. Perkara ini jelas dinyatakan di dalam Penyata Rasmi Parlimen bagi Rang Undang-Undang Hakmilik Strata (Pindaan) 2012 seperti berikut:

“...masalah permohonan dan pendaftaran hakmilik strata dapat diatasi dengan menyasarkan bahawa hakmilik strata dikeluarkan serentak dengan pemilikan kosong atau dengan izin, vacant possession.”

Akta A1450 telah menggariskan penambahbaikan kepada punca kuasa perundangan yang berkaitan dalam usaha untuk memastikan masalah kegagalan untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata dapat diatasi dengan menetapkan tempoh masa yang wajib dipatuhi oleh pemohon. Terdapat dua (2) tempoh masa utama iaitu tempoh masa permohonan CPSP di JUPEM dan tempoh masa permohonan pendaftaran hakmilik strata di PTG. Tanggungjawab pemohon untuk menepati tempoh masa permohonan adalah dinyatakan dengan jelas seperti mana kehendak seksyen 8 dan seksyen 8A Akta 318. Pemohon diwajibkan untuk mengemukakan permohonan apabila pembangunan telah tiba ke peringkat SSS yang didefinisikan di bawah seksyen 4 Akta 318 sebagai peringkat di mana kerja-kerja bangunan telah selesai, iaitu pada peringkat terhampir G12 dalam keseluruhan 21 peringkat pembangunan di bawah Borang G Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133). Keperluan ini diterjemahkan di dalam Borang 10 Akta 318 (Permohonan Bagi Sijil Cadangan Pelan Strata) bagi perkara 3(f) iaitu dokumen yang memperakukan peringkat struktur utama.

Tanggungjawab untuk menepati tempoh masa ini juga perlu dipatuhi oleh JUPEM dan PTG untuk memastikan permohonan yang dikemukakan oleh pemohon dapat diselesaikan dalam

²⁰ Panduan Pelaksanaan Penambahbaikan Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata.

satu tempoh masa yang ditetapkan. Tempoh masa yang perlu dipatuhi oleh kedua-dua jabatan berkaitan pula diterjemahkan melalui Pekeliling KPUP Bil. 1/2015 iaitu selama 51 hari (30 hari tempoh memproses permohonan dan 21 hari tempoh kuir) dan Pekeliling KPTG Bil. 5/2014 iaitu selama 100 hari. Penetapan tempoh masa ini adalah bagi memastikan tempoh pendaftaran hakmilik strata adalah selari dengan tempoh pengeluaran pemilikan kosong agar polisi pengeluaran serentak bersama hakmilik strata dapat direalisasikan.

Teori keberkesanan pelaksanaan VPST ini sepatutnya dapat dibuktikan selepas tempoh masa matang pelaksanaan perundangan tersebut diguna pakai, iaitu dua (2) tahun selepas Akta A1450 dikuatkuasa pada tahun 2015. Berdasarkan kepada data daripada pihak JPN dan semakan semula yang dilaksanakan, didapati bahawa sehingga Oktober 2019 terdapat sebanyak 138 skim strata telah diluluskan pengecualian VPST di Semenanjung Malaysia dari tahun 2017 seperti berikut:-

BIL.	NEGERI	JUMLAH KELULUSAN
1	Selangor	47
2	WPKL	25
3	Penang	21
4	Johor	21
5	Negeri Sembilan	7
6	Pahang	6
7	WP Putrajaya	5
8	Perak	3
9	Melaka	2
10	Kelantan	0
11	Perlis	0
12	Terengganu	0
13	Kedah	1
	Jumlah	138

Jadual 1: Bilangan kelulusan pengecualian VPST di Semenanjung Malaysia bermula tahun 2017 sehingga Oktober 2019. Sumber data: JPN.

METODOLOGI KAJIAN

Untuk memastikan objektif kajian ini dapat dicapai, kaedah yang diguna pakai adalah melalui kutipan data daripada setiap agensi berkaitan, temu bual bersama pihak yang terlibat dan terkesan serta rujukan ke atas dokumen-dokumen rasmi yang berkaitan seperti dokumen permohonan pengecualian VPST, minit mesyuarat, laporan kajian dan sebagainya.

Kajian Peringkat I: Tempoh Masa

Dalam usaha untuk mendapatkan data yang tepat, objektif utama kajian perlu dikenal pasti bagi memastikan data yang dikumpul tersebut adalah menjurus kepada permasalahan yang perlu diselesaikan. Di Peringkat I kajian, data yang dikumpul daripada pihak PTG dan JUPEM adalah bertujuan untuk mengkaji tempoh masa yang diambil oleh semua pihak dalam memproses permohonan hakmilik strata. Daripada data ini, analisis dilaksanakan bagi mengenal pasti punca utama kepada kegagalan atau kelewatan pendaftaran hakmilik strata semasa. Justeru, data yang dikutip bermula tahun 2018 adalah merangkumi perkara berikut:

- i. Tempoh permohonan CPSP yang dikemukakan oleh pemohon selaras dengan kehendak seksyen 8(2) dan seksyen 8(4) Akta 318;
- ii. Tempoh permohonan CPSP yang diproses oleh JUPEM selaras dengan Pekeliling KPUP Bil. 1/2015;
- iii. Tempoh permohonan pecah bagi bangunan/tanah yang dikemukakan oleh pemohon selaras dengan kehendak seksyen 8(3) dan seksyen 8(5) Akta 318;
- iv. Tempoh permohonan pecah bagi bangunan/tanah yang diproses oleh PTG selaras dengan Pekeliling KPTG Bil. 5/2014; dan
- v. Tindakan pendakwaan dan penguatkuasaan yang telah dilaksanakan oleh PBN selaras dengan kehendak seksyen 8(7) da seksyen 8(8) Akta 318.



Rajah 5: Kategori kutipan data kajian yang melibatkan tempoh masa oleh pemohon, JUPEM dan PTG.

Kajian Peringkat I juga dilaksanakan bertujuan untuk menambah baik kaedah pelaksanaan Mesyuarat Jawatankuasa Hakmilik Strata yang sebelum ini lebih tertumpu kepada masalah teknikal skim-skim gagal/lewat mengemukakan permohonan hakmilik strata. Melalui penambahbaikan ini, keberkesanan Akta 318 dapat dikenal pasti melalui tahap pematuhan perundangan sedia ada oleh setiap pihak yang berkaitan. Dalam masa yang sama, kekangan utama yang dihadapi akibat daripada kelewatan/kegagalan permohonan hakmilik strata seperti kekurangan kakitangan, masalah berkaitan sistem di agensi memproses, birokrasi prosedur kerja, bebanan kerja yang semakin bertambah dan kompleks, kelemahan perundangan dan sebagainya juga dapat dikenal pasti.

Data kutipan adalah berdasarkan kepada semua permohonan yang diterima dan tidak dibahagikan berdasarkan kediaman atau perniagaan memandangkan salah satu dari objektif utama kajian Peringkat I adalah untuk memastikan kegagalan dan kelewatan permohonan hakmilik strata dapat dielakkan. Selain itu, ia bertujuan untuk menambah baik tempoh masa keseluruhan yang diambil dalam memproses permohonan di JUPEM dan PTG bagi menambah baik kualiti perkhidmatan pentadbiran tanah secara keseluruhan.

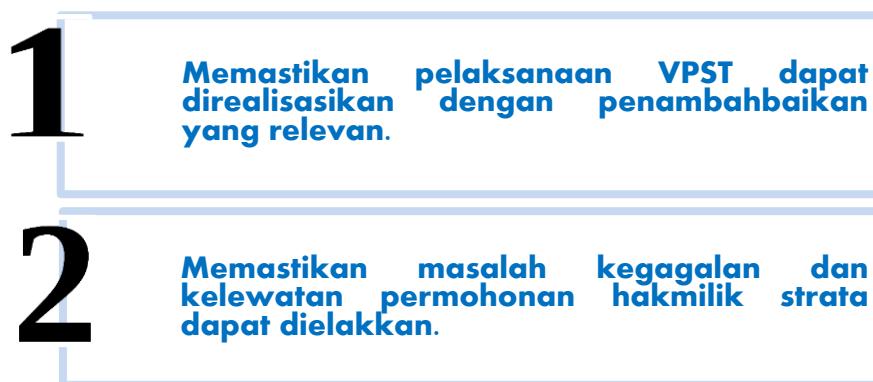
Kajian Peringkat II: Kajian Backtrack

Kajian Peringkat 2 adalah melibatkan kutipan data bagi senarai 138 skim yang telah diluluskan permohonan pengecualian VPST oleh JPN. Daripada senarai tersebut, setiap skim dibahagikan mengikut negeri dan tempoh masa yang diambil di setiap peringkat adalah dikenal pasti dengan bantuan JPN, PTG, JUPEM dan PBT berkaitan. Tiga (3) negeri utama dijadikan sampel lawatan kajian iaitu Selangor, WPKL dan Negeri Sembilan atas justifikasi bilangan permohonan yang diproses dan perbezaan kaedah pemprosesan permohonan.

Selangor dan WPKL adalah negeri yang menjadi tumpuan kepesatan pembangunan berstrata di Semenanjung Malaysia. Justeru, data dan dapatan kajian bagi kedua-dua negeri ini adalah lebih relevan. Kajian tapak yang dilaksanakan merangkumi pemerhatian kaedah dan prosedur yang dilaksanakan di setiap PTG yang berkaitan termasuk proses penerimaan permohonan, kuiri kesilapan, prosedur kelulusan permohonan, semak silang dengan data daripada JUPEM, sistem pendaftaran hakmilik dan sebagainya. Selangor mengguna pakai sistem strata tersendiri di bawah Jadual Kelima Akta 318 untuk memproses permohonan, manakala WPKL telah melaksanakan Sistem e-Tanah dan mengguna pakai Jadual Keenam Akta 318. Negeri Sembilan pula adalah antara negeri yang masih memproses permohonan secara manual di bawah Jadual Pertama Akta 318 (pada masa kajian dibuat)²¹.

Selain lawatan kajian ke PTG yang terlibat, kajian lapangan juga diadakan ke Ibu Pejabat JUPEM dan JUPEM WPKL, Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA) dan Persatuan Juruukur Tanah Bertauliah Malaysia (PEJUTA) sebagai pihak utama yang terlibat dalam keseluruhan permohonan hakmilik strata. Kaedah yang dilaksanakan adalah melalui pengumpulan data, temubual dan pemerhatian proses kerja bagi mendapat input berguna kepada kajian ini.

OBJEKTIF KAJIAN



Rajah 6: Objektif utama pelaksanaan Kajian Keberkesanan Pelaksanaan Pengeluaran Serentak VPST (Peringkat I dan II).

Kajian ini dilaksanakan untuk mengenal pasti tahap keberkesaan pelaksanaan VPST yang telah melibatkan pindaan terhadap Akta 318, Akta 757 dan Akta 118 serta pewujudan pekeliling-pekeliling berkaitan garis panduan pelaksanaannya di peringkat PTG dan JUPEM

²¹ Negeri Sembilan telah melaksanakan Jadual Kelima Akta 318 melalui warta P.U.(B) 558 bertarikh 4 November 2019.

pada tahun 2015 untuk menjayakan polisi ini. Secara langsung, pematuhan peruntukan perundangan yang berkait dengan tempoh masa mengemukakan permohonan hakmilik strata perlu disemak dan dikaji dengan merujuk kepada data sebenar kes-kes permohonan yang telah dikemukakan. Daripada data dan maklumat yang dikutip, punca kepada kelewatan dan kegagalan permohonan hakmilik strata yang menyumbang kepada masalah pemilikan harta tanah berstrata (*strata ownership*) dan pengurusan skim sesuatu bangunan tersebut dapat dikenal pasti. Data ini adalah penting untuk mengetahui sejauh mana keberkesaan pelaksanaan polisi tersebut, kekangan yang dihadapi oleh setiap pihak berkaitan dan cadangan penambahbaikan yang boleh dilaksanakan pada masa akan datang.

Kajian ini juga melibatkan analisis kes kelewatan permohonan hakmilik strata. Tempoh kelewatan yang diambil kira adalah melibatkan tempoh yang diambil oleh pemilik asal tanah/pemaju untuk mengemukakan permohonan CPSP kepada JUPEM dan permohonan pecah bagi bangunan di PTG. Tempoh kelewatan yang melibatkan agensi-agensi tersebut dalam memproses permohonan yang telah dikemukakan turut dikaji untuk mencari punca kepada kelemahan pelaksanaan polisi.

Selain kelewatan, isu kegagalan pemilik asal tanah/pemaju dalam mengemukakan permohonan hakmilik strata juga diambil kira melalui semakan silang senarai skim yang telah diluluskan permohonan CPSP dengan senarai skim yang telah mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan/tanah di PTG. Kegagalan pemilik asal tanah/pemaju untuk meneruskan permohonan pecah bagi bangunan/tanah selepas kelulusan CPSP ini akan mengakibatkan skim pembangunan tersebut kekal dimiliki oleh pemilik asal tanah/pemaju. Perkara ini akan menimbulkan pelbagai masalah pemilikan harta tanah dan pentadbiran skim strata pada masa akan datang terutama sekiranya pemaju telah diisythir gulung dan tanah tersebut ditadbir oleh pelikuidasi.

LATAR BELAKANG PERUNDANGAN

Penyata Rasmi Parlimen Rang Undang-Undang Hakmilik Strata (Pindaan) 2012 dan Isu Pelaksanaan Seksyen 19A Akta 318 Berkaitan Pindahmilik Hakmilik Strata

Cadangan pelaksanaan VPST telah mula diperkenalkan ketika pembentangan Rang Undang-Undang (RUU) pindaan Akta 318 (Akta A1450) pada 3 Disember 2012. Tujuan RUU tersebut dibentangkan adalah seperti berikut:

- i. mengatasi masalah-masalah permohonan dan pendaftaran hakmilik strata bagi bangunan-bangunan lama iaitu bangunan yang diduduki sebelum tahun 1999;
- ii. mengenakan hukuman yang lebih berat sebagai *deterrent* ke atas pemaju-pemaju yang gagal dan ingkar dalam menunaikan tanggungjawab mengemukakan permohonan hakmilik strata;
- iii. memindahkan bidang kuasa pengurusan bangunan supaya terletak di bawah bidang kuasa KPKT manakala urusan pendaftaran hakmilik strata dikhatususkan di bawah bidang kuasa Kementerian Sumber Asli dan Alam Sekitar (kini Kementerian Tanah dan Sumber Asli – KeTSA); dan
- iv. masalah permohonan dan pendaftaran hakmilik strata dapat diatasi dengan menyasarkan bahawa hakmilik strata dikeluarkan serentak dengan pemilikan kosong.

Penyata Rasmi Parlimen pada pembentangan RUU Akta A1450 ini juga telah memberikan gambaran bahawa, pemilik petak akan menerima kunci kepada kediaman mereka bersekali dengan hakmilik strata yang didaftarkan atas nama pemilik petak berkenaan. Konsep ini turut dinyatakan di dalam Pekeliling KPUP dan KPTG yang berkaitan. Walau bagaimanapun, pendaftaran hakmilik strata ke atas nama pemilik petak perlu melalui kelulusan permohonan pindah milik hakmilik strata daripada pemaju kepada pembeli melalui Borang 14A²² di bawah seksyen 215 Kanun Tanah Negara (KTN). Pengeluaran hakmilik strata atas nama pembeli hanya akan sempurna selepas permohonan ini diselesaikan dan nama pembeli didaftarkan ke atas hakmilik strata berkenaan.

Proses permohonan pindah milik oleh pembeli petak ini adalah melibatkan satu tempoh masa yang tidak dapat dikawal dengan terperinci oleh sebarang perundangan. Seksyen 19A Akta 318 yang memastikan pemindahan hakmilik strata kepada pemilik petak dilaksanakan dalam tempoh masa yang ditetapkan serta lengkap dengan elemen penguatkuasaan telah dikeluarkan daripada Akta 318 pada tahun 2016 melalui Akta A1518. Justifikasi kepada pemotongan ini adalah kerana tanggungjawab tersebut telah diperuntukkan di dalam Jadual H Akta 118. Kesan kepada pindaan ini adalah sebarang kelewatan penyempurnaan surat cara pindah milik hakmilik strata oleh pembeli petak boleh diambil tindakan oleh pemilik asal tanah/pemaju di bawah Akta 118 atau Akta Kontrak 1950 (Akta 136) akibat tidak menyempurnakan perjanjian yang telah dipersetujui. Tiada tindakan penguatkuasaan boleh dilaksanakan oleh PTG sekiranya pindah milik hakmilik strata tidak dilaksanakan oleh pembeli.

²² Borang Permohonan Pindahmilik Tanah, Bahagian Atau Pajakan, Seksyen 215 Kanun Tanah Negara 1965.

Berdasarkan semakan dengan PTG negeri, sebelum seksyen 19A dikeluarkan dari Akta 318, tiada tindakan perundangan pernah dilaksanakan di bawah kehendak perundangan tersebut dan terdapat PBN yang tidak pernah menguatkuaskan seksyen 19A seperti di Pulau Pinang. Kekurangan kakitangan dan kepakaran di PTG negeri serta pendekatan *soft approach* yang dilaksanakan oleh PBN merupakan antara punca penguatkuasaan ini tidak dilaksanakan. *Soft approach* ini memberi peluang kepada pemaju dan PTG berbincang berkaitan masalah yang dihadapi secara komprehensif bagi memastikan permohonan hakmilik strata dapat dikemukakan.

Pendaftaran hakmilik strata adalah di atas nama pemaju/pemilik asal tanah dan sebarang obligasi antara penjual dan pembeli perlu ditadbir dan dikawal melalui perjanjian yang ditandatangani. Perkara 12 Jadual H Akta 118 menyatakan sepertimana berikut: -

"Perkara 12 Jadual H Akta 118

Tertakluk kepada pembayaran harga beli oleh Pembeli kepada Pemaju mengikut sub fasal 5(1) dan pematuhan segala terma dan syarat yang diperuntukkan dalam Perjanjian ini, Pemaju hendaklah, tanpa kos dan perbelanjaan tambahan kepada Pembeli pada atau sebelum tarikh penyerahan pemilikan kosong, menyempurnakan atau menyebabkan Tuan punya menyempurnakan dan menyerahkan surat cara pindah milik yang sah dan boleh didaftar bagi Harta tersebut kepada Pembeli atau peguam cara Pembeli bersama dengan hakmilik berasingan untuk dikemukakan bagi pendaftaran atas nama Pembeli."

Justeru, sebarang obligasi pemilik tanah dan pembeli sepertimana termaktub di dalam perjanjian yang telah ditandatangani antara kedua-dua pihak perlu dipatuhi selaras dengan Jadual H Akta 118 dan Akta 136. Sebarang tawaran atau ikatan perlu dinyatakan secara jelas di dalam perjanjian penjualan harta tanah berkaitan agar penerimaan yang sah boleh dibuat oleh pihak yang terikat dengan perjanjian tersebut dan perlu melaksanakan obligasi yang diminta oleh tawaran atau ikatan berkenaan. Perundangan berkaitan adalah lengkap dalam pelaksanaan ikatan sesuatu kontrak dan telah menyediakan remedii yang kukuh bagi pihak yang terkilan.

Keputusan sesi libat urus pada 2 Mei 2019 bersama pihak REHDA, Persatuan Kebangsaan Pembeli Rumah (HBA), JPN, wakil PTG Pulau Pinang dan wakil PTG WPKL telah bersetuju bahawa seksyen 19A tidak akan dimasukkan semula ke dalam Akta 318. Dalam masa yang sama, dokumen perjanjian jual beli perlu diperkuuhkan sebagai salah satu jalan penyelesaian

terhadap perkara ini. Pengukuhan kontrak perjanjian antara pihak penjual dan pembeli ini perlu melibatkan penjelasan teliti berkaitan tiga (3) perkara utama berikut:

- i. obligasi kewangan yang perlu dijelaskan;
- ii. tempoh masa perlaksanaan yang mengikat kedua belah pihak; dan
- iii. tindakan yang boleh diambil oleh pihak yang terkilan.

Ikatan tanggungjawab pembeli dan pemaju berkaitan penyempurnaan pindah milik hakmilik strata ini juga telah dilaksanakan di lain-lain negara seperti di New South Wales dan Queensland, Australia; Singapura; dan Thailand.

JPN sedang dalam tindakan untuk meminda Akta 118 yang telah bermula pada Mei 2019 dan dijangka akan selesai pada penghujung tahun 2020 dan isu berkaitan kelewatan pindah milik hakmilik strata ini dinyatakan akan diambil kira. Perbincangan bersama semua pihak berkaitan dijangka akan diadakan sebelum Rang Undang-Undang (RUU) disediakan oleh jabatan berkenaan. JPN juga sedang menjalankan kajian untuk mencari penyelesaian bagi membolehkan kawalan dilaksanakan ke atas perjanjian antara pembeli dan penjual hartanah komersial yang dijual sebagai kediaman yang semakin mendapat sambutan selaras kepesatan pembangunan berstrata yang semakin kompleks pada masa kini.

Dalam usaha untuk mencari langkah penyelesaian terbaik berkaitan isu pelaksanaan VPST, rundingan secara intensif telah diadakan bersama KPKT, pejabat tanah, PTG, JUPEM dan beberapa pihak lain yang terdiri daripada badan bukan kerajaan (*Non-Government Organisation – NGO*) seperti REHDA, PEJUTA dan HBA²³. Daripada rundingan tersebut, semua pihak telah bersetuju agar lima (5) langkah utama dilaksanakan di dalam Akta 318 seperti berikut:-

- i. prosedur permohonan hakmilik strata perlu diubah dan ditambah baik agar tidak bergantung kepada peringkat SSS atau G12. Semua pihak perlu diberikan lebih tempoh masa yang munasabah untuk menyelesaikan tugas masing-masing;
- ii. prosedur permohonan hakmilik strata perlu dikaji semula dan dipermudahkan agar tiada skim strata yang gagal didaftarkan pada masa akan datang;

²³ Mukasurat 75 dan 76 Penyata Rasmi Parlimen Dewan Negara, Parlimen Kedua Belas, Penggal Kelima, Mesyuarat Ketiga.

- iii. penggunaan sistem berkomputer dan elektronik perlu diperluaskan di seluruh jabatan yang terlibat bagi memastikan permohonan dapat dibuat dengan pantas, mudah dan selamat;
- iv. menyelesaikan isu bebanan kewangan pembeli untuk menyempurnakan surat cara pindah milik hakmilik strata melalui kutipan kos fi terlibat bersekali dengan pinjaman perumahan; dan
- v. memastikan pendakwaan dan penguatkuasaan dilaksanakan oleh PTG.



Rajah 7: Langkah penyelesaian isu pengeluaran VPST.

Justeru, konsep pengeluaran VPST perlu diperjelaskan kepada pembeli rumah, PTG, JUPEM, COB dan pihak-pihak berkepentingan iaitu pengeluaran hakmilik strata harus dihadkan kepada pendaftaran hakmilik strata atas nama pemaju sahaja, dan permohonan pengecualian VPST hanya boleh diluluskan sekiranya pemaju telah mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah di PTG. Perkara ini adalah bagi memastikan tempoh masa pendaftaran hakmilik strata yang relevan dapat dilaksanakan dalam memastikan ianya selari dengan tempoh masa pengeluaran pemilikan kosong.

Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (KPTG) Bilangan 3 Tahun 2014

Pada tahun 2014, Pekeliling KPTG Bil. 3/2014²⁴ telah dikeluarkan bertujuan untuk menasihati Pentadbir Tanah mengenai peranan yang perlu dilaksanakan semasa memberikan ulasan bagi permohonan berstrata di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pusat Setempat (*One Stop Centre*

²⁴ Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 3/2014 berkenaan Peranan Pentadbir Tanah Di Dalam Proses Pertimbangan Permohonan Berstrata Dalam Mesyuarat Jawatankuasa OSC.

– OSC) di PBT masing-masing selaras dengan Akta 318. Pekeliling ini menjelaskan bahawa keperluan untuk mengemukakan permohonan SiFUS ke PTG adalah merupakan salah satu syarat kelulusan permohonan KM atau DO. Walau bagaimanapun, syarat ini perlu diulas oleh Pentadbir Tanah dalam menyokong permohonan KM/DO di dalam Mesyuarat OSC yang dihadiri.

Tafsiran SSS di dalam seksyen 4 Akta 318 telah mengaitkannya dengan akta ibu yang mengawal perkara berkaitan pembangunan iaitu Akta 133. Walau bagaimanapun, Pekeliling KPTG Bil. 3/2014 telah mengaitkan SSS dengan fasa G12 pembangunan. Pernyataan penting ini telah dinyatakan pada muka surat 2 pekeliling sepertimana berikut :-

“Pekeliling KPTG Bil. 3/2014

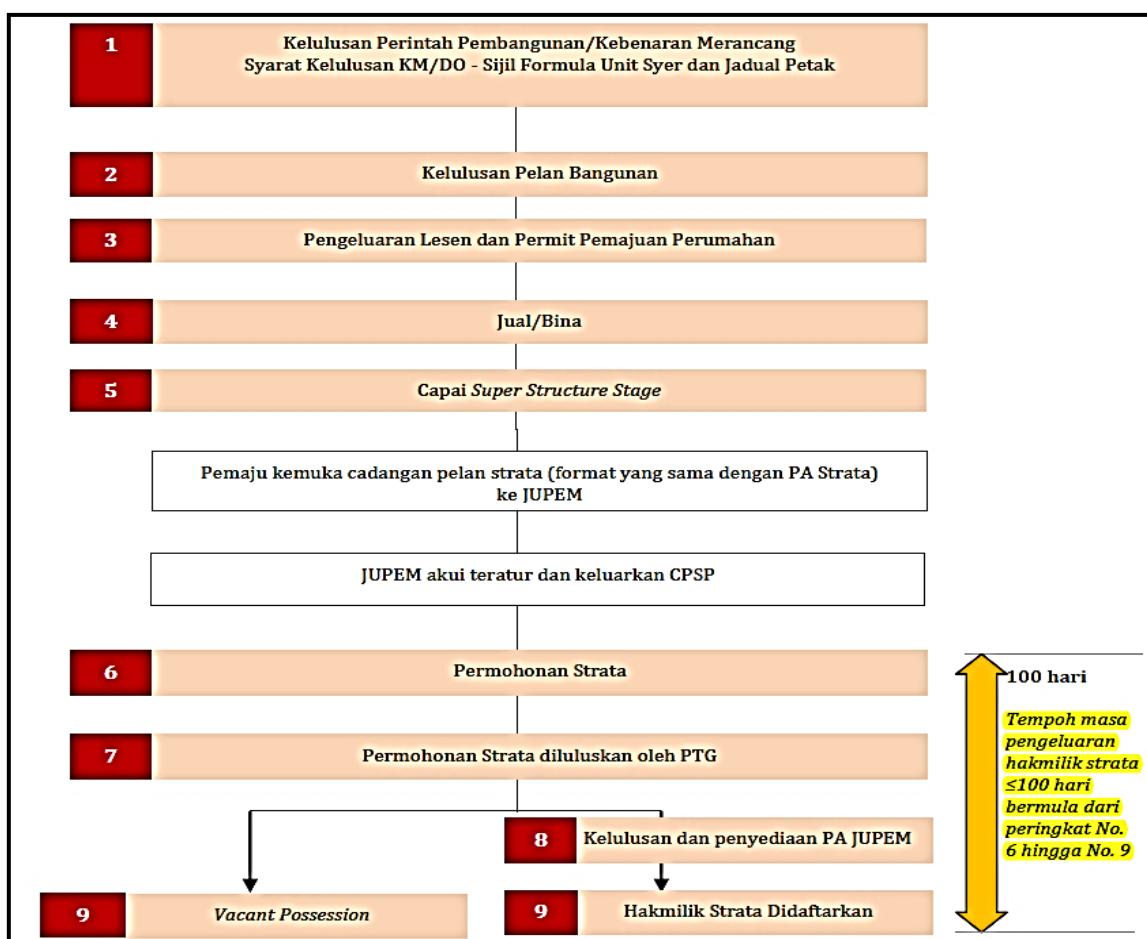
SSS merupakan satu keadaan di mana pembinaan bangunan telah mencapai peringkat G12 selaras seperti mana yang diperuntukkan di bawah Jadual Kedua, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 yang sedang berkuat kuasa.”

Justeru, pernyataan tersebut membawa maksud bahawa G12 adalah peringkat pembangunan yang wajibkan pemohon mengemukakan permohonan CPSP kepada JUPEM sepertimana seksyen 8(2) Akta 318 dan seterusnya permohonan pecah bagi bangunan kepada PTG selaras dengan seksyen 8(3) Akta 318. Tanpa dokumen perakuan G12 (SSS) sepertimana kehendak seksyen 8(2)(a) ini, permohonan hakmilik strata yang dikemukakan adalah tidak lengkap. Walau bagaimanapun, terdapat skim pembangunan di Selangor yang telah menggantikan dokumen perakuan G12 dengan surat perakuan daripada Orang Utama Yang Mengemukakan (*Principal Submitting Person – PSP*) bahawa pembangunan tersebut telah sampai ke peringkat SSS sepertimana kehendak seksyen 8A(g) dan permohonan pecah bagi bangunan/tanah melalui seksyen 9(1)(e) Akta 318.

Pekeliling ini juga mengesahkan bahawa ‘dokumen yang memperakukan peringkat struktur utama’ adalah Borang G12 dan pemaju perlu mengemukakan sesalinan perakuan tersebut kepada PTG dalam tempoh dua (2) minggu selepas pembangunan mencapai peringkat SSS (G12). Tiada sebarang kelonggaran boleh diberikan untuk pemohon mengemukakan permohonan lebih awal atau untuk JUPEM/PTG menerima permohonan lebih awal daripada tempoh wajib memohon kerana ianya adalah bertentangan dengan kehendak Akta 318 (*ultra vires*).

Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (KPTG)
Bilangan 5 Tahun 2014²⁵

Pada tahun 2014, pekeliling ini telah dikeluarkan berkenaan pelaksanaan penambahbaikan norma masa proses kerja pengeluaran hakmilik strata serta perkara berkaitan dengannya selaras dengan pindaan Akta 318 [Akta A1450]. Pekeliling ini menerangkan berkenaan hasrat pindaan Akta A1450 tersebut iaitu memperkenalkan konsep pengeluaran serentak hakmilik strata dan pemilikan kosong dengan memendekkan tempoh masa untuk memproses permohonan hakmilik strata iaitu daripada 170 hari bekerja kepada tidak melebihi 100 hari bekerja. Aliran kerja baharu juga diperkenalkan di dalam pekeliling ini seperti manfaat berikut:



Rajah 8: Aliran kerja pengeluaran hakmilik strata di bawah Akta A1450.

²⁵ Pekeling KPTG Bil. 5/2014 : Panduan Pelaksanaan Penambahan Norma Masa Proses Kerja Pengeluaran Hakmilik Strata Selaras Dengan Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2013 [Akta A1450].

Pekeliling ini telah menetapkan norma masa yang diambil untuk menyelesaikan keseluruhan prosedur tidak melebihi tempoh 100 hari dengan merujuk kepada purata 150 petak termasuk petak aksesori bagi satu (1) permohonan yang lengkap²⁶. Selain itu, faktor bilangan permohonan yang dikemukakan di dalam satu-satu masa serta bilangan petak utama dan petak aksesori dalam permohonan yang diterima juga memainkan peranan dalam menentukan kebolehlaksanaan tempoh masa kurang 100 hari tersebut.

Tempoh masa kurang 100 hari tersebut adalah bermula pada tarikh permohonan strata dikemukakan kepada PTG sehingga tarikh hakmilik strata didaftarkan agar hakmilik strata dapat dikeluarkan serentak dengan pemilikan kosong kepada pembeli rumah. Norma masa ini dikurangkan atas pertimbangan bahawa semakan pelan strata yang dicadangkan telah dibuat sebelum permohonan hakmilik strata, iaitu pada permohonan CPSP.

Walau bagaimanapun, pekeliling ini adalah tidak lagi relevan kepada pembangunan berstrata masa kini yang telah melangkaui bilangan pembangunan 150 petak strata. Merujuk kepada kajian dan pengumpulan data permohonan hakmilik strata yang telah didaftarkan di Semenanjung Malaysia mendapat bahawa purata pembangunan berstrata bermula tahun 2016 adalah sebanyak 641 petak bagi setiap projek pembangunan yang dikemukakan. Jumlah petak terbanyak sehingga tahun 2019 adalah sebanyak 3,304 petak bagi skim pangapuri servis Forest City yang dibangunkan oleh pemaju Country Garden di Mukim Tanjung Kupang, Daerah Johor Bahru. Manakala bagi tahun 2021 adalah Skim Teluk Bintang di Forest City, Johor Bahru dengan bilangan petak sebanyak 7,262²⁷ petak dan 24,000 petak aksesori.

Ini bermakna, sekiranya purata permohonan yang diterima pada masa kini adalah lebih daripada 600 petak, maka tempoh masa kurang dari 100 hari seperti yang dinyatakan di dalam pekeliling berkenaan adalah tidak lagi relevan.

Prestasi setiap negeri perlu diukur dengan mengikut bilangan permohonan dan bilangan kakitangan sedia ada, mengikut nisbah seorang kerani kepada bilangan permohonan yang relevan diproses dalam tempoh satu (1) hari. Sebagai contoh, PTG Pahang menerima sebanyak purata satu (1) permohonan seminggu yang mempunyai sebanyak 300 petak dan dapat menyelesaikan tugas pendaftaran hakmilik strata dalam tempoh masa tujuh (7) hari bekerja dengan kekuatan kakitangan seramai tujuh (7) orang termasuk seorang Pendaftar. Tetapi, dengan bilangan kakitangan yang sama di Selangor yang lebih pesat membangun, permohonan yang diterima seminggu adalah sebanyak purata tiga (3) permohonan dengan

²⁶ Mukasurat 11 Pekeliling KPTG Bil. 5/2014.

²⁷ PTG Johor mengambil masa selama 66 hari untuk menyelesaikan proses permohonan pecah bagi bangunan dan pendaftaran hakmilik strata. Tempoh ini adalah tidak termasuk tempoh memproses permohonan CPSP di JUPEM.

bilangan purata petak sebanyak 600 petak bagi setiap permohonan. Dalam contoh kes ini, PTG Selangor memerlukan tempoh masa yang lebih panjang untuk menyelesaikan pendaftaran sebanyak 1,800 petak, dan sekiranya tempoh tersebut perlu dipercepatkan, penambahbaikan perlu dilaksanakan dari segi bilangan kakitangan, *Standard Operating Procedures (SOP)* atau pelaksanaan sistem berkomputer strata yang lebih berintegrasi, efektif dan mudah.

Justeru, penetapan tempoh masa yang lebih munasabah perlu mengambil kira dimensi terkini pembangunan strata dan kapasiti sumber di PTG. Walau bagaimanapun, penggunaan sistem pengkomputeran yang baik mampu mempercepatkan sesuatu permohonan diproses seperti pelaksanaan Sistem e-Tanah di PTG WPKL yang berjaya mengurangkan tempoh pendaftaran hakmilik strata daripada 10 hari bekerja kepada 2 hari bekerja bagi skim sebanyak 500 petak tanpa lain-lain kekangan (tidak termasuk proses permohonan pecah bagi bangunan).

Definisi Peringkat Struktur Utama (SSS) dan Peringkat G12

Berdasarkan kepada perbincangan bersama pihak pemain industri khususnya PEJUTA dan Persatuan Arkitek Malaysia (PAM), didapati bahawa peringkat SSS yang dinyatakan di dalam Akta 318 adalah lebih awal dari peringkat G12. Sekiranya pembangunan perlu menunggu sehingga peringkat G12, maka adalah terlalu lewat untuk mengemukakan permohonan CPSP dan pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata tidak boleh dilaksanakan. Merujuk kepada seksyen 4 Akta 318, peringkat SSS ditafsirkan seperti berikut:-

“Seksyen 4 Akta 318”

“peringkat struktur utama” ertiannya peringkat di mana penyiapan kerja-kerja bangunan sebagaimana yang diperakui mengikut undang-undang kecil yang berkaitan yang dibuat di bawah Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974”

Selepas berkuatkuasanya Akta A1450, projek-projek pembangunan mula dilaksanakan selaras dengan pindaan tersebut. Melalui beberapa siri Mesyuarat *Technical Working Group on Dealing with Construction Permits* (TWGDCP) yang telah diadakan secara berkala dari tahun 2017 hingga 2018 oleh KPKT dengan pihak pemain industri, antaranya PAM, Lembaga Jurukur Tanah (LJT) dan *Royal Institute of Surveyors Malaysia* (RISM) telah menyatakan bahawa Borang G12 adalah tidak praktikal untuk digunakan sebagai rujukan perakuan SSS. Ini kerana Borang G12 kebiasaannya dikeluarkan pada peringkat akhir pembinaan iaitu lebih kurang tiga (3) bulan sebelum CCC. Ini menyebabkan tempoh untuk mengemukakan permohonan CPSP

kepada JUPEM dan permohonan pecah bagi bangunan/tanah serta hakmilik strata kepada PTG menjadi terhad dan akan menjasikan pelaksanaan polisi VPST.

PAM berpandangan bahawa perakuan SSS tidak perlu diikat dengan mana-mana Borang G dan bercadang untuk mengeluarkan borang *standard* oleh PAM untuk memperakui SSS. Dalam hubungan ini, arkitek profesional akan membuat penilaian berdasarkan kepakaran mereka untuk menentukan peringkat yang sesuai untuk menjalankan kerja-kerja pengukuran. Cadangan ini adalah selaras dengan dasar *self-regulatory* yang diamalkan pada masa ini. Secara prinsipnya, RISM bersetuju bahawa perakuan SSS melalui Borang G12 adalah kurang praktikal berdasarkan pengalaman kerja yang sedang dilaksanakan pada masa ini. Walau bagaimanapun, RISM berpandangan bahawa Borang G12 masih perlu dikekalkan sebagai rujukan untuk menetapkan had tempoh yang paling lewat bagi permohonan CPSP. Dalam keadaan ini, perakuan SSS secara pentadbiran melalui surat dan justifikasi yang dibuat secara sukarela oleh PSP sebelum Borang G12 perlu diterima dan tertakluk kepada semua binaan yang ditunjukkan dalam Cadangan Pelan Strata seperti dinding luar, tempat letak kereta, harta bersama dan lain-lain mesti siap dibina untuk diukur.

Pihak PEJUTA pula menyatakan bahawa SSS adalah satu peringkat bangunan di mana petak utama, petak aksesori dan harta bersama telah terbina (tidak termasuk bangunan sementara) sepertimana tertakluk di dalam pelan strata di mana kerja-kerja pengukuran boleh mula dilaksanakan. Peringkat ini haruslah tidak melebihi daripada peringkat penyiapan kerja-kerja bangunan sepertimana diperakui di dalam Akta 133 kerana peringkat tersebut telah mencapai peringkat akhir pembangunan. Ini bermakna, permohonan CPSP boleh dikemukakan lebih awal, iaitu pada peringkat SSS seperti kehendak Akta 318 di mana sebelum peringkat G12 sepertimana dinyatakan di dalam pekeliling. Setelah melaksanakan beberapa bengkel bersama pihak pemain industri berkaitan, pihak PEJUTA juga telah mencadangkan agar definisi SSS dipinda kepada berikut :-

Cadangan Pindaan Tafsiran SSS oleh PEJUTA:

“Super Structure Stage” means the stage upon the completion of works that are necessary for the measurement of all parcels including any accessory parcel and common property but excluding provisional block needed to be shown on the strata plan which shall not be later than the completion of building works as duly certified in accordance with the relevant by-laws made under the Street, Drainage and Building Act 1974.²⁸

²⁸ Berdasarkan perbincangan semasa lawatan ke PEJUTA pada 4 Mac 2020.

Pada masa ini, terdapat pihak pemain industri yang mengambil inisiatif untuk membuat kerja-kerja pengukuran lebih awal sebelum Borang G12 dikeluarkan bagi memastikan permohonan hakmilik strata dapat dilaksanakan dalam tempoh yang munasabah sebelum pengeluaran CCC. Dalam hubungan ini, pihak arkitek mengambil pendekatan untuk mengemukakan surat perakuan SSS secara pentadbiran lebih awal sebelum peringkat Borang G12. Namun, walaupun sekiranya pihak JUPEM bersetuju secara pentadbiran untuk menerima pakai perakuan SSS oleh arkitek profesional tanpa perlu mengemukakan salinan Borang G12, ianya adalah satu tindakan yang *ultra vires* iaitu bertentangan dengan seksyen 8(2)(a) Akta 318.

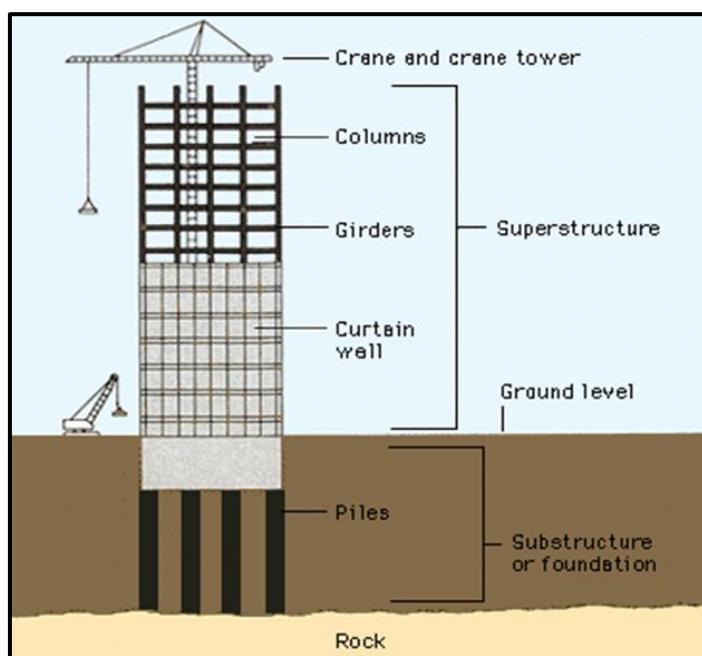
Merujuk kepada Borang 10²⁹ Akta 318, pemohon adalah dikehendaki untuk mengemukakan salinan yang diperakui sah dokumen yang memperakukan peringkat struktur utama (jika berkaitan) iaitu bagi pembangunan baharu di bawah kehendak seksyen 8(2)(a) Akta 318. Sekiranya kehendak Borang 10 ini dibaca bersama dengan Pekeliling KPTG Bil. 3/2014, maka dokumen yang diperlukan adalah Borang G12 yang telah diperakui sah oleh PSP. Perkara ini telah menimbulkan kekeliruan kepada pemaju antara kehendak akta, pekeliling dan penerimaan jabatan berkaitan untuk memproses CPSP. Dengan melaksanakan kerja-kerja ukur lebih awal, pemaju dapat mengemukakan permohonan dalam tempoh masa yang diwajibkan selepas peringkat SSS/G12.

Penetapan kehendak seksyen 8 Akta 318 dan Pekeliling KPTG Bil. 4/2015 yang memasukkan sesalinan perakuan SSS daripada PSP sebagai salah satu dokumen yang perlu disemak oleh PTG telah menyebabkan Borang G12 yang telah diperakui menjadi suatu dokumen wajib oleh sesetengah PTG. Walau bagaimanapun, hasil semakan mendapati terdapat PTG yang tidak mewajibkan dokumen berkenaan (seperti PTG WPKL dan PTG Selangor) dengan tujuan bagi membolehkan permohonan dapat diproses awal sekiranya dikemukakan sebelum tiba tempoh masa G12 dengan syarat bahawa CPSP telah diluluskan oleh JUPEM. Terdapat JUPEM negeri, seperti JUPEM Selangor, menerima permohonan CPSP melalui surat perakuan rasmi daripada PSP bahawa pembangunan tersebut telah sampai ke peringkat SSS (tanpa merujuk kepada Borang G12).

Dalam usaha untuk memastikan pengecualian VPST dapat dikawal, satu pekeliling interim telah dicadangkan di dalam Mesyuarat Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan bersama Timbalan Pengarah Tanah dan Galian Malaysia (TPTG) Bil. 1/2019 namun ianya tidak dipersetujui oleh Jabatan Peguam Negara memandangkan ianya adalah *ultra vires* selagi pindaan ke atas Akta 318 tidak dilaksanakan.

²⁹ Permohonan Bagi Sijil Cadangan Pelan Strata, Seksyen 8A dan 20A Akta 318

Peringkat SSS adalah peringkat bangunan yang merangkumi semua bahagian di atas struktur asas pembangunan berstrata berkenaan, iaitu termasuk struktur, rangka, tiang, lantai, *curtain wall*, *girders*, lajur dan sebagainya. Justeru, apabila seorang PSP perlu memperakukan bahawa bangunan tersebut telah sampai di peringkat SSS, maka adalah lebih hampir kepada peringkat struktur asas bangunan tersebut telah lengkap dibina, iaitu lebih hampir kepada peringkat Borang G4 di dalam senarai borang pengesahan komponen pembinaan.



Rajah 9: Peringkat SSS yang merangkumi semua bahagian di atas struktur asas.

Merujuk kepada *Senarai Semak Lawatan Tapak Bagi Perakuan Berperingkat: Borang G12* oleh Jabatan Kawalan Bangunan, Majlis Bandaraya Petaling Jaya, elemen dalam pemeriksaan tapak bagi memastikan peringkat G12 telah dilaksanakan dengan sempurna adalah penyempurnaan binaan cucur atap yang teratur termasuk juga pembinaan teres terbuka, balkoni, pagar, pintu pagar, pintu, tingkap, tangga, pengudaraan, tandas, tangki air, *manhole* dan bahan binaan telah dibersihkan. Perkara ini memberi maksud bahawa, peringkat G12 adalah apabila pembangunan tersebut telah sampai ke peringkat hampir siap. Justeru, memandangkan tafsiran G12 di dalam Akta 318 menunjukkan bahawa peringkat struktur utama adalah apabila kerja-kerja bangunan telah disiapkan, maka cadangan pekeliling interim adalah *ultra vires*, walaupun Akta 133 tidak menyatakan dengan jelas berkaitan definisi peringkat struktur utama.

Item	Deskripsi
Borang G1	Kerja-kerja Tanah
Borang G2	Pemancang Tanda
Borang G3	Asas Tapak
Borang G4	Struktur
Borang G5	Perpaipan Air Dalaman
Borang G6	Perpaipan Sanitari Dalaman
Borang G7	Elektrik Dalaman
Borang G8	Menentang Kebakaran (Pasif)
Borang G9	Menentang Kebakaran (Aktif)
Borang G10	Pengudaraan Mekanikal
Borang G11	Pemasangan Lif / Eskalator
Borang G12	Bangunan

Item	Deskripsi
Borang G13	Sistem Bekalan Air Luaran
Borang G14	Retikulasi Pembentungan
Borang G15	Loji Rawatan Pembentungan
Borang G16	Sistem Bekalan Elektrik Luaran
Borang G17	Jalan dan Parit
Borang G18	Lampu Jalan
Borang G19	Parit Luaran Utama
Borang G20	Telekomunikasi
Borang G21	Pandangan Darat

Rajah 10 : Borang perakuan bagi setiap peringkat pembangunan di bawah Akta 133.

Secara umum, peringkat pembangunan yang diperakui melalui Borang G3 sehingga Borang G21 adalah dibina bersekali, iaitu bermula dengan peringkat struktur asas tanah pembangunan tersebut memandangkan setiap komponen adalah berkait antara satu sama lain. Ini bermakna, apabila kerja-kerja bangunan yang merujuk kepada Borang G12 telah siap dibina, maka peringkat G3 sehingga G21 telah menghampiri fasa akhir pembinaannya. Perkara ini menjadikan tempoh masa antara G12 dengan pengeluaran CCC adalah lebih singkat dari yang dijadualkan.



Gambar 1: Peringkat G12 adalah peringkat pembangunan telah siap hampir 80% termasuk dinding, cucur atap, balkoni, tangga, tandas dan bahan binaan telah dibersihkan.

Hakikatnya, apabila projek pembangunan tersebut telah menerima CCC, pemaju boleh mengemukakan permohonan pengecualian pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata kepada JPN. Permohonan pengecualian tersebut akan diproses dalam tempoh 14 hari. Permohonan pengecualian ini boleh diluluskan sekiranya jadual anggaran masa memenuhi Pekeliling KPUP Bil. 1/2015 dan tiada pindaan Pelan Bangunan selepas APDL dikeluarkan yang menyebabkan hakmilik strata lambat diproses/dikeluarkan. Walau bagaimanapun, terdapat kelemahan terhadap pelaksanaan prosedur ini di mana terdapat skim yang meminda Pelan Bangunan selepas kelulusan pengecualian VPST diberikan.

Merujuk kepada seksyen 8 Akta 318, SSS adalah tempoh di mana permohonan hakmilik strata boleh dikemukakan, bermula dengan permohonan CPSP di JUPEM. Pemilik asal tanah/pemaju adalah wajib untuk memohon CPSP dalam tempoh tiga (3) bulan dari tarikh perakuan SSS selaras dengan seksyen 8(2)(a) Akta 318. Sekiranya pemilik asal/pemaju gagal mengemukakan permohonan CPSP dan seterusnya permohonan hakmilik strata dalam tempoh yang dinyatakan, maka mereka adalah melakukan kesalahan di bawah seksyen 8(7) Akta 318 dan boleh disabitkan kesalahan di bawah seksyen 8(8)(a) dan 8(8)(b) Akta 318.

Perakuan Siap dan Pematuhan (CCC)

Pelaksanaan pengeluaran CCC telah mula berkuat kuasa pada 12 April 2007 yang menggantikan Perakuan Kelayakan Menduduki (*Certificate of Fitness for Occupation – CFO*) yang dikeluarkan oleh PBT melalui pindaan Akta Jalan, Parit dan Bangunan (Pindaan) 2007 (Akta A1286). CCC adalah perakuan yang mengesahkan sesuatu bangunan itu selamat dan layak diduduki. Perakuan ini dikeluarkan oleh para profesional yang terdiri daripada Arkitek yang berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia (LAM), Jurutera yang berdaftar dengan Lembaga Jurutera Malaysia (LJM) atau Pelukis Pelan Bangunan yang berdaftar dengan LAM. Para profesional ini dilantik oleh pemaju sebagai perunding projek dan turut dipertanggungjawabkan untuk mengemukakan pelan bangunan untuk kelulusan PBT dan ditakrifkan sebagai PSP³⁰.

Perakuan yang bersifat *self-regulating* ini adalah bertujuan untuk mengurangkan karenah birokrasi dan mengurangkan norma masa yang diambil di dalam sesbuah projek pemajuan bangunan. Ia juga bertujuan agar perakuan CCC boleh dikeluarkan bersekali dengan pengeluaran pemilikan kosong³¹. Walau bagaimanapun, PBT boleh membuat pemeriksaan di

³⁰ Akta Jalan, Parit dan Bangunan (Pindaan) 2007 (Akta A1286) dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (Pindaan) 2007.

³¹ Risalah Pengenalan – Apa Yang Anda Perlu Tahu Mengenai Perakuan Siap dan Pematuhan oleh Jabatan Kerajaan Tempatan, KPKT, 12 April 2007.

tapak projek sekiranya sebarang ketidakpatuhan dikesan agar tindakan penguatkuasaan boleh dilaksanakan. Antara tindakan penguatkuasaan yang boleh dilaksanakan adalah perintah henti kerja (*stop-work order*), arahan menahan pengeluaran CCC, tindakan disiplin termasuk pembatalan pendaftaran sebagai profesional³² dan sebagainya.

Kepentingan pembeli rumah juga diambil kira di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) (Pindaan) 2007 (Akta A1289) menerusi penetapan tempoh liabiliti kerosakan ke atas pemaju ditingkatkan dari 18 bulan ke 24 bulan dan diremedikan menerusi Tribunal Tuntutan Pembeli Rumah. PBT juga berkuasa memastikan bangunan lebih lima (5) tingkat dan berusia sepuluh (10) tahun dari tarikh CCC dikeluarkan untuk diperiksa tahap keselamatannya setiap sepuluh (10) tahun.

Konsep perakuan CCC dikeluarkan serentak dengan pengeluaran pemilikan kosong telah diperkenalkan pada tahun 2007. Objektif kepada usaha ini adalah bagi memendekkan masa menunggu untuk memasuki bangunan serta mengatasi masalah yang sering dikaitkan dengan CFO di mana pembeli rumah memperolehi kunci rumah tetapi tidak boleh mendudukinya kerana CFO belum dikeluarkan oleh PBT. Berdasarkan kajian yang dilaksanakan daripada data yang diperoleh daripada JPN³³ didapati bahawa, tempoh yang diambil daripada kelulusan CCC sehingga pengeluaran pemilikan kosong mengambil masa paling cepat selama enam (6) hari³⁴.

Antara cabaran yang dihadapi di dalam pembinaan pembangunan bercampur dan berfasa, tiada istilah pengeluaran *partial CCC* untuk skim kediaman yang telah siap dibina. Perkara ini telah menimbulkan konflik tempoh penyerahan pemilikan kosong di dalam sesebuah skim bercampur yang telah siap tetapi perlu menunggu sehingga fasa terakhir pembangunan siap dibina sebelum pemilikan kosong boleh diserahkan. Tempoh ini boleh mengambil masa selama lebih daripada tempoh penyerahan pemilikan kosong yang dinyatakan di dalam perjanjian jual beli. Akibatnya, pemilik asal tanah/pemaju boleh dikenakan denda *Liquidated Ascertain Damages* (LAD). Masalah ini sering dihadapi bagi pembangunan berfasa yang mempunyai pembangunan bercampur kediaman, perniagaan, hotel dan lain-lain di dalam satu lot tanah yang sama. CCC hanya akan dikeluarkan apabila fasa terakhir pembangunan siap dibina³⁵ yang boleh mengambil masa lebih daripada lima (5) tahun, tertakluk kepada syarat kelulusan pembangunan yang dinyatakan di dalam KM oleh PBT. Dalam tempoh masa

³² Di bawah Akta Arkitek 1967 (Akta 117) dan Akta Pendaftaran Jurutera 1967 (Akta 138).

³³ Data bilangan kelulusan pengecualian VP bersekali ST.

³⁴ Kajian kes pembangunan berstrata sebanyak 482 petak oleh Eco Majestic Sdn. Bhd. di Mukim Beranang, Daerah Hulu Langat, Selangor.

³⁵ Seksyen 3 Akta 118.

tersebut, pelbagai perubahan boleh terjadi seperti kemelesetan ekonomi, pandemik, perubahan tren pasaran dan kehendak pengguna yang akan memberi kesan kepada pembangunan berstrata berkaitan secara keseluruhan. Walaupun begitu, persetujuan perlu didapati daripada pihak perancangan pembangunan dan pembeli petak tersebut³⁶. Sekiranya semua risiko ini tidak diambil kira, pembeli akan berdepan dengan masalah ketiadaan pemilikan kosong sehingga keseluruhan projek siap atau dalam sesetengah kes yang ekstrem, sehingga pemaju diisyithar gulung. Pada masa sekarang, pihak PAM menasihatkan agar komponen pembangunan yang melibatkan kediaman perlu dibina dan disiapkan pada peringkat paling akhir agar LAD tidak dikenakan kepada pemaju.

Kaitan Pengeluaran VPST Dengan Akta 118

Pelaksanaan polisi VPST adalah hanya melibatkan pembangunan kediaman berstrata sahaja. Perkara berkaitan pengeluaran pemilikan kosong telah dinyatakan di dalam Jadual H Akta 118, di mana perkara 26(1) Jadual H menyatakan bahawa pemilikan kosong hendaklah diserahkan oleh Penjual kepada Pembeli dalam tempoh 36 bulan dari tarikh perjanjian tersebut ditandatangani. Sekiranya gagal, Penjual perlu menjelaskan bayaran denda LAD sebanyak 10% daripada harga beli kediaman berkenaan kepada Pembeli. Bayaran ini dikira bermula dari tarikh luput penyerahan pemilikan kosong hingga tarikh sebenar pemilikan kosong diserahkan kepada Pembeli³⁷.

Sebelum pemilikan kosong dikeluarkan, satu perakuan daripada arkitek yang mengesahkan bahawa pembangunan tersebut telah siap dengan bekalan air dan elektrik telah sedia untuk penyambungan perlu disediakan untuk dikemukakan kepada PBT. Setelah Pembeli menjelaskan segala bayaran yang dituntut, maka Penjual perlu mengeluarkan pemilikan kosong kepada Pembeli³⁸ melalui notis pengambilan pemilikan kosong bertempoh selama 30 hari. Sekiranya tempoh berkenaan tamat, maka Pembeli disifatkan telah menerima pemilikan kosong berkenaan³⁹.

Harga jual hartanah yang berkaitan adalah dibayar secara ansuran kepada Penjual dengan cara yang diperuntukkan di dalam Jadual Ketiga Jadual H Akta 118 (Jadual Pembayaran Harga Beli). Merujuk kepada jadual tersebut, bayaran ansuran sebanyak 17.5% perlu dijelaskan kepada Penjual semasa penyerahan pemilikan kosong, 2.5% setelah pemaju menyerahkan surat cara pindah milik atas nama Pembeli bersama dokumen hakmilik strata, 2.5% apabila

³⁶ Seksyen 7(2) Akta 757.

³⁷ Perkara 25(2) Jadual H Akta 118.

³⁸ Perkara 27(1) Jadual H Akta 118.

³⁹ Perkara 27(3) Jadual H Akta 118.

tamat tempoh lapan (8) bulan selepas penyerahan pemilikan kosong dan baki sebanyak 2.5% lagi apabila tamat tempoh 24 bulan selepas tarikh penyerahan pemilikan kosong.

Jadual Pembayaran Harga Beli tersebut telah mengikat pengeluaran hakmilik strata pada Klausula 4 Jadual dengan penjelasan bayaran ansuran sebanyak 2.5% setelah pemaju menyerahkan surat cara pindah milik atas nama Pembeli. Tambahan, di bawah perkara 27(1) Jadual H Akta 118, hakmilik strata yang telah dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Yang Berkenaan merupakan salah satu syarat penyerahan pemilikan kosong kepada Pembeli.

Walau bagaimanapun, Pengawal Perumahan (JPN) boleh memberikan pengecualian penyerahan pemilikan kosong tanpa hakmilik strata selaras dengan kuasa yang diberikan di bawah perkara 28 Jadual H Akta 118. Peruntukan perkara 28 Jadual H Akta 318 membenarkan pemaju untuk memohon pengecualian bagi membolehkan penyerahan pemilikan kosong dibuat sebelum hakmilik strata individu dikeluarkan sekiranya keadaan tersebut adalah bukan disebabkan oleh kelewatan dan kegagalan di pihak pemaju bagi memperolehi dan memuktamadkan pengeluaran hakmilik strata.

Sesalinan CCC

Surat penjelasan kelewatan

Jadual permohonan hakmilik strata dari Jurukur

Surat justifikasi dari pemaju

Sesalinan S&P pertama yang ditandatangani

Rajah 11: Senarai semak permohonan pengecualian VPST.

Bagi tujuan untuk mendapatkan kelulusan pengecualian VPST, pemaju boleh mengemukakan permohonan kepada JPN berserta dokumen-dokumen seperti dalam rajah di atas setelah CCC penuh diterima oleh pemaju. Permohonan boleh dipertimbangkan oleh JPN sekiranya:

- i. pemaju mengesahkan bahawa pemilikan kosong belum diserahkan;
- ii. jadual anggaran masa memenuhi Garis Panduan Pengeluaran Hakmilik Strata oleh JUPEM; dan
- iii. tiada pindaan Pelan Bangunan selepas APDL dikeluarkan yang menyebabkan hakmilik strata lambat diproses/dikeluarkan.

Dokumen seperti perkara (iii) senarai di atas merupakan bukti bahawa pemaju tidak melakukan sebarang pindaan sewenang-wenangnya terhadap Pelan Bangunan yang telah diluluskan dan kelewatan adalah bukan di pihak pemaju. Walau bagaimanapun, terdapat pindaan yang dibuat selepas permohonan dikemukakan kepada JUPEM atau PTG. Dalam keadaan ini, perkara tersebut tidak lagi diambil kira memandangkan kelulusan pengecualian VPST telah diberikan.

Selain itu, pindaan Pelan Bangunan bukanlah satu-satunya punca kelewatan yang disebabkan oleh pemaju. Terdapat pemaju yang lewat⁴⁰ untuk mengemukakan permohonan CPSP selepas tamat tempoh wajib memohon di bawah seksyen 8 Akta 318 selain daripada lewat mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah di PTG⁴¹. Pihak REHDA menyatakan bahawa kelewatan tersebut adalah disebabkan oleh arahan pihak berkepentingan seperti Jabatan Bomba dan Penyelamatan (JBPM) bagi meminda Pelan Bangunan, arahan PBT untuk melaksanakan pindaan dibuat sebelum CCC dikeluarkan⁴², kesukaran untuk mendapatkan persetujuan pajakan daripada pihak Tenaga Nasional Berhad (TNB) dan sebagainya.

KAJIAN PERINGKAT I: ANALISIS DATA PERMOHONAN HAKMILIK STRATA

Kajian Peringkat I ini dilaksanakan untuk mengkaji keberkesanan pindaan Akta 318 (Akta A1450) selaras dengan hasrat utama pindaan perundangan yang dibentangkan di Parlimen pada 3 Disember 2012. Kajian ini telah bermula pada bulan Mei sehingga Julai 2019 dan dapatan awal telah dibentangkan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Hakmilik Strata Bil 1/2019 (kini dinamakan sebagai Mesyuarat Jawatankuasa Kumpulan Kerja Hakmilik Strata) pada 2 Julai 2019. Dalam tempoh kajian tersebut, pengumpulan data daripada JUPEM dan PTG negeri telah dilaksanakan dengan berpaksikan kepada perkara utama berikut:-

- i. tempoh permohonan CPSP yang dikemukakan oleh pemohon, selaras dengan seksyen 8(2) dan seksyen 8(4) Akta 318, iaitu tiga (3) bulan + satu (1) bulan (pelanjutan);
- ii. tempoh permohonan CPSP yang diproses oleh JUPEM, selaras dengan Pekeliling KPUP Bil. 1/2015, iaitu 51 hari;

⁴⁰ Contoh : Skim Arahsia di Selangor oleh Tropicana Aman Sdn. Bhd. mengambil masa selama 13 bulan selepas tempoh SSS untuk kemuka permohonan CPSP.

⁴¹ Contoh : Skim Suite Service Suria WPKL oleh Maxim Development Sdn. Bhd mengambil masa selama 13 bulan daripada kelulusan CPSP untuk kemuka permohonan PPBB.

⁴² Maklumbalas Rehda dalam Mesyuarat Membincangkan Isu Serahan Milikan Kosong Bagi Hakmilik Strata Yang Belum Dikeluarkan pada 17.04.2019 di JPN, KPKT.

- iii. tempoh permohonan pecah bagi bangunan/tanah yang dikemukakan oleh pemohon, selaras dengan seksyen 8(3) dan seksyen 8(5) Akta 318, iaitu satu (1) bulan + satu (1) bulan (pelanjutan);
- iv. tempoh permohonan pecah bagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata yang diproses oleh PTG, selaras dengan Pekeliling KPTG Bil. 5/2014, iaitu 100 hari; dan
- v. tindakan penguatkuasaan, selaras dengan seksyen 8(7) dan seksyen 8(8) Akta 318.

Analisis Tempoh Pemohon Mengemukakan Permohonan CPSP

Fasa ini adalah melibatkan proses permohonan oleh pemilik asal tanah/pemaju melalui JTB yang dilantik untuk mendapatkan kelulusan CPSP setelah proses kerja-kerja ukur tanah selesai. Akta 318 telah menetapkan tempoh masa tertentu untuk pemohon mengemukakan permohonan CPSP, iaitu tiga (3) bulan daripada kehendak seksyen 8(2) Akta 318. Pengarah Ukur boleh meluluskan permohonan untuk melanjutkan tempoh wajib memohon ini selama tambahan satu (1) bulan menjadikan tempoh maksimum adalah selama empat (4) bulan selaras dengan kehendak seksyen 8(4) Akta 318. Sekiranya pemohon gagal mengemukakan permohonan dalam tempoh masa ditetapkan maka pemohon adalah melakukan kesalahan dan boleh didenda tidak kurang daripada RM10 ribu tetapi tidak lebih daripada RM100 ribu atau dipenjarakan tidak melebihi tiga (3) tahun atau kedua-duanya jika disabitkan kesalahan.

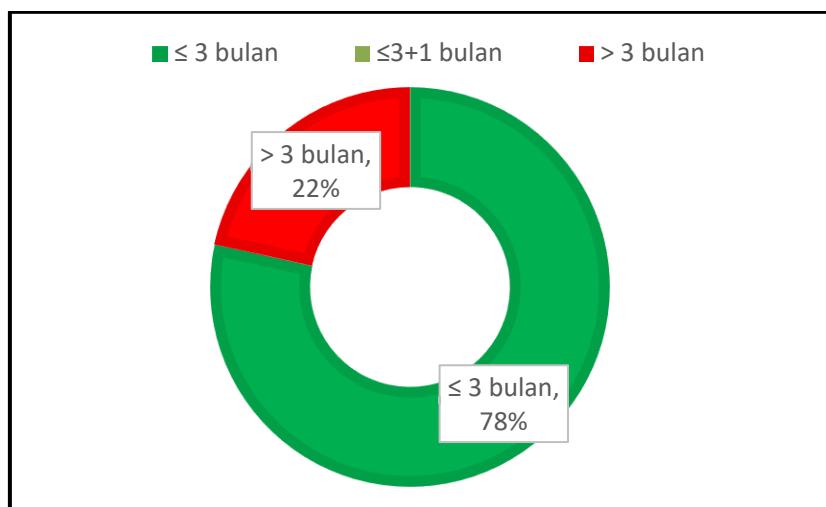
Berdasarkan data yang diterima dari pihak JUPEM negeri, permohonan CPSP bagi 1,433 skim strata yang mengandungi sebanyak 236,566 petak utama dan 419,995 petak aksesori telah diterima pada tahun 2019. Negeri yang mempunyai purata bilangan petak terbanyak di dalam sesebuah skim strata adalah WPKL dan diikuti dengan Selangor serta Johor. Perkara ini menunjukkan bahawa densiti pembangunan berstrata di WPKL adalah lebih tinggi berbanding dengan negeri-negeri lain.

**KAJIAN KEBERKESANAN
PELAKSANAAN PENGELOUARAN SERENTAK PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA
(2018 – 2020)**

Bil.	Negeri	PERMOHONAN CPSP											
		≤ 3 bulan dari kehendak S.8(2)			≤3+1 bulan (Perlanjutan tempoh)			> 3 bulan dari kehendak S.8(2)			Jumlah Keseluruhan Permohonan CPSP		
		S	P	P.Ak	S	P	P.Ak	S	P	P.Ak	S	P	P.Ak
1	PERAK	8	1,660					79	1,776		87	3,436	0
2	PAHANG							17	3,038	2,542	17	3,038	2,542
3	JOHOR	550	44,349	73,404				26	4328	5769	576	48,703	79,173
4	WP KUALA LUMPUR	94	38,055	74,300				79	35,365	60,442	173	73,420	134,742
5	MELAKA	31	3,537	3,225							31	3,537	3,225
6	PULAU PINANG	154	32,934	63,656							154	32,934	63,656
7	KEDAH	1	37	0				2	312	1213	3	349	1,213
8	SELANGOR	294	58,003	110,416							294	58,003	110,416
9	KELANTAN							7	633	932	7	633	932
10	NEGERI SEMBILAN	2	534	778				80	7,205	9,678	82	7,739	10,456
11	WP PUTRAJAYA	5	2,890	7,040				3	1,880	6,600	8	4,770	13,640
12	TERENGGANU	1	4	0							1	4	0
13	PERLIS										0	0	0
14	WP LABUAN										0	0	0
JUMLAH		1140	182,003	332,819	0	0	0	293	54,537	87,176	1,433	236,566	419,995
	Rujukan	Sec. 8(2) AHS			Sec. 8(4) AHS			Sec. 8(7)&(8)					

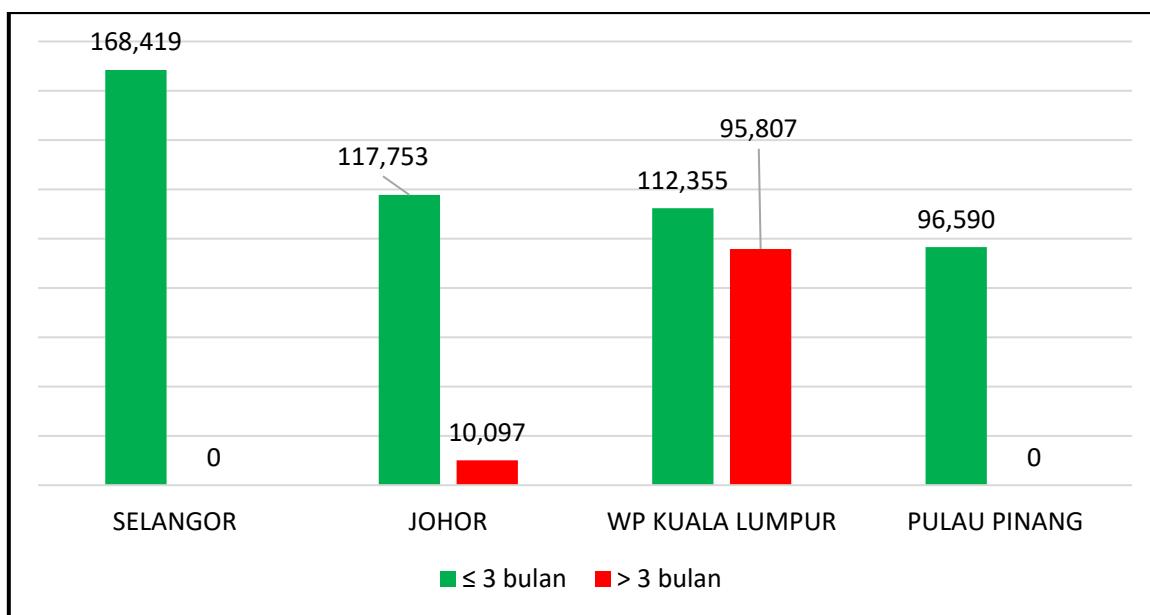
Jadual 2: Data permohonan CPSP yang diterima di JUPUEM mengikut negeri di Semenanjung Malaysia bagi Tahun 2019.

Daripada keseluruhan permohonan CPSP yang diterima, didapati bahawa sebanyak 1,140 skim (514,822 petak) atau 78% telah berjaya dikemukakan dalam tempoh masa yang ditetapkan di bawah Akta 318. Manakala, sebanyak 293 skim (141,713 petak) atau 22% telah gagal dikemukakan selaras dengan kehendak Akta 318. Secara keseluruhan, majoriti daripada pemohon telah menepati tempoh masa yang ditetapkan di dalam Akta 318.



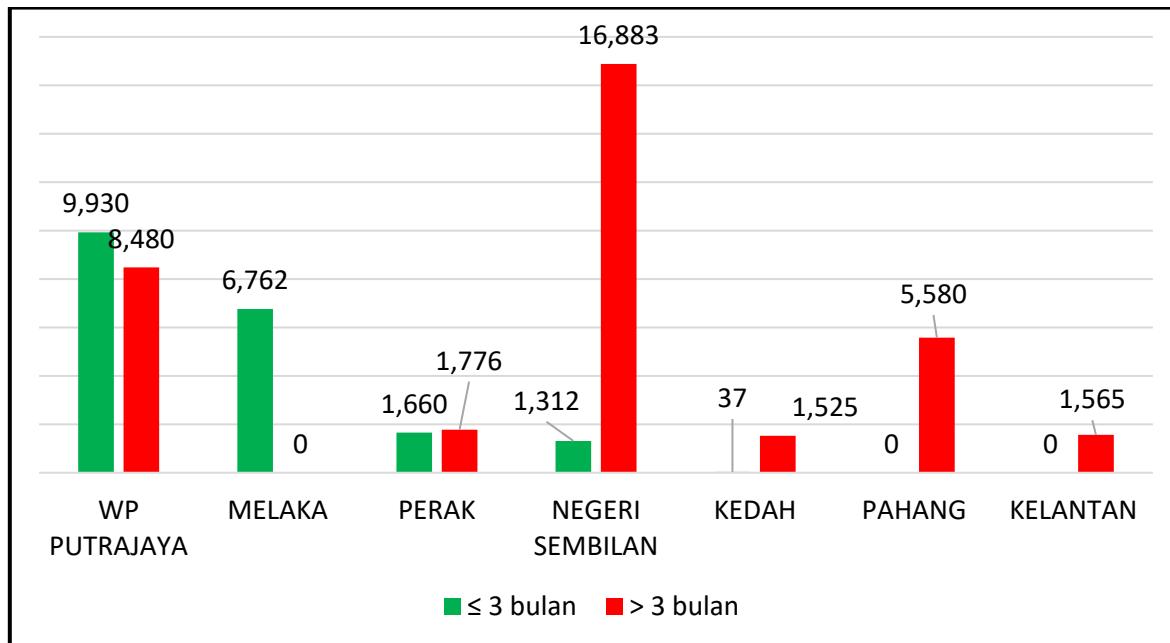
Rajah 12: Pencapaian tempoh masa pemohon mengemukakan permohonan CPSP kepada JUPEM bagi tahun 2019.

Berdasarkan pecahan tempoh masa mengemukakan permohonan CPSP mengikut empat (4) negeri utama yang mempunyai pembangunan berstrata paling pesat, didapati bahawa semua permohonan CPSP yang dikemukakan di Selangor dan Pulau Pinang adalah menepati tempoh masa yang ditetapkan. Selain itu, 92% pemohon di Johor turut memberikan kerjasama baik dalam mematuhi perundangan berkaitan. Walau bagaimanapun, 40% pemohon di WPKL telah lewat mengemukakan permohonan CPSP, iaitu lebih daripada empat (4) bulan (tempoh masa dibenarkan termasuk tempoh pelanjutan).



Rajah 13: Bilangan permohonan CPSP yang dikemukakan mengikut tempoh masa yang ditetapkan oleh Akta 318 bagi negeri Selangor, Johor, WPKL dan Pulau Pinang pada tahun 2019.

Bagi negeri-negeri lain, semua pemohon di Melaka mengemukakan permohonan CPSP dalam tempoh masa yang ditetapkan, manakala pemohon di Negeri Sembilan, Kedah, Pahang dan Kelantan mencatatkan tempoh permohonan yang lewat bagi majoriti permohonan CPSP yang dikemukakan. Daripada graf ini juga didapati bahawa bilangan pembangunan berstrata di Negeri Sembilan bagi tahun 2019 adalah lebih tinggi daripada Melaka dan hampir menyamai bilangan pembangunan berstrata di Wilayah Persekutuan Putrajaya. Walau bagaimanapun, tempoh masa pemohon dalam mengemukakan permohonan CPSP perlu diperbaiki bagi mengelakkan kelewatan di dalam keseluruhan tempoh penyelesaian permohonan hakmilik strata.



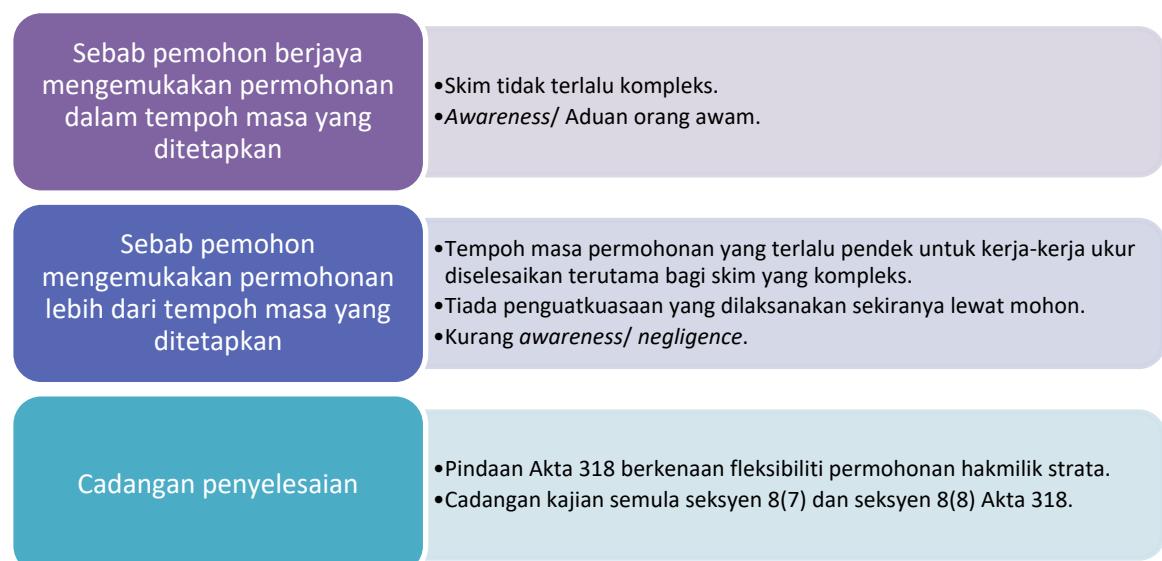
Rajah 14: Bilangan permohonan CPSP yang dikemukakan mengikut tempoh masa yang ditetapkan oleh Akta 318 bagi negeri Wilayah Persekutuan Putrajaya, Melaka, Perak, Negeri Sembilan, Kedah, Pahang dan Kelantan pada tahun 2019.

Daripada data yang dikenal pasti berkaitan tempoh masa yang diambil oleh pemohon dalam mengemukakan permohonan CPSP kepada JUPEM (termasuk data yang didapati daripada beberapa siri perbincangan dan lawatan kajian dengan pihak yang berkaitan termasuk JUPEM, REHDA dan PEJUTA), didapati bahawa antara sebab yang mempengaruhi pemohon untuk mengemukakan permohonan CPSP dalam tempoh masa yang ditetapkan adalah kerana skim strata berkenaan mempunyai komponen pembangunan yang lebih ringkas atau *homogeneous* dan bilangan petak yang tidak banyak. Perkara ini mempengaruhi tempoh masa penyempurnaan kerja-kerja ukur dan penyediaan pelan yang diperlukan. Pemohon di Selangor, Johor dan Pulau Pinang menepati kriteria ini dengan konsep dan densiti pembangunan yang lebih rendah dan tidak terlalu kompleks. Tetapi, data di WPKL membuktikan bahawa pembangunan di ibu negara tersebut adalah lebih kompleks dengan komponen pembangunan yang pelbagai termasuk densiti pembangunan yang lebih tinggi bagi menepati kehendak pembangunan semasa selain keluasan tanah yang terhad.

Selain itu, berdasarkan maklum balas yang diterima oleh pihak JUPEM, didapati bahawa terdapat JTB yang bertanggungjawab bagi kerja-kerja ukur dan penyediaan pelan yang berkaitan dengan skim strata di bawah seliaan mereka adalah tidak berkepakaran dan berpengalaman luas dalam menyempurnakan tugasannya diberikan. Penyediaan pelan yang tidak sempurna sehingga mengakibatkan pelbagai pembetulan dan lewat mengemukakan permohonan adalah antara kelemahan yang dikenal pasti.

Peruntukan perundangan berkaitan pendakwaan dan penguatkuasaan yang dinyatakan di dalam Akta 318 adalah bertujuan untuk mencegah sebarang kelewatan atau kegagalan permohonan hakmilik strata. Walau bagaimanapun, berdasarkan semakan, didapati bahawa tiada sebarang penguatkuasaan pernah dilaksanakan ke atas pemilik asal tanah/pemaju yang lewat mengemukakan permohonan CPSP dan pecah bagi bangunan/tanah. Perkara ini telah mempengaruhi tindakan pemilik asal tanah/pemaju yang tidak gentar untuk melanggar peruntukan undang-undang yang ditetapkan.

Terdapat pembeli yang mengetahui dan memahami hak mereka untuk memastikan pemaju mengemukakan permohonan hakmilik strata dan sentiasa memantau proses permohonan tersebut di jabatan berkaitan sehingga selesai. Perkara ini telah membantu memberi tekanan dan mempercepatkan tempoh masa permohonan dikemukakan dan diproses.



Rajah 15: Penemuan kajian terhadap tempoh masa pemohon mengemukakan permohonan CPSP kepada JUPEM.

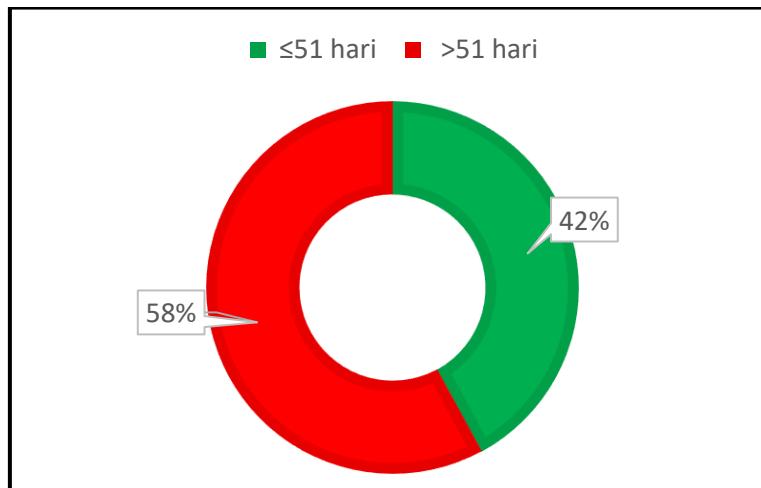
Analisis Tempoh Memproses Permohonan CPSP

Bil.	Negeri	PENYELESAIAN PERMOHONAN CPSP														JUMLAH KESELURUHAN PENYELESAIAN CPSP (Lulus/Tolak)		JUMLAH BAKI DALAM PROSES			
		Penyelesaian ≤51 hari							Penyelesaian >51 hari												
		Lulus		Tolak		Dalam Proses		Jumlah	Lulus		Tolak		Dalam Proses		Jumlah		Skim	Petak	Skim	Petak	
		Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	2534	77	902		
1	PERAK	5	655	0	0	77	902	82	1557	5	1879	0	0	0	0	5	1879	10	2534	77	902
2	PAHANG	9	751	1	96	2	92	12	939	2	292	0	0	0	0	2	292	12	1139	2	92
3	JOHOR	126	19,864	3	1,274	10	7,113	139	28251	9	3354	0	0	0	0	9	3354	138	24492	10	7113
4	WP KUALA LUMPUR	59	23,868	0	0	4	1,849	63	25717	61	23415	0	0	25	12356	86	35771	120	47,283	29	14205
5	MELAKA	9	1,724	1	355	0	0	10	2079	6	164	0	0	12	2499	18	2663	16	2243	12	2499
6	PULAU PINANG	0	0	0	0	0	0	0	0	68	11684	16	2605	38	11757	122	26046	84	14289	38	11757
7	KEDAH	0	0	0	0	1	22	1	22	0	0	0	0	2	312	2	312	0	0	3	334
8	SELANGOR	26	4,281	0	0	42	10,140	68	14,421	142	49455	7	5665	107	20654	256	75774	175	59,401	149	30,794
9	KELANTAN	0	0	0	0	19	7037	19	7037	4	442	0	0	1	90	5	532	4	442	20	7127
10	NEGERI SEMBILAN	0	0	0	0	0	0	0	0	24	3183	0	0	15	2131	39	5314	24	3183	15	2131
11	WP PUTRAJAYA	3	2,943	0	0	0	0	3	2943	2	1000	0	0	1	880	3	1880	5	3943	1	880
12	TERENGGANU							0	0					1	4	1	4			1	4
13	PERLIS	0	0	0	0	1	4	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4
14	WP LABUAN																				
JUMLAH		237	54,086	5	1,725	156	27,159	398	82,970	323	94,868	23	8,270	202	50,683	548	153,821	588	158,949	358	77,842
	RUJ.			Pek. KPUP Bil. 1/2015*																	

Jadual 3: Data permohonan CPSP yang diproses oleh JUPEM dalam tempoh masa ditetapkan oleh Pekeliling KPUP Bil. 1/2015 mengikut negeri bagi tahun 2019.

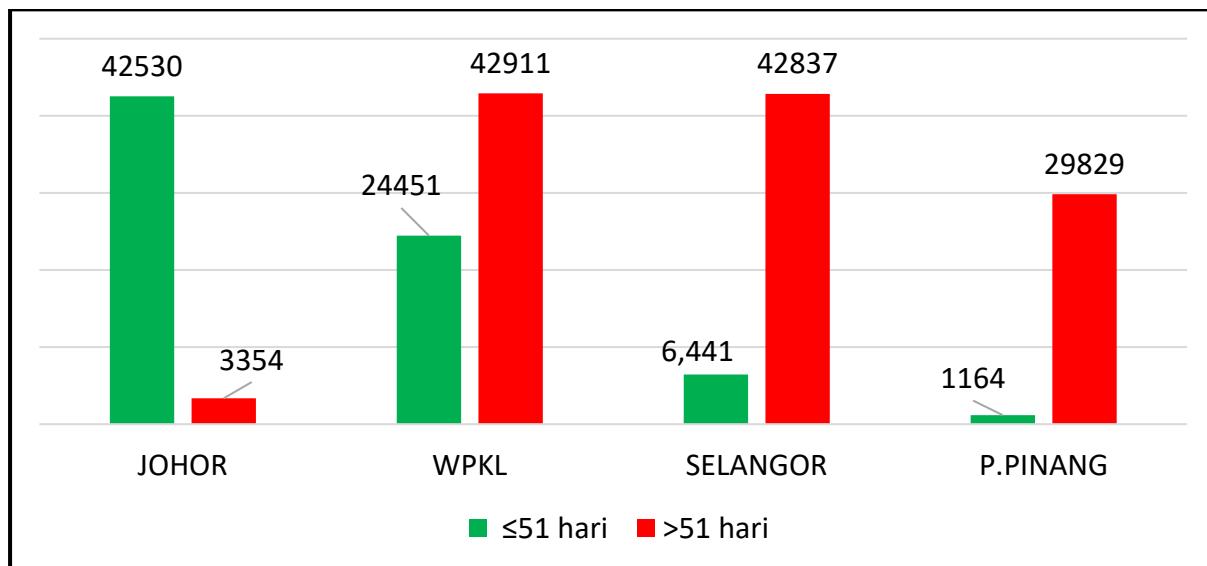
Data di atas adalah data yang diterima daripada JUPEM negeri di Semenanjung Malaysia yang menunjukkan bilangan permohonan CPSP yang diselesaikan mengikut tempoh penyelesaian 51 hari selaras dengan kehendak Pekeliling KPUP Bil. 1/2015. Data ini mengambil kira keseluruhan permohonan CPSP yang diterima, dalam proses dan telah selesai bagi tahun 2019.

Daripada keseluruhan data tersebut, didapati bahawa bilangan permohonan yang diproses lebih dari 51 hari adalah 58% atau 548 skim (153,821 petak) manakala sebanyak 398 skim (82,970 petak) atau 41% permohonan CPSP telah berjaya diproses dalam tempoh masa yang ditetapkan.



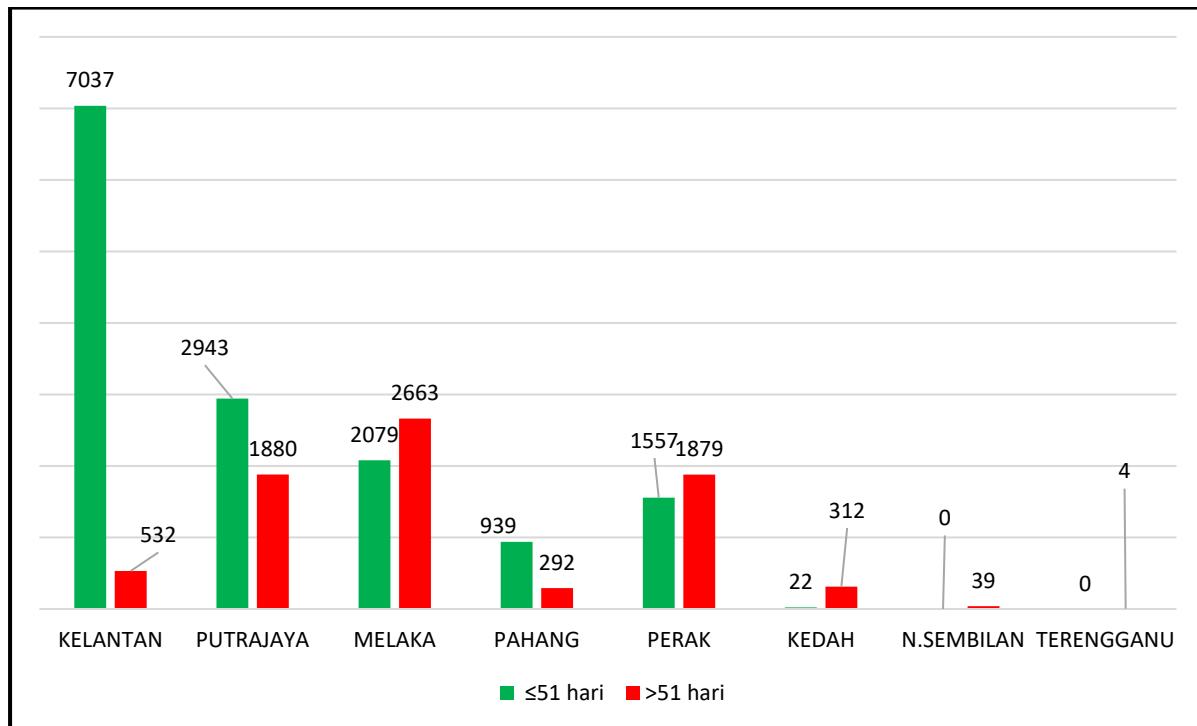
Rajah 16: Pencapaian tempoh memproses permohonan CPSP oleh JUPEM bagi tahun 2019.

Pecahan permohonan CPSP diproses mengikut tempoh masa bagi empat (4) negeri utama iaitu Johor, WPKL, Selangor dan Pulau Pinang adalah seperti berikut:



Rajah 17: Prestasi tempoh memproses permohonan CPSP bagi negeri Johor, WPKL, Selangor dan Pulau Pinang pada tahun 2019.

Berdasarkan graf di atas, didapati bahawa hanya JUPEM Johor yang memproses majoriti daripada permohonan yang diterima dalam masa 51 hari, iaitu sebanyak 42,530 petak (80%). JUPEM di lain-lain negeri terutama di Pulau Pinang telah memproses majoriti daripada permohonan yang diterima lebih lama dari 51 hari. Pencapaian JUPEM Selangor juga kurang memberangsangkan apabila hanya mampu menyelesaikan sebanyak 15% daripada keseluruhan permohonan yang diterima dalam tempoh masa 51 hari.



Rajah 18: Prestasi tempoh memproses permohonan CPSP bagi negeri Kelantan, Wilayah Persekutuan Putrajaya, Melaka, Pahang, Perak, Kedah, Negeri Sembilan dan Terengganu pada tahun 2019.

Bagi negeri-negeri selain Johor, WPKL, Selangor dan Pulau Pinang pula, JUPEM Kelantan telah berjaya memproses hampir keseluruhan permohonan dalam tempoh 51 hari manakala JUPEM Putrajaya menyelesaikan sebanyak 69% daripada permohonan yang diterima dalam tempoh masa ditetapkan. Lain-lain negeri seperti Melaka, Pahang, Perak, Kedah dan Terengganu masing-masing mencatatkan tempoh memproses permohonan CPSP lebih dari 51 hari.

Secara purata, negeri-negeri yang mempunyai jumlah bilangan skim strata yang banyak dan jumlah permohonan yang tinggi memerlukan tempoh masa yang lebih panjang untuk memproses permohonan CPSP. Selain daripada bilangan kakitangan dan kepakaran di jabatan yang berkaitan, perkara ini juga disebabkan oleh bilangan permohonan yang dikemukakan adalah lebih kompleks. Setiap dokumen dan pelan yang dikemukakan perlu disemak kesahihan dan ketepatannya. Semakan ini mengambil masa panjang untuk diselesaikan dengan teliti.

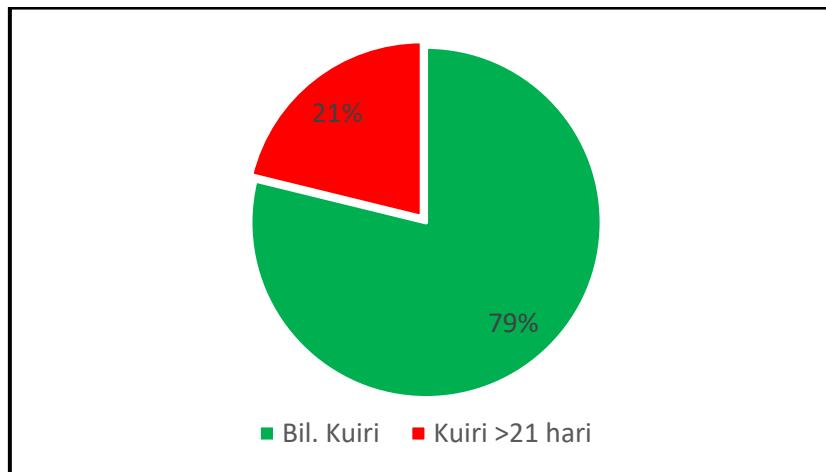
Selain itu, sebarang pembetulan atau kuihi perlu dikemukakan semula kepada JTB yang mengemukakan dan tempoh menunggu tersebut tidak dapat dikawal. Dalam keadaan ini, kualiti kerja yang dikemukakan oleh pihak jurukur turut memainkan peranan utama dalam

memastikan sesuatu permohonan tersebut boleh disempurnakan dalam tempoh masa yang ditetapkan.

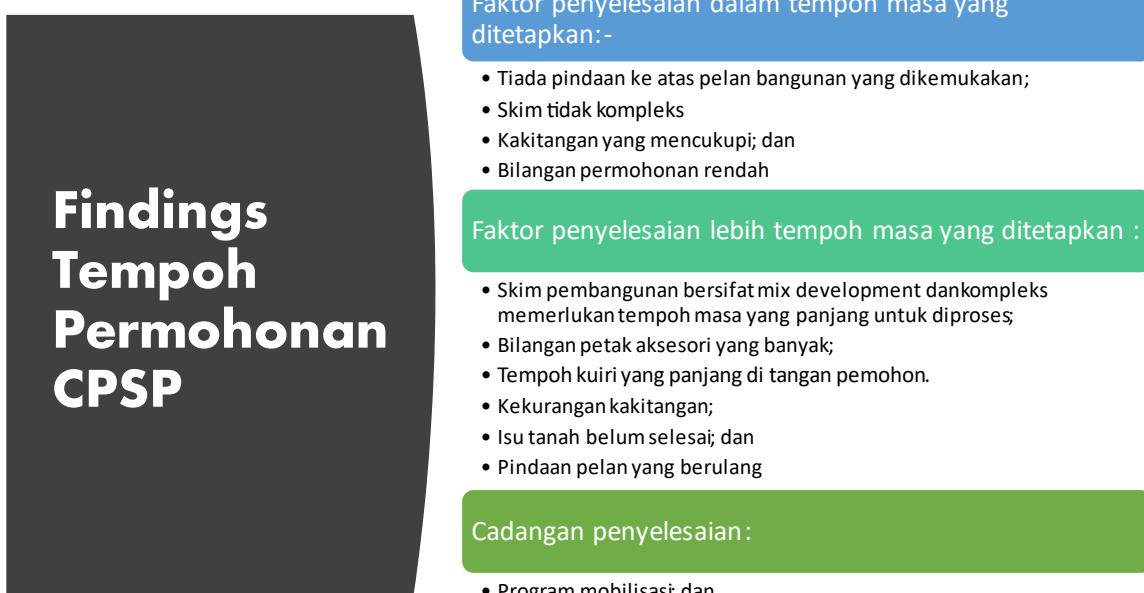
Bil.	Negeri	Kuiри kepada JTB			Kuiри < 21 hari				Kuiри > 21 hari			
		S	P	P.Ak	S	P	P.Ak	% (Skim)	S	P	P.Ak	% (Skim)
1	PERAK	0	0	0				0				0
2	PAHANG	0	0	0				0				0
3	JOHOR	14	4,722	8,059				0	14	4,722	8,064	100
4	WP KUALA LUMPUR	10	5,863	5,989				0				0
5	MELAKA	10	817	1,146				0				0
6	PULAU PINANG	18	5,345	13,507	4	1133	3230	22	14	4,212	10,277	78
7	KEDAH	1	36	0				0	1	36	0	100
8	SELANGOR	128	22,979	47,158	5	2,115	4,173	4	9	19	34	7
9	KELANTAN	1	90	238				0	1	90	238	100
10	NEGERI SEMBILAN	12	1,852	2,530				0	12	1,852	2,530	100
11	WP PUTRAJAYA	1	112	232				0	1	112	232	100
12	TERENGGANU	1	4	0				0	1	4	0	100
13	PERLIS	0	0	0				0				0
14	WP LABUAN	0	0	0				0				0
JUMLAH		196	41820	78,859	9	3248	124132		53	11047	21375	

Jadual 4: Data permohonan CPSP yang melibatkan kuiри kepada JTB dan tempoh masa yang diperlukan untuk menyelesaikan kuiри oleh JTB.

Data di atas adalah berkaitan jumlah permohonan CPSP yang melibatkan kuiри kepada JTB. Tempoh yang diperlukan untuk menyelesaikan kuiри adalah selama 21 hari di mana tempoh ini merupakan sebahagian daripada keseluruhan tempoh 51 hari memproses permohonan sepertimana dinyatakan di dalam Pekeliling KPUP Bil. 1/2015. Majoriti daripada kuiри yang dikemukakan adalah berkaitan pembetulan kepada penyediaan pelan yang dihantar kepada JUPEM bagi permohonan CPSP. Walau bagaimanapun, data tersebut adalah tidak lengkap dengan kekurangan data tempoh kuiри dari oleh JUPEM Perak, Pahang, WPKL, Melaka, Perlis dan Wilayah Persekutuan Labuan.

*Rajah 19: Pencapaian tempoh penyelesaian kuiри oleh JTB.*

Daripada jumlah keseluruhan permohonan CPSP yang diterima iaitu 359,532 petak, hanya sebanyak 34% (120,679 petak) sahaja yang melibatkan kuiри kepada JTB. Daripada bilangan tersebut, sebanyak 32,422 petak yang melibatkan tempoh kuiри yang lebih daripada 21 hari. Secara keseluruhan, bilangan ini hanya melibatkan 9% daripada keseluruhan permohonan yang diterima dan bukan merupakan punca utama kepada kelewatan JUPEM untuk memproses permohonan CPSP.

*Rajah 20: Penemuan kajian terhadap tempoh masa memproses permohonan CPSP.*

Daripada perbincangan, lawatan dan pemerhatian yang dilaksanakan didapati bahawa permohonan CPSP yang boleh diproses dalam tempoh masa yang munasabah adalah bagi

permohonan yang tiada atau kurang pembetulan, tiada pindaan, skim yang tidak kompleks dan bilangan petak yang kurang. Bilangan permohonan yang diterima dan bilangan kakitangan yang mampu memproses permohonan tersebut juga memainkan peranan penting dalam memastikan ianya dapat diselesaikan dalam tempoh masa ditetapkan. Terdapat pihak JTB yang lewat memberikan maklum balas terhadap kuiri yang dikemukakan, tetapi berdasarkan data yang diperolehi perkara ini adalah 9% daripada keseluruhan permohonan CPSP yang diterima bagi tahun 2019.

Analisis Tempoh Pemohon Mengemukakan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan/Tanah

Bil.	Negeri	PERMOHONAN HAKMILIK STRATA (BORANG 1)							
		≤1 bulan dari CPSP		≤1+1 bulan dari CPSP (Perlanjutan tempoh)		> 2 bulan dari CPSP		Jumlah Keseluruhan Permohonan Hakmilik Strata	
		Skim a	Petak b	Skim c	Petak d	Skim e	Petak f	Skim a+c+e	Petak b+d+f
1	PERAK	3	372	3	585	1	1011	7	1968
2	PAHANG	0	0	7	275	0	0	7	275
3	JOHOR	1	241	106	30440	0	0	107	30681
4	WPKL	41	12952	23	12356	24	10582	88	35890
5	MELAKA	10	1746	3	101	1	11	14	1858
6	P.PINANG	16	4087	24	5069	34	5518	74	14674
7	KEDAH	1	37	0	0	0	0	1	37
8	SELANGOR	34	14272	20	3993	35	8971	89	27236
9	KELANTAN	1	48	1	30	2	182	4	260
10	N.SEMBILAN	5	183	9	1730	5	440	19	2353
11	PUTRAJAYA	1	440	1	560	0	0	2	1000
12	PERLIS	0	0	0	0	0	0	0	0
13	TERENGGANU	0	0	0	0	0	0	0	0
14	LABUAN	0	0	0	0	0	0	0	0
JUMLAH		113	34378	197	55139	102	26715	412	116232
RUJUKAN:		Sec.8(3) AHS		Sec.8(4) AHS		Sec.8(7)&(8) AHS			

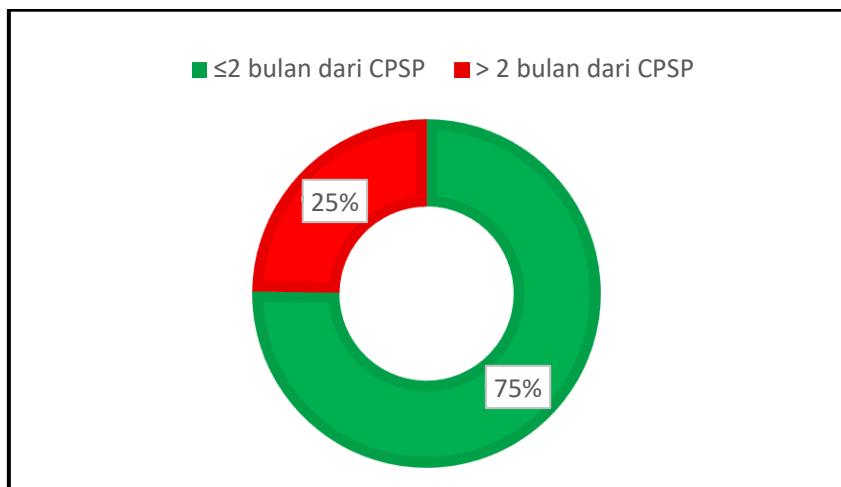
Jadual 5: Data bilangan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah dan pendaftaran hakmilik strata yang diterima di PTG mengikut negeri di Semenanjung Malaysia bagi tahun 2019.

Data di atas diperolehi melalui maklum balas daripada PTG negeri dengan pengecualian bagi negeri Perlis, Terengganu dan Wilayah Persekutuan Labuan. Tempoh masa ini adalah merujuk kepada tempoh masa *ideal* yang diambil oleh pemohon untuk mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah kepada PTG selaras dengan kehendak seksyen 8(3) dan seksyen 8(5) Akta 318 termasuk tempoh masa paling lewat untuk dikemukakan oleh

pemohon dan kesan terhadap kelewatan tersebut selaras seksyen 8(7) dan seksyen 8(8) Akta 318.

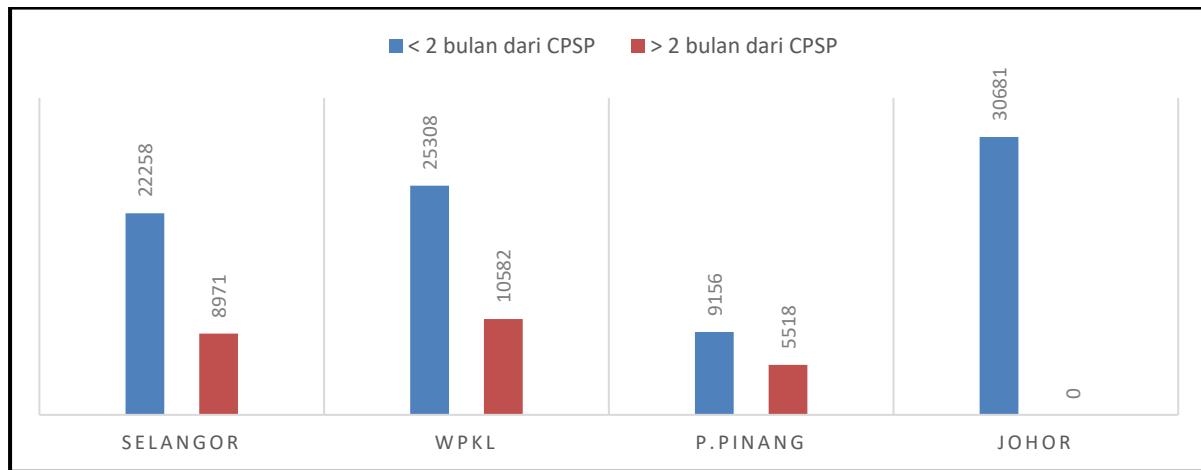
Merujuk kepada seksyen 8(3) dan seksyen 8(5) Akta 318 menyatakan bahawa tempoh wajib untuk memohon pecah bagi bangunan/tanah adalah dalam tempoh satu (1) bulan dari tarikh pengeluaran CPSP dan pihak Pengarah boleh melanjutkan tempoh tersebut tidak melebih satu (1) bulan. Ini bermakna, pemohon mempunyai tempoh masa maksimum selama dua (2) bulan selepas kelulusan CPSP untuk mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan kepada PTG. Sekiranya gagal, pemohon adalah melakukan kesalahan dan sekiranya disabitkan kesalahan boleh dihukum melalui seksyen 8(8) Akta 318.

Daripada keseluruhan data yang diterima, sebanyak 75% permohonan (210 skim/89,517 petak) telah berjaya dikemukakan dalam tempoh masa yang ditetapkan iaitu dua (2) bulan dari tarikh kelulusan CPSP, seperti mana graf di bawah:



Rajah 21: Pencapaian tempoh masa pemohon mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan/tanah kepada PTG bagi tahun 2019.

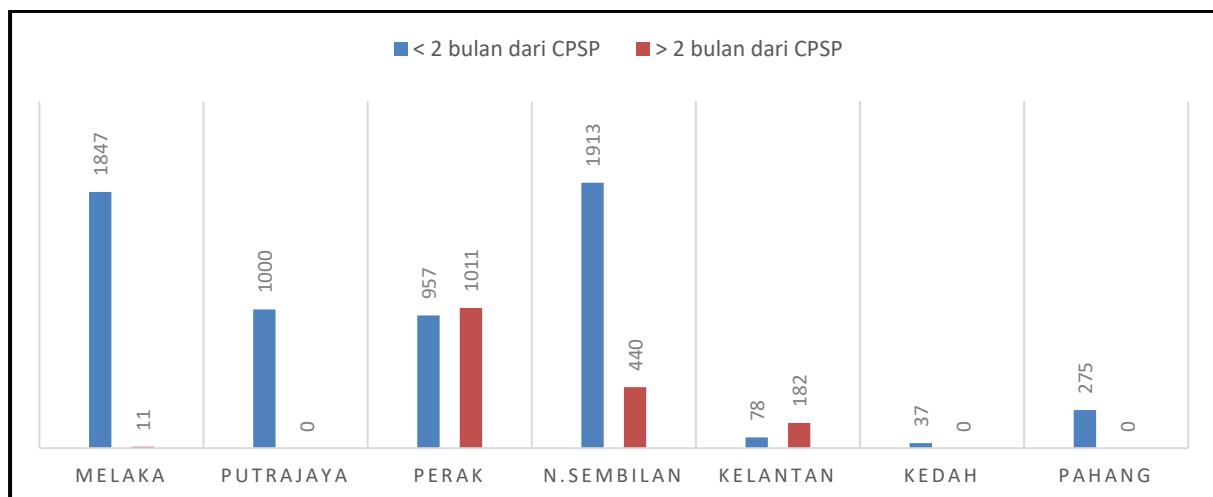
Ini bermakna majoriti daripada pemohon adalah mematuhi kehendak perundangan dalam pematuhan tempoh masa memohon terutama di Johor, Melaka, Wilayah Persekutuan Putrajaya, Kedah dan Pahang. Namun, pemohon di Perak dan Kelantan memerlukan penambahbaikan ke atas tempoh masa yang digunakan untuk mengemukakan permohonan kepada PTG berkaitan.



Rajah 22: Bilangan permohonan yang dikemukakan bagi tujuan pecah bahagi bangunan atau tanah mengikut tempoh masa yang ditetapkan oleh Akta 318 bagi negeri Selangor, WPKL, Pulau Pinang dan Johor pada tahun 2019.

Prestasi pencapaian tempoh masa pemohon mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah di PTG adalah hampir sama dengan prestasi pencapaian pemohon menepati tempoh masa permohonan CPSP di JUPEM.

Bagi empat (4) negeri yang mempunyai pembangunan strata yang pesat, iaitu Selangor, WPKL, Pulau Pinang dan Johor, bilangan permohonan yang diterima melebihi dua (2) bulan oleh PTG WPKL adalah paling tinggi berbanding dengan tiga (3) negeri yang lain.



Rajah 23: Bilangan permohonan yang dikemukakan bagi tujuan pecah bahagi bangunan atau tanah mengikut tempoh masa yang ditetapkan di dalam Akta 318 bagi negeri Melaka, Wilayah Persekutuan Putrajaya, Perak, Negeri Sembilan, Kelantan, Kedah dan Pahang pada tahun 2019.

Manakala, bagi negeri-negeri selain empat (4) negeri tersebut, Perak telah mencapai peratusan bilangan permohonan lewat tertinggi.

Analisis Tempoh Memproses Permohonan Pecah Bahagi Tanah/Bangunan

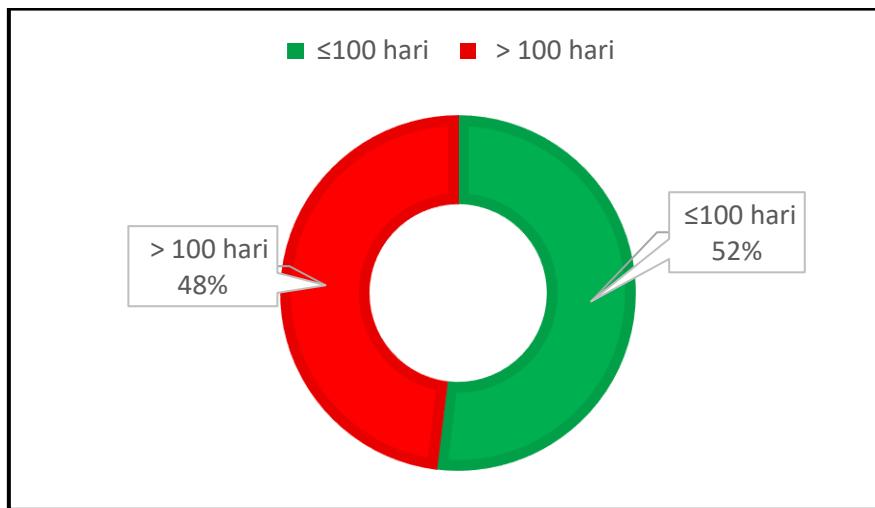
Bil.	Negeri	PENYELESAIAN PERMOHONAN HAKMILIK STRATA																				
		Penyelesaian ≤100 hari								Penyelesaian >100 hari								Jumlah Keseluruhan Penyelesaian Permohonan Hakmilik Strata	Peratus (%) Penyelesaian Permohonan Hakmilik Strata			
		Lulus		Tolak		Dalam Proses		Jumlah		Lulus		Tolak		Dalam Proses		Jumlah		Skim	Peta			
		Skim	Peta	Skim	Peta	Skim	Peta	Skim	Peta	%	Skim	Peta	Skim	Peta	Skim	Peta	Skim	Peta	k+q	j+r		
1	PERAK	6	1512	0	0	0	0	6	1512	85.71%	1	456	0	0	0	0	1	456	14.29%	7	1968	
2	PAHANG	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	7	275	0	0	0	0	7	275	100.00%	7	275	
3	JOHOR	0	0	0	0	0	0	0	0	NIL	59	15670	0	0	48	15011	107	30681	NIL	59	15670	
4	WPKL	5	1902	0	0	10	7168	15	9070	14.02%	57	18280	0	0	35	19442	92	37722	85.98%	62	20182	
5	MELAKA	9	1384	0	0	1	24	10	1408	71.43%	4	450	0	0	0	0	4	450	28.57%	13	1834	
6	P.PINANG	55	11056	4	873	1	46	60	11975	81.08%	12	2442	1	126	1	131	14	2699	18.92%	72	14497	
7	KEDAH	0	0	0	0	1	37	1	37	100.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	NIL	0	0.00	
8	SELANGOR	68	22665	0	0	19	4442	87	27107	97.75%	1	96	0	0	1	33	2	129	2.25%	69	22761	
9	KELANTAN	1	80	0	0	2	132	3	212	75.00%	1	48	0	0	0	0	1	48	25.00%	2	128	
10	N.SEMBILAN	0	0	0	0	0	0	0	0	NIL	0	0	0	0	19	2353	19	2353	NIL	0	0.00	
11	PUTRAJAYA	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	1	560	0	0	1	440	2	1000	100.00%	1	560	
12	PERLIS	0	0	0	0	0	0	0	0	NIL	0	0	0	0	0	0	0	0	NIL	0	0.00	
13	TERENGGANU	0	0	0	0	0	0	0	0	NIL	0	0	0	0	0	0	0	0	NIL	0	0.00	
14	LABUAN	0	0	0	0	0	0	0	0	NIL	0	0	0	0	0	0	0	0	NIL	0	0.00	
JUMLAH		186	52180	4	873	24	4681	214	57734	51.94%	86	1999	1	126	111	38375	198	58498	48.06%	277	73176	67.23
RUJUKAN :		Pek. KPTG 5/2014 (Jun 2015) VP + Hakmilik Strata																				

Jadual 6: Data permohonan hakmilik strata yang diproses oleh PTG dalam tempoh masa ditetapkan oleh Pekeliling KPTG Bil. 5/2014 mengikut negeri bagi tahun 2019.

Data di atas telah diperolehi daripada PTG negeri (kecuali PTG Perlis, PTG Terengganu dan PTG Wilayah Persekutuan Labuan) berkaitan bilangan permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah dan pendaftaran hakmilik strata yang diproses pada tahun 2019 di bawah kehendak seksyen 8 Akta 318. Selaras dengan kehendak Akta 318, Pekeliling KPTG Bil.5/2014 telah menetapkan tempoh 100 hari sebagai tempoh masa untuk PTG memproses permohonan dan mendaftarkan hakmilik strata dengan situasi *ideal* setiap skim yang mempunyai 150 petak. Secara realiti, tempoh masa 100 hari ini adalah termasuk tempoh masa yang diperlukan oleh JUPEM untuk menyediakan PA(B) selepas kelulusan pecah bahagi bangunan/tanah dan sebelum pendaftaran hakmilk strata.

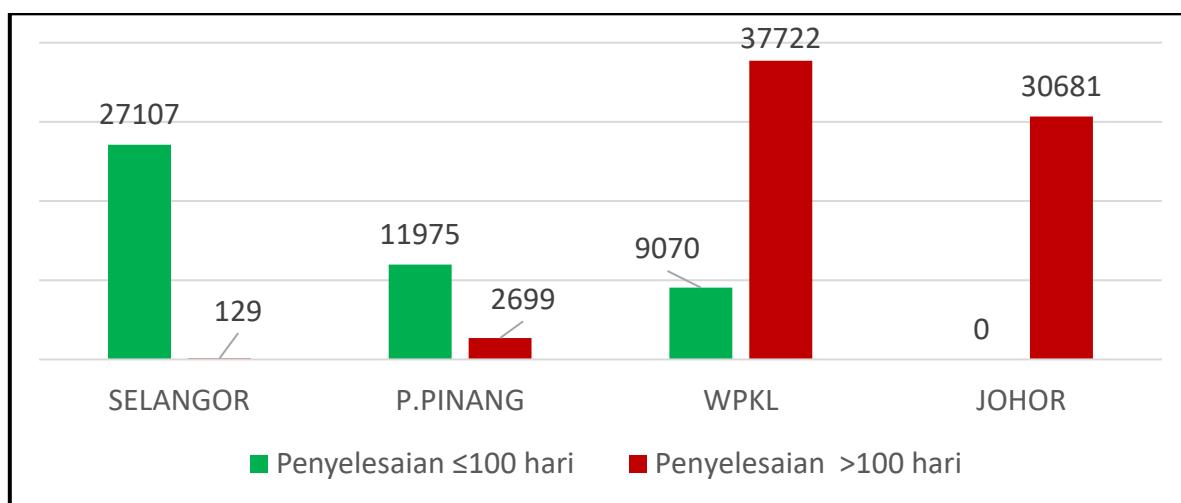
Secara keseluruhan, bagi tahun 2019, sebanyak 277 skim (73,176 petak) telah selesai diproses oleh semua PTG berkaitan manakala baki sebanyak 135 skim (43,056 petak) masih dalam proses untuk diselesaikan.

Merujuk kepada data tersebut, didapati juga sebanyak 52% (214 skim, 57,734 petak) permohonan yang diterima oleh PTG telah diproses dalam tempoh 100 hari dan 48% (198 skim, 58,498 petak) telah diproses melebih 100 hari.

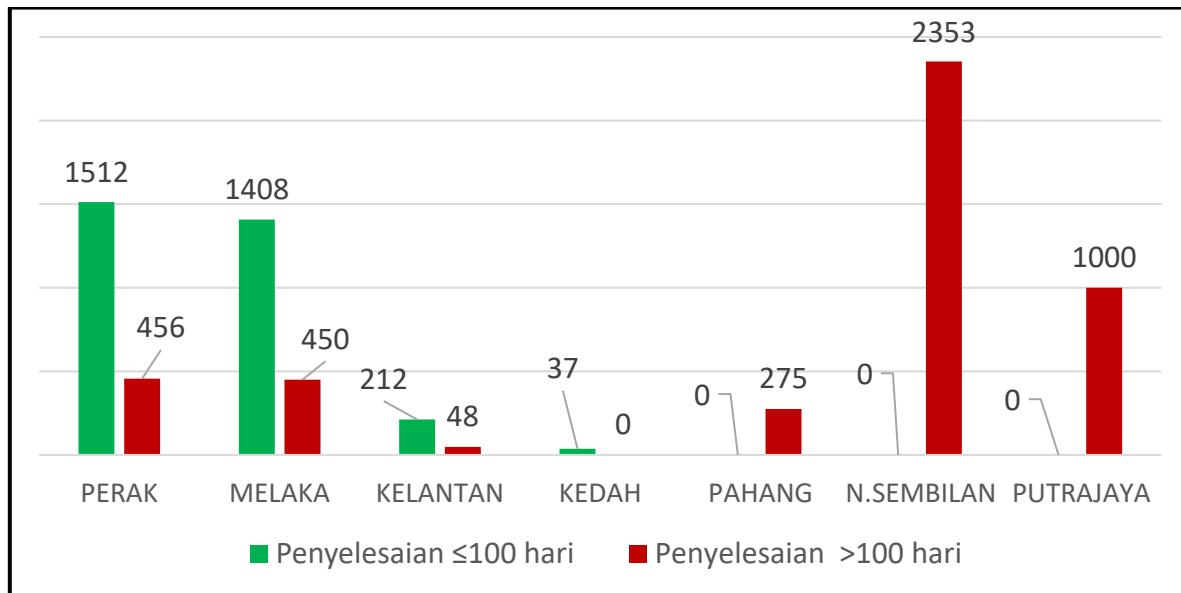


Rajah 24: Pencapaian tempoh memproses permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah oleh PTG bagi tahun 2019.

Daripada pencapaian tempoh memproses permohonan pecah bahagi/tanah berkenaan, pecahan prestasi mengikut negeri adalah seperti berikut:



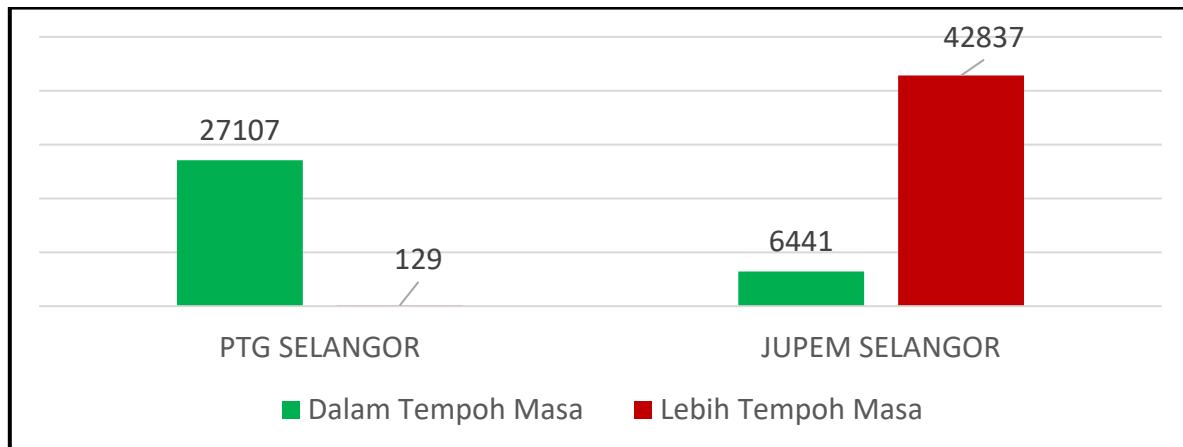
Rajah 25: Prestasi tempoh memproses permohonan pecah bahagi bangunan/tanah bagi negeri Selangor, Pulau Pinang, WPKL dan Johor pada tahun 2019.



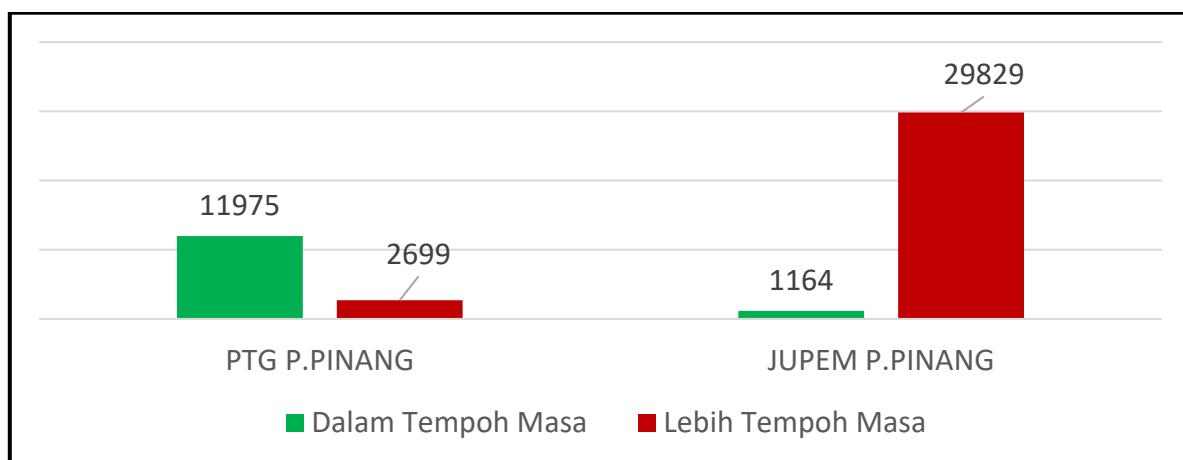
Rajah 26: Prestasi tempoh memproses permohonan pecah bahagi bangunan/tanah bagi negeri Perak, Melaka, Kelantan, Kedah, Pahang, Negeri Sembilan dan Wilayah Persekutuan Putrajaya pada tahun 2019.

PTG yang mampu menyelesaikan majoriti daripada permohonan pecah bahagi bangunan/tanah yang diterima dalam tempoh masa 100 hari adalah Selangor, Pulau Pinang, Perak, Melaka, Kelantan dan Kedah. WPKL mengambil masa lebih dari 100 hari untuk menyelesaikan majoriti daripada permohonan yang diterima, manakala negeri-negeri lain iaitu Johor, Pahang, Negeri Sembilan dan Wilayah Persekutuan Putrajaya mengambil masa lebih dari 100 hari bagi memproses semua permohonan yang diterima.

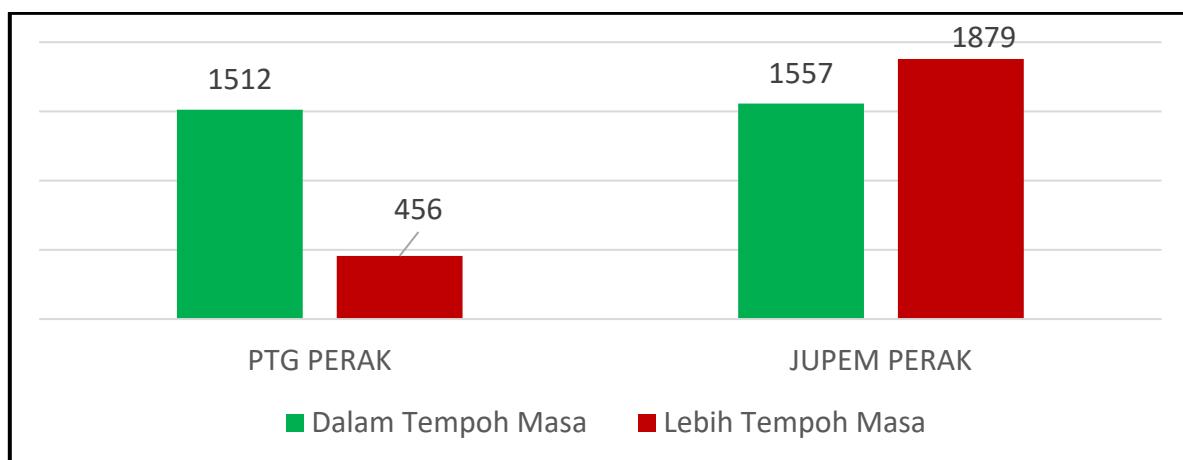
Berdasarkan kepada perbandingan prestasi memproses permohonan antara JUPEM dan PTG, ia didapati bahawa prestasi yang dicapai oleh salah satu jabatan tidak semestinya menggambarkan prestasi yang sama di jabatan lain. Perkara ini ditunjukkan dengan hasil perbandingan di mana terdapat PTG yang mampu memproses permohonan pecah bahagi bangunan/tanah dalam tempoh masa yang ditetapkan tetapi JUPEM mengambil masa yang panjang untuk menyelesaikan permohonan CPSP dan sebaliknya. Namun, prestasi di kedua-dua jabatan ini mempunyai hubungkait dan memberikan kesan antara satu sama lain. Data perbandingan adalah seperti berikut:



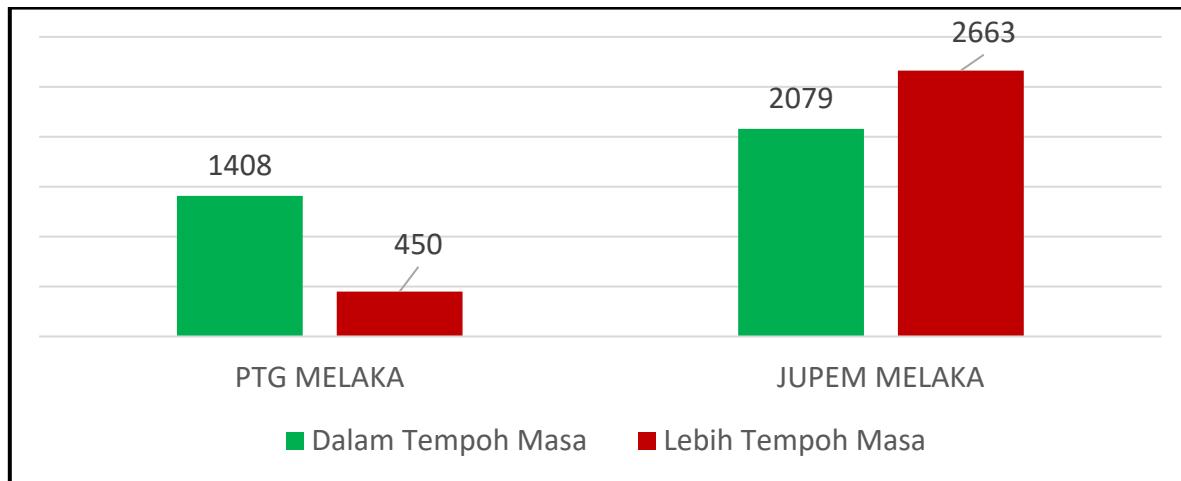
Rajah 27: Perbandingan prestasi PTG dan JUPEM dalam memproses permohonan mengikut tempoh masa yang ditetapkan bagi negeri Selangor pada tahun 2019.



Rajah 28: Perbandingan prestasi PTG dan JUPEM dalam memproses permohonan mengikut tempoh masa yang ditetapkan bagi negeri Pulau Pinang pada tahun 2019.

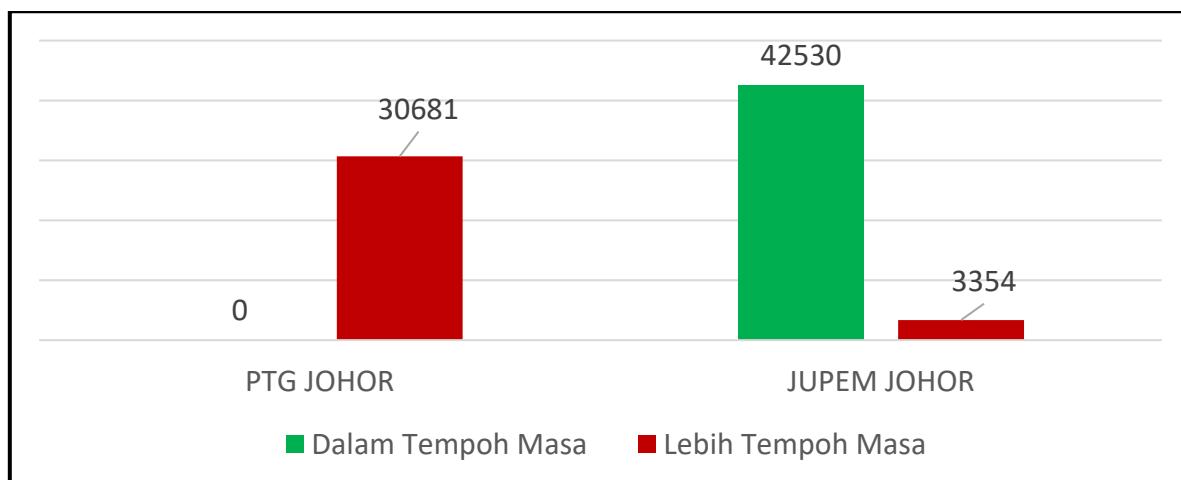


Rajah 29: Perbandingan prestasi PTG dan JUPEM dalam memproses permohonan mengikut tempoh masa yang ditetapkan bagi negeri Perak pada tahun 2019.

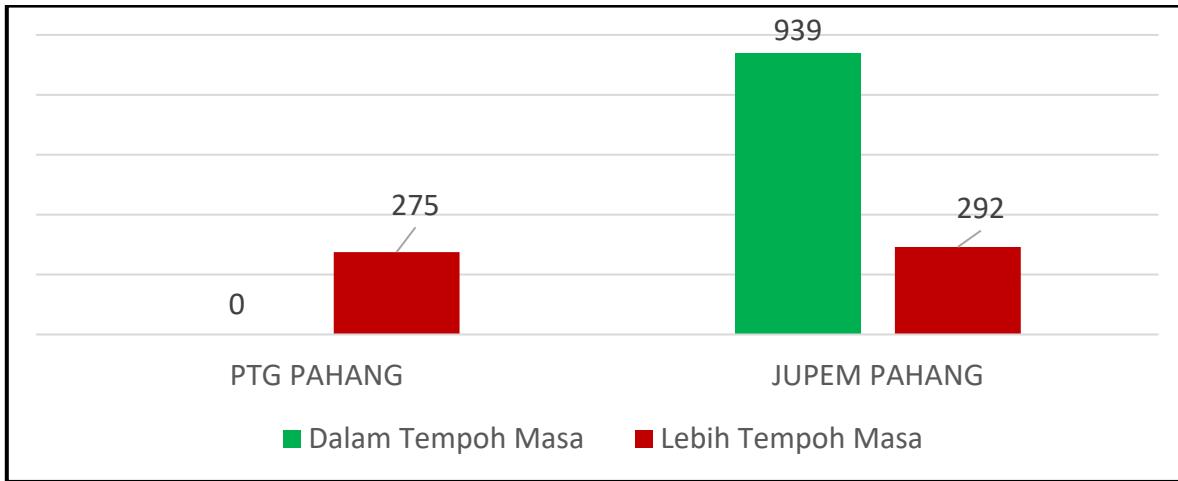


Rajah 30: Perbandingan prestasi PTG dan JUPEM dalam memproses permohonan mengikut tempoh masa yang ditetapkan bagi negeri Melaka pada tahun 2019.

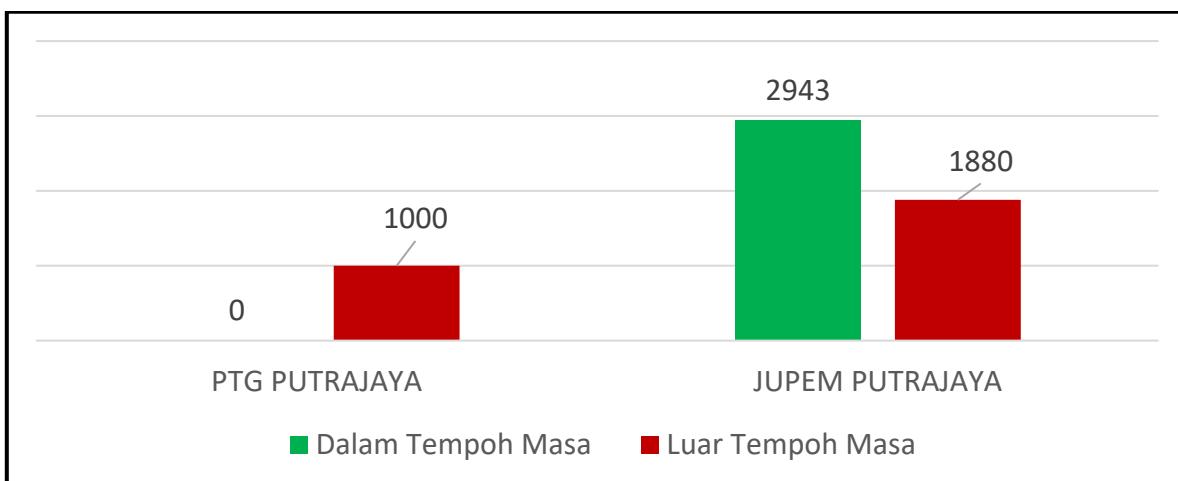
Berdasarkan empat (4) negeri di atas, iaitu Selangor, Pulau Pinang, Perak dan Melaka, majoriti daripada permohonan pecah bangunan/tanah yang diterima dapat diproses oleh PTG dalam tempoh masa yang ditetapkan, tetapi majoriti daripada permohonan CPSP yang diterima telah diproses oleh JUPEM melebihi tempoh masa yang ditetapkan. Berdasarkan perbincangan, perkara sedemikian boleh terjadi apabila pihak JUPEM memberikan komitmen yang tinggi dan teliti dalam memproses permohonan CPSP sehingga mengurangkan kesilapan yang perlu disemak oleh pihak PTG sebelum hakmilik strata didaftarkan. Perkara sebaliknya pula berlaku bagi negeri Johor, Pahang dan Wilayah Persekutuan Putrajaya di mana PTG mengambil masa lebih dari 100 hari untuk memproses permohonan pecah Bahagia bangunan/tanah manakala JUPEM negeri berkaitan dapat memproses permohonan CPSP dalam tempoh masa yang ditetapkan adalah baik. Data berkenaan adalah seperti berikut:



Rajah 31: Perbandingan prestasi PTG dan JUPEM dalam memproses permohonan mengikut tempoh masa yang ditetapkan bagi negeri Johor pada tahun 2019.



Rajah 32: Perbandingan prestasi PTG dan JUPEM dalam memproses permohonan mengikut tempoh masa yang ditetapkan bagi negeri Pahang pada tahun 2019.



Rajah 33: Perbandingan prestasi PTG dan JUPEM dalam memproses permohonan mengikut tempoh masa yang ditetapkan bagi negeri Wilayah Persekutuan Putrajaya pada tahun 2019.

Berdasarkan kepada prestasi ketiga-tiga negeri di atas didapati bahawa terdapat hubungan di antara prestasi memproses permohonan kedua-dua jabatan ini dalam memastikan tugas yang diberikan diselesaikan dalam tempoh masa yang ditetapkan di dalam pekeliling masing-masing. Terdapat kesan langsung berkaitan keupayaan JUPEM memproses permohonan CPSP di dalam tempoh masa yang ditetapkan terhadap prestasi PTG untuk menyelesaikan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah dalam tempoh masa ditetapkan. Selain dari itu ketelitian JUPEM dalam memproses CPSP yang mampu mengurangkan kesilapan penyediaan pelan dan pendaftaran hakmilik strata, itu yang berbangkit akibat kelewatan PTG dalam memproses permohonan hakmilik strata adalah tempoh yang diambil oleh JUPEM untuk

menyediakan pelan PA(B). Tempoh ini telah mengambil masa yang panjang sehingga mengakibatkan kelewatan di pihak PTG.

Sebagai contoh di PTG Selangor, pengiraan tempoh masa memproses permohonan bermula dari tempoh masa permohonan pecah bagi bangunan/tanah diterima oleh PTG sehingga pendaftaran hakmilik strata setelah pelan PA(B) diterima dari JUPEM adalah tertakluk kepada beberapa penetapan. Sekiranya permohonan yang diterima adalah tidak lengkap, ianya tidak akan diterima. Manakala, jika terdapat pembetulan yang banyak perlu dibuat, ianya akan dipulangkan kepada JTB yang mengemukakannya dan tempoh masa akan bermula semula sebaik sahaja permohonan dikemukakan semula. Selain itu, tempoh masa yang diambil oleh JUPEM untuk memproses pelan PA(B) juga tidak termasuk di dalam keseluruhan tempoh 100 hari. Dengan itu, data prestasi di PTG Selangor adalah memberangsangkan. Walau bagaimanapun, pendekatan ini tidak dilaksanakan di PTG negeri yang lain di mana PTG negeri lain mengambil kira tempoh masa memproses permohonan adalah termasuk dengan tempoh masa kuiri sebarang pembetulan oleh JTB dan tempoh penerimaan pelan PA(B) daripada pihak JUPEM.

Kesan kepada pendekatan yang diamalkan oleh PTG Selangor adalah, ianya memelihara prestasi jabatan tersebut dalam memproses permohonan yang dikemukakan. Walau bagaimanapun, perkara tersebut tidak menyelesaikan keseluruhan tempoh masa pelaksanaan pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata. Perkara ini demikian kerana dalam tempoh permohonan dikemukakan dan diproses semula pembangunan skim strata tersebut masih terus berjalan sehingga tiba tempoh akhir perjanjian jual beli dan pengeluaran pemilikan kosong.

KAJIAN KEBERKESANAN
PELAKSANAAN PENGELOUARAN SERENTAK PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA
(2018 – 2020)

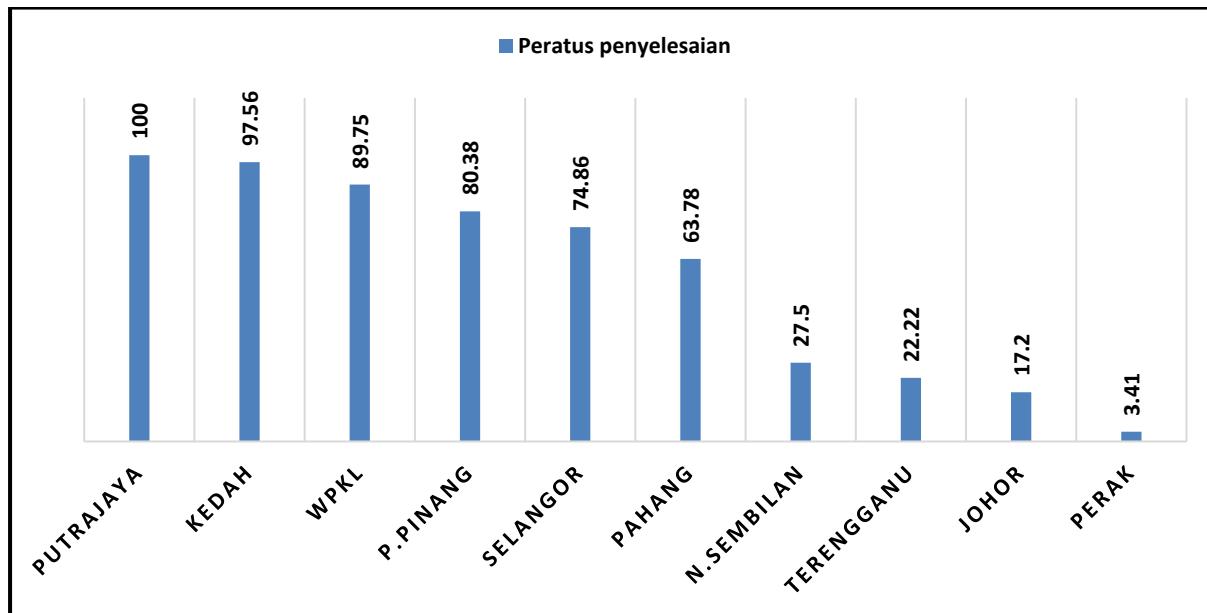
Analisis Pendakwaan dan Penguatkuasaan di bawah Seksyen 8(8)
Akta 318

BIL	NEGERI	JUMLAH SKIM	SELESAI			(A+B+C) JUMLAH SELESAI	PERATUS SELESAI %	BAKI DALAM TINDAKAN			(D+E+F+G) JUMLAH BAIK	PERATUS BAIK %
			(A) TELAH MOHON	(B) TIDAK WAJIB MOHON	(C) TELAH DIDAKWAH			(D) LAPORAN AWALAN	(E) TELAH DIGULUNG	(F) KERTAS SIASATAN		
1	PERAK	88	3	0	0	3	3.41	81	4	0	0	85 96.59
2	PAHANG	127	66	15	0	81	63.78	40	5	0	1	46 36.22
3	JOHOR	93	16	0	0	16	17.20	54	23	0	0	77 82.80
4	WPKL	5,758	708	4,460	0	5,168	89.75	174	416	0	0	590 10.24
5	MELAKA	31	0	0	0	0	0.00	23	0	8	0	31 100.00
6	PPINANG	316	240	13	1	254	80.38	36	16	10	0	62 19.62
7	KEDAH	82	80	0	0	80	97.56	2	0	0	0	2 2.43
8	SELANGOR	1213	905	2	1	908	74.86	249	53	3	0	305 25.14
9	KELANTAN	0	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0 0
10	N SEMERIAH	40	10	1	0	11	27.50	21	8	0	0	29 72.5
11	PUTRAJAYA	63	63	0	0	63	100.00	0	0	0	0	0 0.00
12	PERLIS	0	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0 0.00
13	TERENGGANU	9	2	0	0	2	22.22	7	0	0	0	7 77.78
14	LARIAN	0	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0 0.00
JUMLAH KESELURUHAN		7820	2093	4491	2	6586	84.21	687	525	21	1	1234 15.78

Jadual 7: Laporan pemantauan dan penguatkuasaan di bawah Seksyen 8 Akta 318.

Data di dalam rajah di atas diperolehi melalui kutipan data yang dibuat oleh UPK JKPTG daripada PTG di seluruh Semenanjung Malaysia. Secara keseluruhan, jumlah skim yang termasuk di dalam siasatan akibat melanggar kehendak seksyen 8 Akta 318 adalah sebanyak 7,820 skim dengan bilangan skim terbanyak adalah di WPKL diikuti dengan Selangor, Pulau Pinang dan Pahang. Jumlah kes yang telah diselesaikan adalah sebanyak 6,586 skim iaitu 84% dari keseluruhan bilangan skim yang telah dikenal pasti.

Daripada jumlah baki sebanyak 1,234 skim, hanya sebanyak 1 skim sahaja yang sedang dalam semakan Penasihat Undang-Undang Negeri iaitu di Pahang manakala lain-lain skim adalah berada di peringkat penyediaan laporan awal. Berdasarkan maklum balas yang diterima oleh PTG negeri didapati bahawa PTG negeri lebih selesa melaksanakan pendekatan secara *soft approach* untuk memastikan pemaju mengemukakan permohonan hakmilik strata bagi menjaga hubungan ekonomi dengan pemaju utama di negeri masing-masing.



Rajah 34: Peratusan penyelesaian Bangunan Khas mengikut negeri bagi tahun 2016 hingga 2019.

Daripada data di atas didapati bahawa pendekatan secara *soft approach* ini telah berjaya membantu PTG negeri menyelesaikan isu bangunan khas terutama di Wilayah Persekutuan Putrajaya, Kedah dan WPKL. Walau bagaimanapun, berdasarkan bilangan skim yang berjaya diselesaikan, WPKL mencatatkan bilangan skim selesai paling banyak diikuti dengan Selangor dan Pulau Pinang. Negeri yang mempunyai prestasi penyelesaian isu bangunan khas terendah adalah Melaka, Perak dan Negeri Sembilan iaitu berdasarkan kepada bilangan skim berkaitan yang terdapat di negeri masing-masing.

Berdasarkan perbincangan yang diadakan, pelaksanaan pendakwaan dan penguatkuasaan adalah bukan suatu pendekatan yang popular memandangkan kesukaran dalam siasatan dan penyediaan kertas kerja untuk tujuan pendakwaan. Kakitangan yang berpengalaman di PTG untuk melaksanakan semua prosedur berkaitan juga adalah terhad. Kakitangan yang memproses permohonan di peringkat operasi merupakan kakitangan yang sama yang ditugaskan untuk menyelesaikan siasatan kes pelanggaran kehendak perundungan Akta 318 dan ini mengurangkan tenaga kerja yang diperlukan untuk memastikan permohonan pecah bagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata dapat disempurnakan dalam masa yang ditetapkan. Selain itu, siasatan yang terperinci juga perlu dilaksanakan bagi mendapatkan bukti kelewatan permohonan tersebut dan perbincangan teliti perlu dibuat bersama Penasihat Undang-Undang Negeri dan Timbalan Pendakwa raya bagi memastikan kes yang dibuka dapat didakwa dan dibicarakan di muka pengadilan dalam tempoh masa munasabah.

Kesimpulan Kajian Peringkat I

Kajian di Peringkat I adalah berpandukan kepada kutipan data secara pukal daripada PTG dan JUPEM negeri. Dapatan daripada data ini memberikan gambaran menyeluruh terhadap prestasi penyelesaian permohonan hakmilik strata berdasarkan tempoh masa yang ditetapkan oleh kehendak Akta 318 dan pekeliling-pekeliling yang berkaitan. Walau bagaimanapun, data ini tidak mengasingkan pembangunan kediaman dan perniagaan serta tidak mengambil kira tempoh perjanjian jual beli ditandatangani dan proses/peringkat pembangunan di tapak.

Secara keseluruhannya, prestasi kedua-dua jabatan yang terlibat iaitu PTG dan JUPEM dalam menyelesaikan permohonan dalam tempoh masa yang ditetapkan adalah 47% sahaja berbanding prestasi pemohon dalam mengemukakan permohonan dalam tempoh masa ditetapkan sebanyak 77%. Perkara yang mempengaruhi tempoh masa memproses permohonan ini adalah bergantung kepada jumlah permohonan yang diterima, bilangan kakitangan dan penggunaan sistem di setiap jabatan, kompleksiti sesebuah pembangunan, tempoh kuiри bagi tujuan pembetulan dan sebagainya. Manakala di peringkat pemohon, perkara yang mempengaruhi permohonan dikemukakan adalah kesempurnaan dan kesediaan dokumen yang diperlukan, kesediaan tanah untuk bebas dari sebarang bebanan (*free from encumbrances*), kesedaran terhadap kehendak perundangan dan kepentingan pemilikan hakmilik strata kepada pembeli serta kesannya terhadap pengurusan dan pentadbiran skim berkenaan kelak.

Pelaksanaan pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata adalah bergantung kepada keupayaan semua pihak yang berkaitan untuk mengemukakan permohonan yang lengkap dan memproses permohonan dalam tempoh yang dijanjikan. Walau bagaimanapun, dalam perkara ini, ketepatan hakmilik yang didaftarkan kelak adalah lebih penting berbanding kepastisan tempoh yang diambil oleh semua pihak. Perkara ini dapat mengelakkan sebarang permohonan pembetulan hakmilik dan memastikan kesahihan pemilikan harta tanah berkaitan. Justeru, keharmonian ketiga-tiga pihak ini dalam mematuhi tempoh masa adalah sama penting tetapi sukar untuk diselaraskan.

Data yang diterima dalam kajian Peringkat I adalah data keseluruhan permohonan yang diproses oleh PTG dan JUPEM tanpa mengambil kira kategori pembangunan berkenaan yang berkait rapat dengan pelaksanaan polisi pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata yang hanya melibatkan kediaman sahaja. Data ini dibahagikan sedemikian memandangkan pembangunan bercampur yang mempunyai pelbagai kategori dan komponen pembangunan adalah merupakan majoriti daripada konsep pembangunan

berstrata di bandar-bandar utama di Malaysia khususnya WPKL, Selangor, Pulau Pinang dan Johor maka pengklasifikasian mengikut kategori pembangunan adalah sukar. Pembahagian data berdasarkan kepada syarat nyata petak juga tidak boleh dilaksanakan memandangkan semua syarat nyata di dalam hakmilik induk adalah didaftarkan di dalam syarat nyata bagi petak walaupun kegunaan petak tersebut adalah bagi tujuan kediaman. Sebagai contoh, terdapat PTG negeri yang mendaftarkan syarat nyata petak pangaspuri sebagai kediaman dan perniagaan atau pembangunan bercampur sekiranya terdapat petak perniagaan di dalam lot yang sama.

Justeru, penemuan kajian Peringkat I ini tidak hanya tertumpu kepada pembangunan kediaman sahaja tetapi merangkumi semua permohonan berstrata yang diterima dan diproses di PTG dan JUPEM. Walau bagaimanapun, pendekatan kajian di Peringkat II adalah lebih spesifik dengan berpandukan daripada data pengecualian pelaksanaan VPST oleh JPN. Kajian secara *backtrack* dilaksanakan berdasarkan setiap skim yang telah diluluskan pengecualian ini.

Kajian Peringkat I memberi gambaran sebenar bahawa penambahbaikan di dalam Akta 318 mahupun pekeliling yang berkaitan perlu dilaksanakan bagi mengurangkan karenah birokrasi dan prosedur permohonan yang rumit dalam usaha untuk memastikan kelancaran pengeluaran hakmilik strata bagi skim pembangunan berstrata.

KAJIAN PERINGKAT II: KAJIAN BACKTRACK DAN KAJIAN LAPANGAN (SEPTEMBER 2019 HINGGA FEBRUARI 2020)

Kerja-kerja pengumpulan data dan maklumat berdasarkan kepada bilangan skim yang telah diluluskan pengecualian VPST oleh JPN telah dilaksanakan dengan mengambil kira data-data penting berikut:

BIL.	DATA	SUMBER
1	Tarikh kelulusan pengecualian VPST	JPN
2	Tarikh kelulusan CCC atau CFO dan tarikh peringkat SSS	Jabatan Kawalan Bangunan, PBT
3	Tarikh permohonan CPSP dan tarikh kelulusan CPSP (termasuk tarikh kuiri)	JUPEM
4	Tarikh kelulusan SiFUS (termasuk tarikh pindaan SiFUS), tarikh permohonan pecah bahagi	PTG

BIL.	DATA	SUMBER
	bangunan/tanah dan tarikh pendaftaran hakmilik strata	
5	Data lengkap skim termasuk nama skim, nama pemaju, jumlah petak dan petak aksesori, nombor hakmilik tanah dan lokaliti	PTG

Data-data tersebut adalah penting untuk memastikan satu *timeline* yang lengkap dalam keseluruhan kitaran permohonan hakmilik strata dapat diperolehi. Kutipan data ini membantu mengenal pasti tempoh masa bagi pemohon mengemukakan permohonan, tempoh masa yang digunakan oleh JUPEM dalam memproses CPSP dan tempoh masa yang diperlukan oleh PTG untuk memproses pecah bahagi bangunan/tanah serta mendaftarkan hakmilik strata. Selain itu, tempoh masa pembangunan juga dapat dikaji seperti tempoh masa yang diambil daripada peringkat SSS sehingga CCC dan pemilikan kosong dalam usaha untuk mengkaji perkaitan tempoh masa pengeluaran pemilikan kosong dengan tempoh masa yang diambil untuk memproses CPSP sehingga pendaftaran hakmilik strata. Tambahan, data kajian *backtrack* ini juga telah membantu dalam mengenal pasti tempoh masa yang diambil bagi perkara berikut:-

- i. keseluruhan pembangunan siap bina dan siap untuk diduduki;
- ii. tempoh masa dari perjanjian jual beli hingga pemilikan kosong; dan
- iii. tempoh masa dari perjanjian jual beli hingga hakmilik strata didaftarkan.

Kajian *Backtrack* dan Lawatan Kajian ke PTG WPKL, PTG Negeri Sembilan dan PTG Selangor

Daripada data kelulusan pengecualian VPST yang telah dibentangkan oleh pihak JPN, lawatan kajian telah dilaksanakan ke tiga (3) negeri yang diambil sebagai sampel kajian iaitu PTG Selangor, PTG WPKL dan PTG Negeri Sembilan. Objektif lawatan kajian ini adalah seperti berikut:

- i. membentangkan dapatan awal daripada pengumpulan data kajian *backtrack*;
- ii. membincangkan berkenaan isu-isu berbangkit berkaitan pelaksanaan VPST;
- iii. membincangkan berkenaan hala tuju dan cadangan penambahbaikan pelaksanaan VPST; dan
- iv. mengumpul data dan makluman berkenaan prosedur permohonan pecah bahagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata.

Lawatan Kajian ke PTG WPKL

Lawatan kajian ke PTG WPKL telah diadakan pada 14 Januari 2020. Daripada keseluruhan skim yang dikenal pasti berdasarkan data pengecualian VPST dari JPN, didapati bahawa terdapat sebanyak 21 skim strata adalah terletak di WPKL sepermulaan senarai di **Lampiran A**. Senarai ini dikemukakan kepada PTG WPKL untuk semakan status permohonan dan didapati bahawa sebanyak sepuluh (10) skim telah mengemukakan permohonan hakmilik strata tetapi masih belum daftarkan hakmilik strata, dua (2) skim telah daftarkan hakmilik strata dan baki sebanyak sebanyak lapan (8) skim tiada maklumat lengkap. Menurut data JPN, bagi kesemua skim yang disenaraikan ini, kelulusan pengecualian VPST telah dikeluarkan sebelum permohonan CPSP dikemukakan kepada JUPEM.

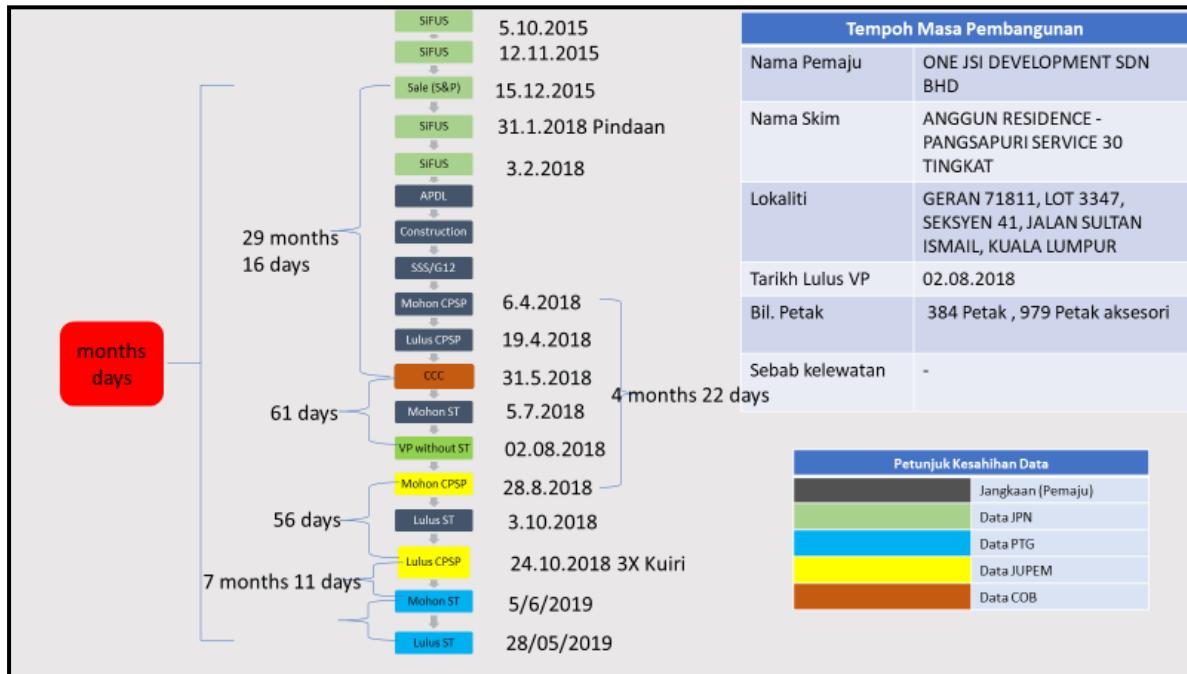
Data yang dikumpul dan diterima mempunyai kelemahan seperti berikut:

- i. terdapat skim yang tidak mempunyai nama skim pembangunan dan nombor hakmilik menjadikan ianya sukar untuk dikenal pasti oleh pihak PTG dan JUPEM;
- ii. terdapat tarikh permohonan yang sama dengan tarikh lulus CPSP⁴³ menjadikan data yang dikemukakan tidak layak untuk kajian; dan
- iii. tarikh permohonan dan kelulusan yang tidak lengkap kerana terdapat pihak yang berkaitan yang tidak memberikan kerjasama bagi memberikan maklum balas berkenaan.

Justeru, bagi memastikan penemuan kajian ini adalah tepat dan relevan, hanya skim yang mempunyai data dan tarikh yang lengkap sahaja diambil kira.

Selain itu, bagi skim-skim yang mempunyai maklumat lengkap dan telah dikaji didapati bahawa peringkat permohonan jangkaan pemaju adalah secara keseluruhannya tidak selari dengan tarikh sebenar yang dapat dari hasil semakan dengan jabatan yang berkaitan.

⁴³ Skim PPA1M Metropolitan Kepong.

Tempoh Memproses Permohonan Hakmilik Strata Selama Empat (4) BulanSkim Anggun Residence oleh Pemaju One JSI Development Sdn. Bhd.

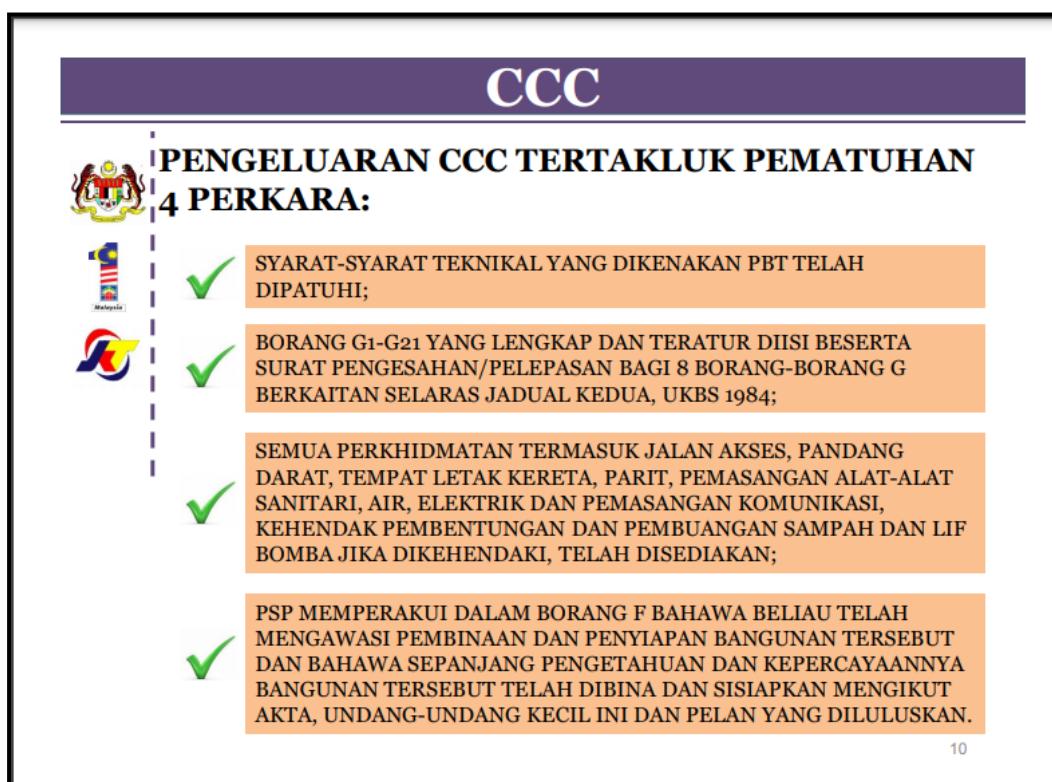
Rajah 35: Timeline permohonan pengecualian VPST oleh JSI Development Sdn. Bhd. bagi Skim Anggun Residence, WPKL. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

Anggun Residence adalah skim strata pangsapuri servis 30 tingkat dengan 384 petak dan 979 petak aksesori. Merujuk kepada tarikh-tarikh penting di atas didapati bahawa, perjanjian jual beli telah ditandatangani pada tahun 2015 iaitu sebelum pelaksanaan Akta A1450. Justeru, tempoh wajib untuk mengemukakan permohonan hakmilik strata adalah tiga (3) bulan dari tarikh permulaan kuat kuasa Akta A1450 selaras dengan seksyen 8(1)(d) Akta 318. Dalam kes ini, permohonan CPSP telah dikemukakan pada tahun 2018, iaitu dua (2) tahun selepas pelaksanaan Akta A1450. JUPEM telah mengambil masa selama tiga (3) bulan untuk memproses permohonan CPSP. Namun, pemohon telah lewat mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah kepada PTG, iaitu tujuh (7) bulan dari tarikh lulus CPSP. PTG pula mengambil masa selama empat (4) bulan untuk menyelesaikan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah dan seterusnya mendaftarkan hakmilik strata. Pembangunan ini telah siap tujuh (7) bulan lebih awal dari tarikh akhir tamat tempoh perjanjian jual beli (36 bulan).

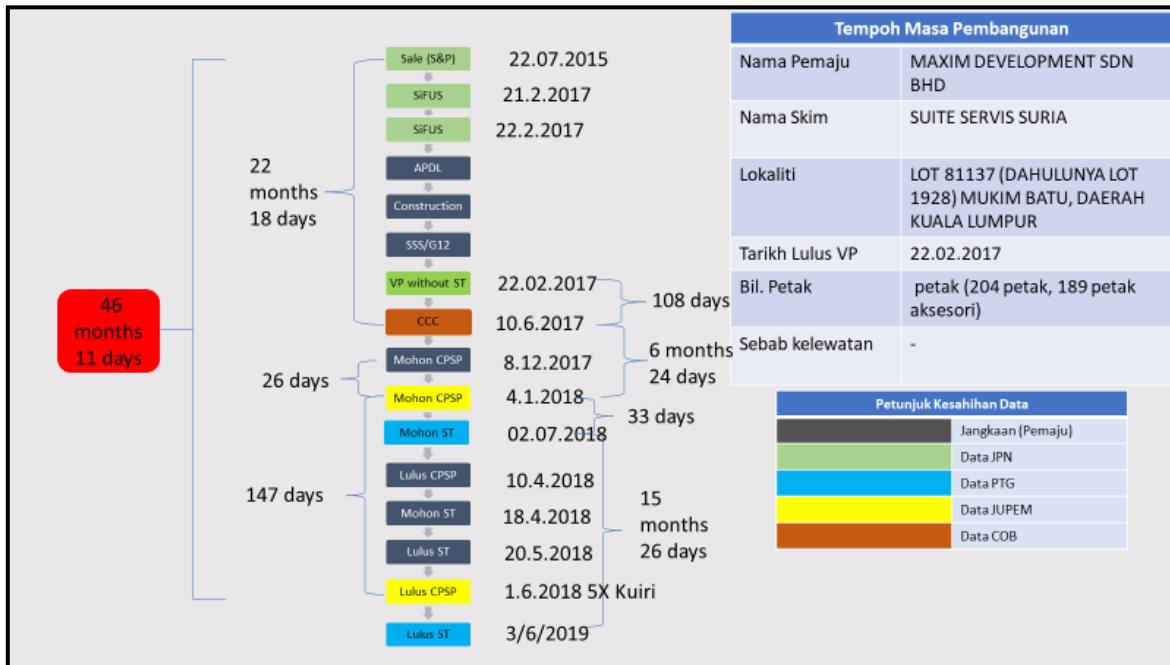
Daripada data berkenaan juga didapati bahawa tempoh masa yang diambil dari tarikh CCC hingga kelulusan pengecualian VPST adalah hanya selama dua (2) bulan sahaja berbanding

dengan tempoh CCC hingga pendaftaran hakmilik strata yang mengambil masa selama 17 bulan (tiada rekod peringkat SSS bagi skim ini). Ini menunjukkan bahawa sekiranya tempoh wajib memohon hakmilik strata adalah ditetapkan pada peringkat SSS, maka tempoh masa penyelesaian permohonan CPSP dan pecah bahagi bangunan/tanah tidak dapat diselesaikan dalam tempoh masa munasabah selepas pengeluaran pemilikan kosong (tanpa mengambil kira lain-lain pemboleh ubah).

Penemuan kajian ini juga mendapati bahawa bagi mendapatkan kelulusan CCC, pemohon akan mengemukakan borang perakuan berperingkat (Borang G) secara serentak dan sesalinan Borang G12 tidak dikemukakan kepada JUPEM atau PTG pada ketika peringkat berkenaan benar-benar telah tercapai. Perakuan CCC adalah dilaksanakan secara *self-regulation* oleh PSP, iaitu arkitek profesional, jurutera profesional atau pelukis pelan bangunan berbanding dengan CFO yang perlu dikeluarkan oleh PBT. Bagi mengurangkan birokrasi, perakuan berperingkat (Borang G) dilakukan secara serentak setelah kesemua dokumen disempurnakan dengan lengkap dan teratur. Ini bermakna, pembangunan tersebut telah sampai ke peringkat siap dan sedia untuk diserahkan kepada pembeli ketika Borang G12 siap diproses.



Rajah 36: Pematuhan bagi pengeluaran CCC. Sumber : Perkongsian Penyelidikan Jabatan Kerajaan Tempatan, KPJK.

Tempoh Memproses Permohonan Hakmilik Strata Selama 15 BulanSkim Suite Servis Suria oleh Maxim Development Sdn. Bhd.

Rajah 37: Timeline permohonan pengecualian VPST oleh Maxim Development Sdn. Bhd. bagi Skim Suite Service Suria, WPKL. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

Skim Suite Servis Suria terletak di Mukim Batu, WPKL dan mempunyai petak utama sebanyak 204 unit dan petak aksesori sebanyak 189 unit. Merujuk kepada data di atas didapati bahawa perjanjian jual beli ditandatangani pada tahun 2015 iaitu sebelum pelaksanaan Akta A1450. Pemboleh ubah ini tidak diambil kira untuk mengetahui prestasi tempoh penyelesaian proses permohonan oleh JUPEM dan PTG. Dalam kes ini, CPSP diproses dalam tempoh lima (5) bulan manakala permohonan pecah bagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata diselesaikan dalam tempoh 15 bulan. Pembangunan ini telah siap 17 bulan lebih awal dari tarikh akhir tamat tempoh perjanjian jual beli (36 bulan).

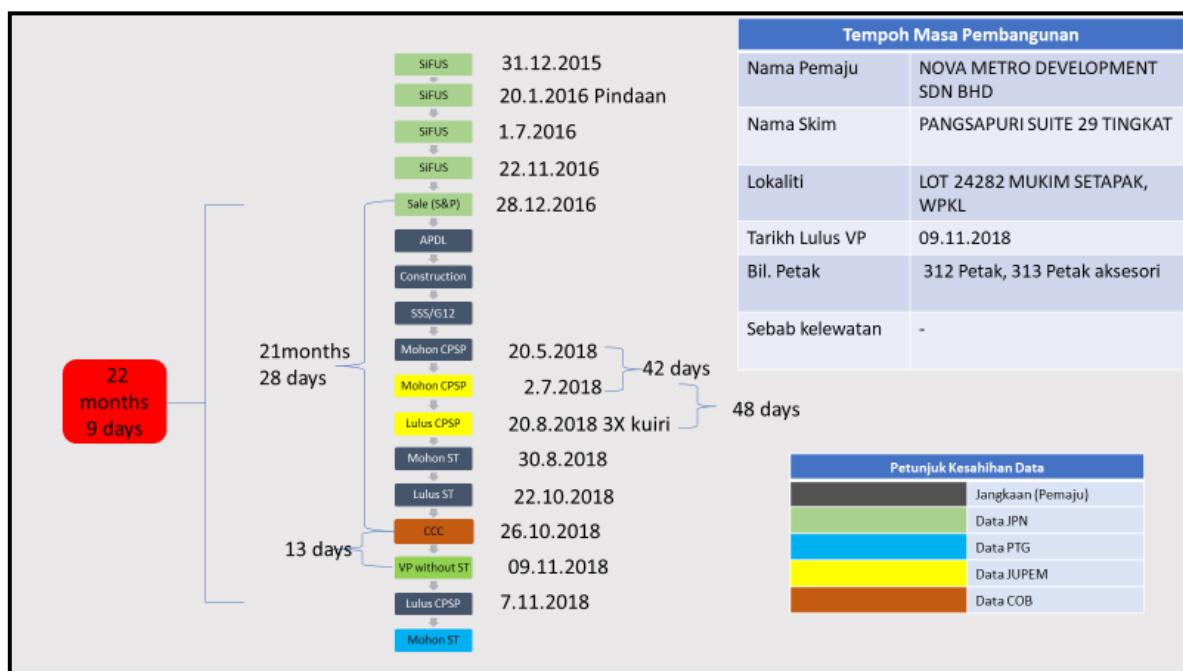
Sekiranya dibandingkan dengan Skim Anggun Residence di atas, didapati bahawa bilangan petak bagi Skim Suite Servis Suria adalah lebih sedikit, tetapi tempoh masa yang diambil untuk memproses permohonan CPSP dan hakmilik strata adalah lebih panjang. Kedua-dua skim ini telah membuktikan bahawa tiada *co-relation* yang relevan antara bilangan petak dan tempoh masa penyelesaian permohonan. Skim Anggun Residence mempunyai jumlah bilangan petak sebanyak 1,368 unit dan tempoh memproses permohonan CPSP dan hakmilik strata bagi skim tersebut adalah selama tujuh (7) bulan. Manakala, Skim Suite Service Suria mempunyai

jumlah bilangan petak sebanyak 393 unit dan tempoh masa yang digunakan bagi memproses permohonan CPSP dan hakmilik strata adalah selama 20 bulan.

Walau bagaimanapun, sekiranya dilihat dengan lebih teliti, Skim Suite Service Suria mempunyai lima (5) kali kuirir ketika proses permohonan CPSP manakala Skim Anggun Residence hanya melibatkan tiga (3) kali kuirir. Tempoh masa yang diambil untuk menyelesaikan kuirir telah memakan tempoh masa memproses permohonan CPSP oleh JUPEM. Maka, ianya didapati bahawa antara punca kelewatan sesuatu permohonan diproses adalah akibat daripada permohonan yang tidak lengkap atau terdapat banyak kesilapan di dalam pelan yang dikemukakan. Dalam keadaan ini, pihak JUPEM perlu menyemak dengan teliti setiap permohonan yang dikemukakan oleh pemaju. Sekiranya permohonan dikemukakan dengan lengkap dan tanpa pindaan/pembetulan, tindakan ini akan membantu mempercepatkan proses kelulusan CPSP. Justeru, adalah penting bagi pemohon untuk memastikan tiada kesilapan di dalam semua dokumen yang dikemukakan bagi mengurangkan kuirir di peringkat memproses permohonan di JUPEM dan PTG.

Tempoh Proses Permohonan CPSP

Pangsapuri Suite 29 Tingkat di Mukim Setapak oleh Nova Metro Development Sdn. Bhd.



Rajah 38: Timeline permohonan pengecualian VPST oleh Nova Metro Development Sdn. Bhd. bagi Skim Pangshapuri Suite 29 Tingkat, Mukim Setapak, WPKL. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

Terdapat 10 skim yang belum mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan di PTG walaupun telah menerima kelulusan CPSP dari JUPEM. Bagi skim di bawah keadaan ini, hanya tempoh masa yang diambil oleh JUPEM untuk memproses permohonan CPSP dapat dikenal pasti. Salah satu daripada skim berkenaan adalah Pangsapuri Suite 29 Tingkat di Mukim Setapak, WPKL yang dibangunkan oleh Nova Metro Development Sdn. Bhd. Jumlah petak bagi pembangunan ini adalah sebanyak 625 unit termasuk petak aksesori. Pembangunan ini telah mengambil masa selama 22 bulan untuk disempurnakan bermula dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani sehingga tarikh pemilikan kosong dikeluarkan. Tiada tarikh perakuan peringkat SSS atau Borang G12 direkodkan.

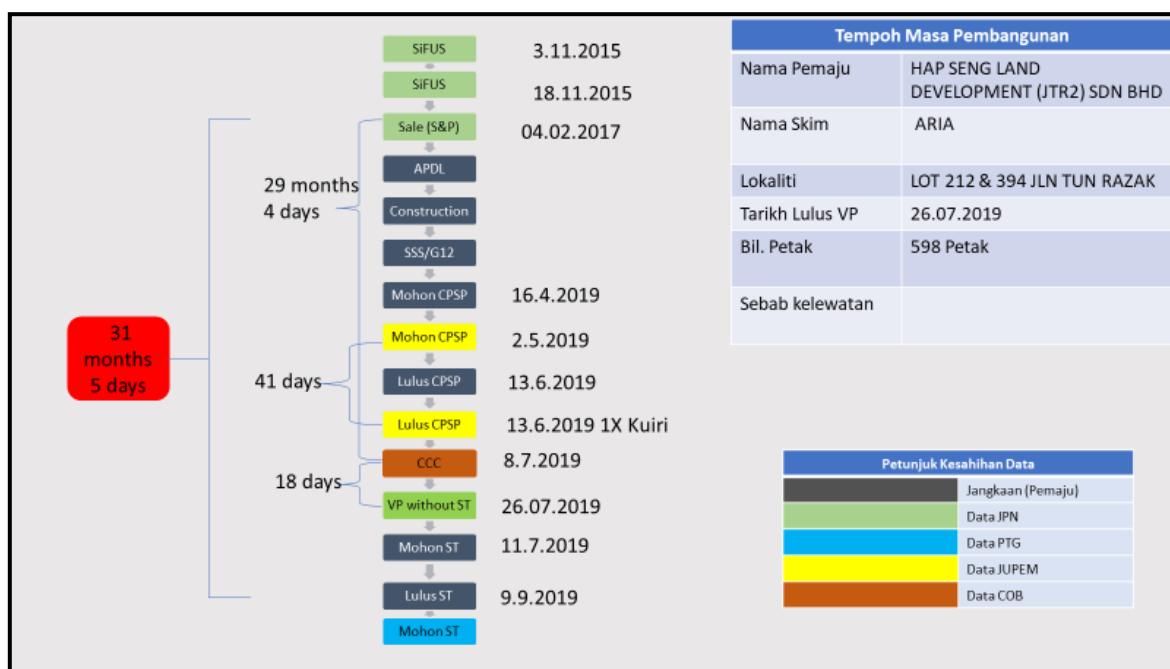
Merujuk kepada setiap tarikh yang direkodkan didapati bahawa skim ini telah membuat pindaan SiFUS sebanyak empat (4) kali bermula daripada tahun 2015 sehingga November 2016. Tarikh perjanjian jual beli ditandatangani adalah pada 28 Disember 2016 iaitu satu (1) bulan selepas kelulusan pindaan SiFUS yang terakhir. Pihak JUPEM mengambil masa yang singkat untuk memproses permohonan CPSP iaitu hanya selama 48 hari walaupun terdapat sebanyak tiga (3) kali kuiri kepada pemaju. Bagi skim ini didapati bahawa tarikh CCC adalah hanya 13 hari sebelum tarikh pengeluaran pemilikan kosong. Ini bermakna, sekiranya pemohon mengemukakan kelulusan perakuan berperingkat (Borang G) secara serentak ketika kelulusan CCC, maka permohonan CPSP yang dikemukakan adalah lebih awal dari tarikh peringkat G12.

Skim Aria Luxury Residence oleh Hap Seng Land Development (JTR2) Sdn. Bhd.

Skim ini mempunyai sebanyak 598 petak termasuk petak aksesori dan perjanjian jual beli telah ditandatangani pada 4 Februari 2017. Pihak JUPEM telah mengambil masa selama 41 hari sahaja untuk memproses permohonan CPSP dengan satu (1) kali kuiri kepada pemohon. CCC diluluskan selepas dua (2) minggu CPSP diluluskan, iaitu pada 8 Julai 2019. Skim ini telah mandapat kelulusan pengecualian VPST pada 26 Julai 2019 di mana adalah 18 hari selepas perakuan CCC. Tiada permohonan hakmilik strata diterima oleh PTG pada ketika kajian ini dilaksanakan.

Daripada tarikh-tarikh berkenaan didapati bahawa keseluruhan tempoh permohonan hakmilik strata bermula dari CPSP sehingga pendaftaran hakmilik strata tidak dapat diselesaikan dalam tempoh masa yang relevan dan selari dengan tarikh pengeluaran pemilikan kosong. Dalam kes ini, CPSP telah diluluskan sebelum tarikh CCC dan pemilikan kosong, tetapi permohonan pecah bagi bangunan/tanah masih belum dikemukakan. Pada tarikh pemilikan kosong dikeluarkan, tempoh keseluruhan pembangunan bermula dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani telah mencapai 30 bulan, dan pemaju tidak dapat

mengambil risiko menangguhkan pengeluaran pemilikan kosong sehingga hakmilik strata didaftarkan memandangkan hanya terdapat baki selama enam (6) bulan sahaja sebelum tempoh tamat pembangunan di bawah perjanjian jual beli. Sebagai salah satu langkah untuk mengelakkan pengenaan denda LAD, pemaju telah mengemukakan permohonan pengecualian VPST kepada JPN dan tempoh masa pendaftaran hakmilik strata di PTG boleh disempurnakan tanpa terikat dengan pengeluaran hakmilik strata.



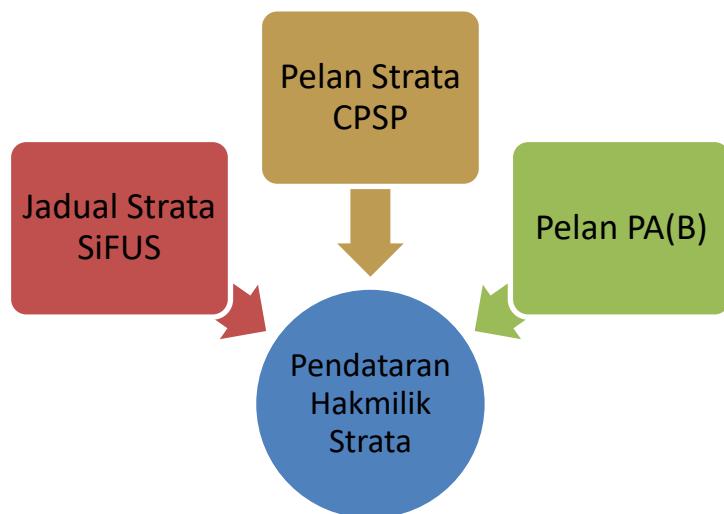
Rajah 39: Timeline permohonan pengecualian VPST oleh Hap Seng Land Development (JTR2) Sdn. Bhd. bagi Skim Aria Luxury Residence, WPKL. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

Rumusan Lawatan Kajian ke PTG WPKL

Dapatan lawatan kajian ke PTG WPKL mendapati bahawa tiada sesalinan keputusan CPSP dihantar kepada PTG sebagaimana kehendak Pekeliling KPUP Bil. 1/2015. Akibatnya, PTG sukar untuk memantau permohonan pecah bahagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata bagi setiap pembangunan yang layak dan wajib mengemukakan permohonan selaras dengan seksyen 8 Akta 318. Justeru, PTG WPKL telah mengadakan sesi libat urus bersama JUPEM untuk mendapatkan senarai kelulusan CPSP bagi tujuan pemantauan di peringkat Mesyuarat Teknikal Jawatankuasa Khas Strata WPKL yang dilaksanakan secara berkala dengan setiap agensi yang terlibat termasuk PBT dan JUPEM. PTG WPKL mencadangkan agar satu *Big Data Sharing* dilaksanakan bersama JUPEM bagi mengatasi masalah ini.

Antara masalah yang dihadapi ketika memproses permohonan pecah bahagi bangunan/tanah di PTG WPKL adalah jadual strata yang telah diluluskan di peringkat CPSP adalah tidak sepadan dengan jadual strata yang diluluskan di peringkat SiFUS. Apabila ini berlaku, kuri akan dikemukakan kepada pemohon dan tempoh penyelesaian ini akan memakan masa penyelesaian permohonan pecah bahagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata. PTG juga perlu menyemak secara terperinci setiap pelan yang dikemukakan bagi mengelakkan sebarang kesilapan sebelum pendaftaran hakmilik dilaksanakan. Bagi mengelakkan perkara ini terus menjadi kekangan, PTG WPKL mencadangkan agar pemohon mengemukakan satu surat akuan bersumpah yang menyatakan bahawa senarai dalam jadual strata disahkan tidak ada sebarang pindaan atau kesilapan. Dengan cara ini, sekiranya masih terdapat kesilapan atau pindaan walaupun setelah hakmilik strata didaftarkan, maka pemohon adalah bertanggungjawab sepenuhnya terhadap perkara berkenaan.

Bagi memastikan ketepatan data di dalam hakmilik strata yang akan didaftarkan, PTG juga perlu melaksanakan semak silang (*cross-check*) antara dokumen yang telah diluluskan di peringkat SiFUS dan CPSP dengan dokumen yang dikemukakan pada peringkat permohonan pecah bahagi. Dalam keadaan ini, terdapat jadual strata yang diluluskan di peringkat CPSP adalah tidak sepadan dengan pelan PA(B) yang diterima daripada JUPEM. Justeru, PTG perlu mengemukakan semula kepada JUPEM sebagai kuri untuk pembetulan ke atas kesilapan. Tempoh masa ini juga memakan kepada tempoh penyelesaian permohonan pecah bahagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata. PTG WPKL mencadangkan supaya satu sistem integrasi diwujudkan antara PTG, JUPEM, PEJUTA dan REHDA agar notifikasi dipantau di setiap peringkat bagi memastikan tempoh masa permohonan dan kuri dapat dikawal.



Rajah 40: Kaitan antara jadual strata yang diluluskan di peringkat SiFUS dengan pelan strata yang diluluskan di peringkat CPSP serta pelan PA(B) yang diluluskan oleh JUPEM sebelum pendaftaran hakmilik strata dilaksanakan.

Adalah sesuatu yang sukar untuk menetapkan tempoh sebenar sesuatu pembangunan diselesaikan bermula dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani sehingga peringkat CCC memandangkan keadaan setiap pembangunan adalah berlainan. Walau bagaimanapun, berdasarkan tarikh lengkap pembangunan skim yang diterima bagi kajian di WPKL ini didapati bahawa secara purata bagi skim yang telah disenaraikan, tempoh tersebut boleh dianggarkan selama 24 bulan. Walau bagaimanapun, adalah sukar untuk mengenal pasti tempoh sebenar pembangunan telah mencapai peringkat SSS/G12 sekiranya sesuatu pembangunan mengemukakan borang perakuan peringkat pembangunan (Borang G) secara serentak bagi pengeluaran CCC dan seterusnya pemilikan kosong. Kebergantungan yang tidak jelas antara peringkat pembangunan dengan prosedur permohonan hakmilik strata ini perlu ditambah baik agar ianya menjadi lebih relevan dan mudah untuk dipantau keberkesanannya.

Pihak PTG WPKL mengakui bahawa tidak banyak menerima surat permohonan daripada pemohon atau JPN untuk memperakui sesuatu permohonan pembangunan strata telah mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah. Surat tersebut adalah salah satu daripada syarat kelulusan permohonan pengecualian VPST. Justeru, satu perbincangan lanjut perlu dilaksanakan dengan pihak JPN untuk mengenal pasti prosedur sebenar permohonan pengecualian berkenaan agar pemantauan dapat dilaksanakan di setiap peringkat berkaitan.



Rajah 41: Anggaran tempoh masa yang diambil dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani sehingga tarikh kelulusan CCC (secara purata dengan mengambil kira data kajian di WPKL).

Bagi membantu melancarkan permohonan hakmilik strata, sebagai inisiatif jabatan, pihak PTG WPKL mengadakan sesi khidmat nasihat (*pre-consultation*) bersama pemohon sebelum sesuatu permohonan SiFUS dikemukakan. Perkara ini adalah bagi mengurangkan atau mengelakkan sebarang kesilapan dan kuiри berkaitan urusan tanah. Walau bagaimanapun, memandangkan sesi *pre-consultation* tersebut bukan merupakan sesuatu yang wajib, maka masih terdapat permohonan yang perlu melalui beberapa siri pembetulan dan kuiри. Pihak PTG WPKL juga mengakui bahawa terdapat JTB yang mempunyai reputasi yang tinggi akibat kualiti permohonan yang baik tanpa melibatkan pembetulan atau pindaan yang bersifat

major. Perkara ini membantu melicinkan proses permohonan di PTG dan JUPEM. Senarai keseluruhan kajian di PTG WPKL ini adalah seperti di **Lampiran A**.

Lawatan Kajian ke PTG Negeri Sembilan

Lawatan kajian telah diadakan ke PTG Negeri Sembilan pada 16 Januari 2020 bertujuan untuk membuat semakan data bagi lima (5) skim strata yang telah diluluskan pengecualian VPST bermula pada 2016 hingga 2019. Senarai lima (5) skim berkenaan adalah seperti berikut:-

BIL.	PEMAJU	NAMA SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH PETAK AKSESORI
1	SERIEMAS DEVELOPMENT SDN BHD	LAMAN CEMPAKA 2	168	442
2	PUTRA NILAI DEVELOPMENT SDN BHD	DESA JATI (40 SKIM)	80	120
3	JUTAWAN DEVELOPMENT SDN BHD	-	-	-
4	RB LAND SDN BHD	PANGSAPURI	208	312
5	TENAHMAN SDN BHD	CITRA EMBUN	326	466
6	TENAHMAN SDN BHD		114	-

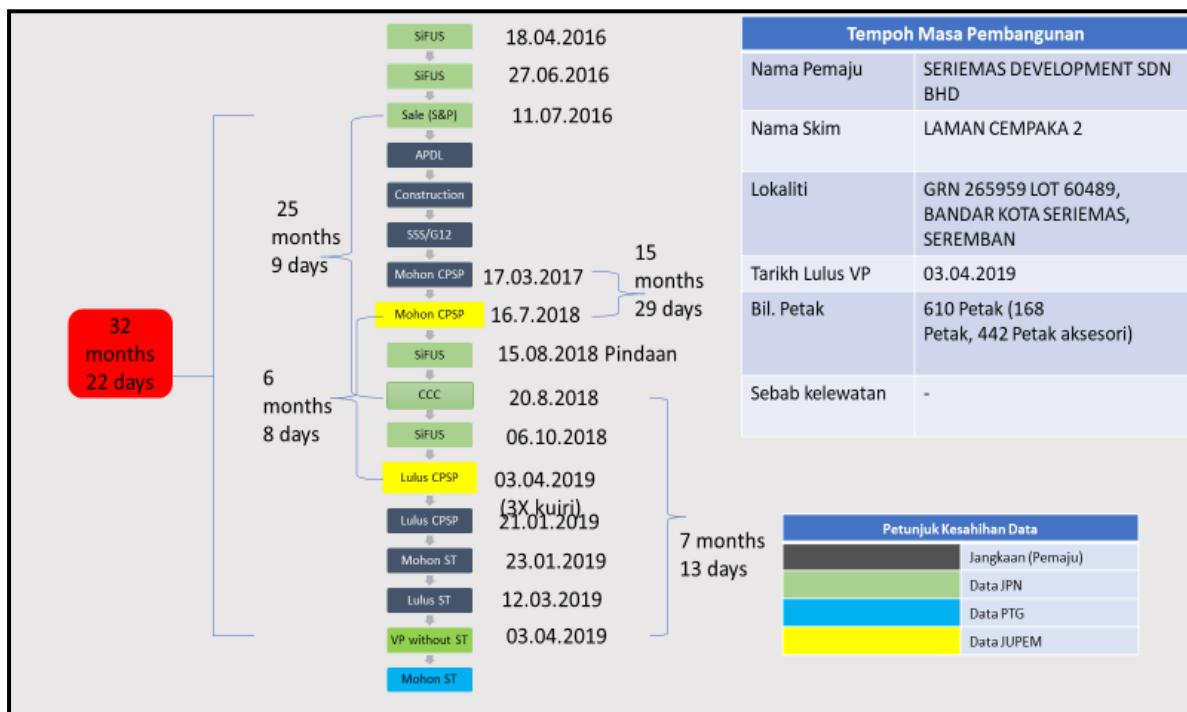
Jadual 8: Skim strata yang telah diluluskan pengecualian VPST di Negeri Sembilan bermula pada 2016 hingga 2019. Sumber data : JPN.

Berdasarkan rujukan dan semakan dengan PTG Negeri Sembilan didapati bahawa skim-skim berkaitan di atas masih belum mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan/tanah walaupun telah mendapat kelulusan CPSP lebih awal.

Skim Laman Cempaka 2 oleh Seriemas Development Sdn. Bhd.

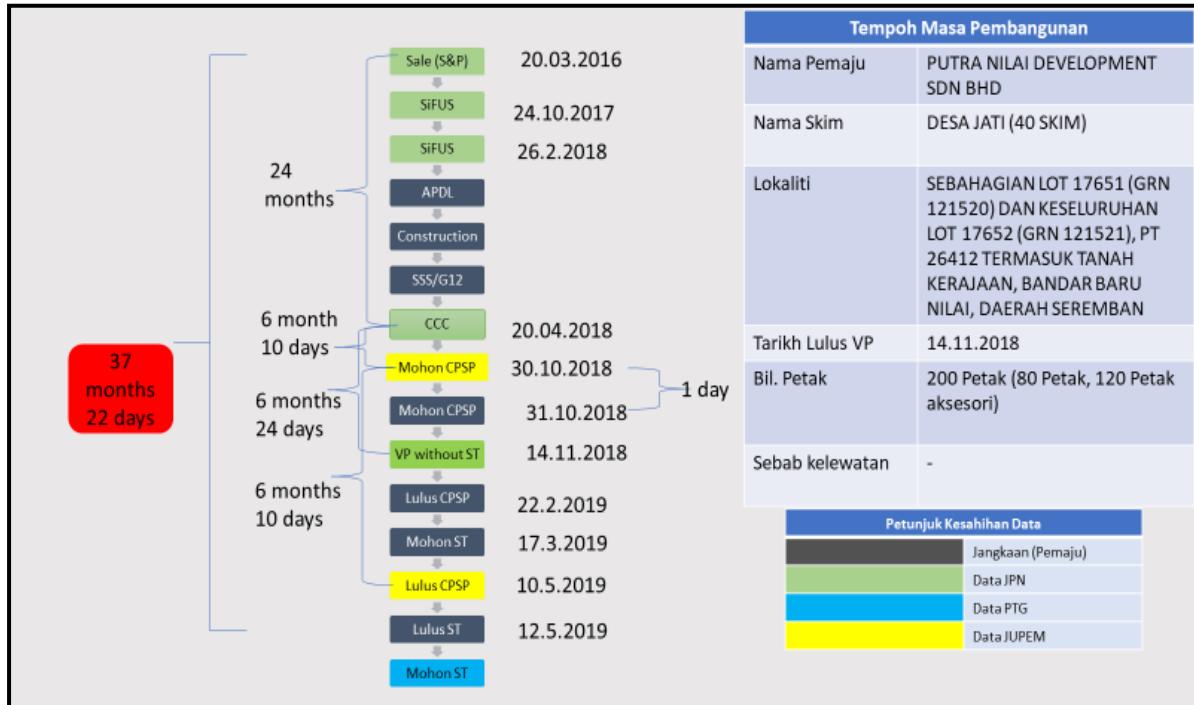
Skim Laman Cempaka 2 telah dimajukan oleh Seriemas Development Sdn. Bhd. Dan mempunyai sebanyak 610 petak termasuk petak aksesori. Merujuk kepada pembangunan ini, didapati bahawa permohonan CPSP telah dikemukakan kepada JUPEM pada 16 Julai 2018 dan telah diluluskan pada 3 April 2019, iaitu mengambil masa selama enam (6) bulan untuk diproses dengan tiga (3) kali kuiri. Memandangkan terdapat sebanyak tiga (3) kali kuiri dikemukakan oleh JUPEM kepada pemaju, didapati bahawa antara punca kepada kelewatan memproses CPSP di peringkat JUPEM adalah kerana tempoh masa pembetulan yang perlu diselesaikan oleh pemaju. Walau bagaimanapun, data terperinci berkaitan punca kepada kuiri berbilang ini tidak dapat dipastikan.

Kelulusan pengecualian VPST bagi pembangunan ini adalah pada 3 April 2019 yang mana pada tarikh yang sama dengan tarikh kelulusan CPSP. Keseluruhan tempoh masa yang diambil bermula dari perjanjian jual beli ditandatangani pada 11 Julai 2016 hingga tarikh pengeluaran pemilikan kosong adalah selama 32 bulan.



Rajah 42: Timeline permohonan pengecualian VPST oleh Seriemas Development Sdn. Bhd. bagi Skim Laman Cempaka 2. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

Sehingga tarikh lawatan pada 16 Januari 2020, iaitu setelah lapan (8) bulan dari tarikh kelulusan CPSP, pemohon masih gagal mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah kepada PTG. Maklum balas daripada PTG Negeri Sembilan menyatakan bahawa pihak JUPEM ada mengemukakan surat makluman berkaitan skim yang telah mendapat kelulusan CPSP selaras dengan Pekeliling KPUP Bil. 1/2015, tetapi PTG tidak melaksanakan sebarang tindakan pemantauan berkaitan permohonan pecah bahagi bangunan yang seterusnya. PTG Negeri Sembilan masih memproses semua permohonan secara manual memandangkan Sistem e-Strata hanya akan dilaksanakan pada awal tahun 2020.

Skim Desa Jati, Bandar Baru Nilai Oleh Pemaju Putra Nilai Development Sdn. Bhd.

Rajah 43: Timeline permohonan pengecualian VPST oleh Putra Nilai Development Sdn. Bhd. bagi Skim Desa Jati. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

Sepertimana data di atas, ianya didapati bahawa Skim Desa Jati telah mengemukakan permohonan CPSP pada 30 Oktober 2018 dan telah selesai diproses pada 10 Mei 2019, iaitu mengambil masa selama enam (6) bulan. Antara sebab utama kelewatan kelulusan CPSP ini adalah kerana permohonan ini melibatkan dua (2) kali kuiri kepada pemaju walaupun jumlah petak hanya sebanyak 200 unit sahaja (80 petak utama, 120 petak aksesori). Skim ini merupakan skim kediaman jenis *townhouse*.

Permohonan pengecualian VPST telah diluluskan pada 14 November 2018, iaitu enam (6) bulan sebelum CPSP diluluskan. Memandangkan syarat kelulusan pengecualian VPST adalah pemaju hendaklah telah mengemukakan permohonan hakmilik strata, maka secara literal pemaju telah melaksanakan tanggungjawab yang tertakluk di bawah Akta 118 pada 30 Oktober 2018 iaitu dua (2) minggu sebelum permohonan pengecualian diluluskan. Walau bagaimanapun, PTG Negeri Sembilan tidak menerima sebarang permohonan pecah bagi bangunan/tanah untuk pendaftaran hakmilik strata. Maka, sehingga kini, skim tersebut masih belum didaftarkan sebarang hakmilik strata walaupun pemilikan kosong telah dikeluarkan pada tahun 2018.

Rumusan Lawatan Kajian ke PTG Negeri Sembilan

Berdasarkan kepada kajian yang telah dilaksanakan, ianya didapati bahawa tempoh masa yang diambil oleh PTG Negeri Sembilan untuk menyelesaikan semua permohonan pecah bagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata bagi skim strata pada tahun 2019 adalah lebih daripada 100 hari. Pihak PTG Negeri Sembilan menyatakan bahawa antara punca kepada kelewatan ini adalah proses semakan *match-making* yang perlu dilaksanakan antara jadual strata dengan Jadual Petak. Sekiranya terdapat kesilapan, ianya akan dirujuk semula kepada JUPEM untuk pembetulan. Selain itu, pelan PA(B) yang diterima perlu dimuat turun satu per satu dan hanya satu (1) komputer yang boleh digunakan dalam satu-satu masa bagi setiap perkara tersebut dilaksanakan. Keupayaan sistem untuk memproses muat turun dan mencetak pelan PA(B) hanya membolehkan sebanyak 100 unit sehari sahaja diproses oleh tiga (3) orang kakitangan di PTG Negeri Sembilan.

PTG Negeri Sembilan mempunyai sebanyak 478 skim strata yang melibatkan 35,000 petak. Dari jumlah tersebut, hanya 4% merupakan pembangunan bercampur. Tiada sebarang perkhidmatan *pre-consultation* ditawarkan kepada pemaju sebelum sebarang permohonan pecah bagi bangunan/tanah dikemukakan dan permohonan tidak dibentangkan di dalam sebarang mesyuarat jawatankuasa tetapi terus dikemukakan kepada Pengarah untuk kelulusan. Tambahan, PTG Negeri Sembilan juga tidak melaksanakan sebarang tindakan penguatkuasaan ke atas pemohon yang gagal mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan/tanah.

Beberapa cadangan penambahbaikan telah dicadangkan kepada PTG Negeri Sembilan, antaranya adalah seperti berikut:

- i. memperkasakan pasukan pemantauan dan penguatkuasaan di Bahagian Hakmilik Strata, PTG Negeri Sembilan;
- ii. mengadakan Hari Konsultasi bersama para pemaju bagi memberi kesedaran tentang tanggungjawab dan kepentingan permohonan pecah bagi bangunan/tanah; dan
- iii. mewujudkan sesi *pre-consultation* kepada pemaju sebelum permohonan SiFUS atau pecah bagi bangunan/tanah dikemukakan bagi mengurangkan sebarang kesilapan yang mengakibatkan tempoh masa permohonan diproses menjadi panjang.

Walau bagaimanapun, kelewatan proses permohonan ini adalah di bawah tanggungjawab bersama semua pihak yang terlibat, iaitu PTG, JUPEM, pemaju dan JPN. Definisi permohonan

hakmilik strata di bawah perjanjian jual beli kediaman adalah dinyatakan secara umum. Maka, permohonan CPSP yang dikemukakan kepada JUPEM boleh dijadikan bukti bahawa permohonan hakmilik strata telah dikemukakan. Namun, selepas pemilikan kosong dikeluarkan, masih terdapat pemaju yang lewat mengemukakan permohonan pendaftaran hakmilik strata. Selain itu, terdapat pemaju yang tidak mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan/tanah kepada PTG walaupun setelah CPSP diluluskan. Justeru, pemantauan yang rapi perlu dilaksanakan bagi mengelakkan sebarang masalah kegagalan pendaftaran hakmilik strata bagi setiap skim pembangunan strata baharu yang dibina selepas pindaan Akta A1450. Senarai data kajian bagi PTG Negeri Sembilan adalah seperti di **Lampiran B**.

Lawatan Kajian ke PTG Selangor

Lawatan kajian telah dilaksanakan pada 20 Januari 2020 ke Bahagian Hakmilik Strata, PTG Selangor. Daripada data JPN, sehingga tahun 2019 terdapat sebanyak 47 skim strata yang telah diluluskan pengecualian VPST di Selangor, iaitu merupakan bilangan terbanyak antara negeri-negeri lain di Semenanjung Malaysia.

	Pemohon 1 (memohon CPSP dalam tempoh masa 3+1 bulan selepas SSS)	Pemohon 2 (memohon hakmilik strata dalam tempoh masa 1+1 bulan selepas lulus CPSP)	JUPEM (memproses CPSP dalam tempoh masa 51 hari)	PTG (memproses pecah bagi bangunan/tanah & pendaftaran hakmilik strata dalam tempoh masa 100 hari)
Selangor	100%	72%	13%	98%

Jadual 9: Peratusan pematuhan tempoh masa memohon oleh pemohon dan tempoh memproses di JUPEM serta PTG di negeri Selangor.

Daripada Kajian Peringkat I menunjukkan bahawa PTG Selangor mempunyai pencapaian tertinggi (98%) dalam prestasi penyelesaian permohonan pecah bagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata dalam tempoh masa 100 hari yang ditetapkan. Tempoh tersebut adalah tidak termasuk tempoh penyediaan pelan PA(B) oleh JUPEM. Perkara tersebut demikian kerana tempoh tersebut adalah di luar kawalan PTG.

Majoriti daripada pemohon di Selangor juga telah mengemukakan permohonan tidak lebih dari tempoh wajib memohon sepertimana dinyatakan di dalam seksyen 8 Akta 318. Walaupun pencapaian JUPEM Selangor adalah pada tahap 13% dalam menyelesaikan permohonan CPSP dalam tempoh masa 51 hari, namun pencapaian keseluruhan ini memberi gambaran awal

bahawa pihak PTG Selangor tidak menghadapi masalah yang signifikan dalam memastikan majoriti daripada permohonan yang diterima dapat diproses tepat pada masa selama 100 hari yang ditetapkan.

Proses Permohonan Pecah Bahagi Bangunan/Tanah dan Hakmilik Strata di PTG Selangor



Rajah 44: Carta alir proses permohonan pecah bahagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata di PTG Selangor.

Pihak PTG Selangor hanya menerima permohonan yang lengkap sahaja dan akan menolak sebarang permohonan yang tidak mengikut kehendak prosedur dan perundangan. Tindakan ini memudahkan PTG dalam memproses permohonan yang dikemukakan dan mengurangkan tempoh masa kuiri kepada pemohon. Walau bagaimanapun, sekiranya pemohon mengambil masa yang lama untuk melengkapkan dokumen, tempoh masa keseluruhan pengeluaran VPST tetap akan terjejas.

Memandangkan proses kelulusan pecah bahagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata adalah di dalam kawalan PTG maka tempoh masa 100 hari tersebut dapat dicapai. Tempoh masa bermula dari tarikh permohonan pelan PA(B) kepada JUPEM adalah tidak diambil kira dan pengiraan tempoh masa di peringkat PTG hanya akan disambung semula apabila pelan PA(B) telah diterima. Tindakan ini dapat mengelakkan tempoh masa penyelesaian permohonan menjadi terlalu lama di peringkat PTG sedangkan permohonan tersebut sedang dalam tindakan pihak ketiga seperti JUPEM yang mana di luar kawalan PTG.

Kedua-dua Pekeliling KPTG yang berkaitan dengan tempoh masa memproses permohonan di PTG, iaitu Pekeliling KPTG Bil.3/2014 dan Bil.5/2014 tidak menyatakan tempoh masa penyediaan pelan PA(B) oleh JUPEM. Tempoh masa boleh menjadi panjang akibat daripada proses penyediaan pelan PA(B) oleh JUPEM yang terganggu akibat pembetulan atau pindaan yang melibatkan JTB yang dilantik oleh pemaju. Perkara ini tidak termasuk gerak kerja untuk

memuat turun pelan PA(B) yang telah diterima melalui Sistem JUPEM2u yang perlu dilaksanakan satu per satu. Masalah ini menyebabkan tempoh masa bertambah terutama bagi skim yang mempunyai bilangan petak yang banyak. Bagi mengurangkan tempoh masa tersebut, PTG Selangor menyerahkan pelan PA(B) bersama hakmilik strata yang telah didaftarkan kepada pemohon tanpa disusun mengikut petak hakmilik yang telah didaftarkan.

Kebolehpercayaan Data

Daripada 136 skim yang didapati daripada data JPN berhubung kelulusan pengecualian VPST, sebanyak 47 skim adalah terletak di negeri Selangor. Senarai 47 skim tersebut adalah seperti di **Lampiran C**. Data juga dikutip daripada PTG, JUPEM dan Jabatan Kawalan Bangunan, PBT⁴⁴ di Selangor ke atas 47 skim tersebut dalam usaha untuk mendapatkan dapatan yang lebih tepat. Walau bagaimanapun, daripada keseluruhan data yang diperlukan bagi 47 skim, terdapat beberapa data penting yang masih tidak dapat diperolehi. Pecahan data berkenaan adalah seperimana berikut:-

PERKARA	BIL. SKIM	BIL. PETAK
Data lengkap	16	27,685
Tiada rekod permohonan CPSP & hakmilik strata	11	2,831
Tiada rekod SSS	14	19,012
Tiada rekod CPSP	2	4,082
Tiada rekod SSS & CPSP	2	1,604
Tiada rekod CPSP & hakmilik strata	1	30
Tidak berkaitan	1	0
Jumlah	47	55,244

Jadual 10: Pecahan data kajian backtrack bagi negeri Selangor mengikut kelengkapan maklumat.

Merujuk kepada perkara di atas, daripada keseluruhan 47 skim yang telah diluluskan pengecualian VPST, hanya 16 skim yang mempunyai data yang mencukupi bagi menghasilkan dapatan yang sempurna. 16 skim tersebut adalah skim yang telah lengkap melalui keseluruhan proses permohonan sehingga pendaftaran hakmilik strata. Manakala, baki sebanyak 31 skim tersebut adalah mempunyai data yang tidak lengkap seperti tiada tarikh SSS, CPSP dan hakmilik strata. Walaupun antara syarat kelulusan permohonan pengecualian VPST adalah permohonan hakmilik strata telah dikemukakan, tetapi terdapat 11 skim yang

⁴⁴ MP Klang, Kuala Langat, Kajang, Sepang, Selayang, Kuala Selangor dan MB Shah Alam.

tidak diketahui tarikh permohonan CPSP dan ianya telah disahkan oleh pihak JUPEM. Kekurangan data ini menjelaskan penemuan kajian.

Skim Diproses Dalam Tempoh 11 Bulan

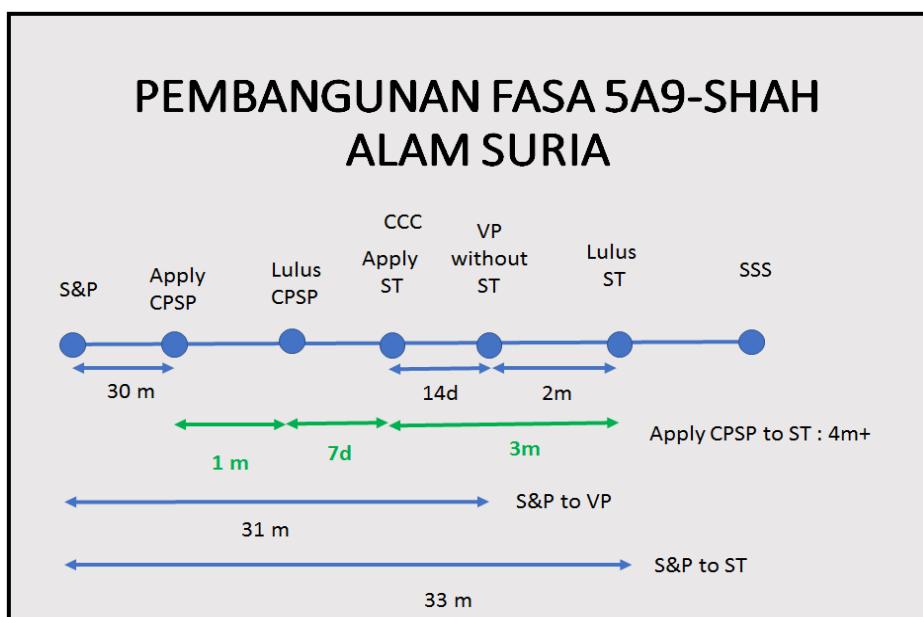
Keseluruhan data ini adalah berdasarkan kepada tarikh kelulusan pengecualian VPST oleh JPN bermula dari tahun 2017 hingga 2019. Daripada data tersebut, sebanyak 20 skim (43%) atau 30,532 petak (55%) telah diluluskan permohonan CPSP dan telah didaftarkan hakmilik strata. Purata tempoh pelaksanaan dari tempoh pemohon mengemukakan permohonan CPSP sehingga tarikh hakmilik strata didaftarkan adalah sebanyak 13 bulan, iaitu lebih lama daripada tempoh yang ditetapkan di dalam Akta 318 dan pekeliling-pekeliling yang berkaitan. Tempoh proses keseluruhan yang paling cepat adalah mengambil masa selama empat (4) bulan. Selain daripada itu, sebanyak satu (1) skim telah mengambil masa selama tujuh (7) bulan, sebanyak tiga (3) skim telah mengambil masa selama lapan (8) bulan dan dua (2) skim lagi mengambil masa selama sembilan (9) bulan.

BIL.	SKIM	PEMAJU	LOKALITI	PETAK	TEMPOH (BULAN)
1	Skim Pembangunan Fasa 5A9-Shah Alam Suria	Shah Alam 2 Sdn. Bhd.	Kuala Selangor	756	4
2	Skim Eco Majestic	Eco Majestic Sdn. Bhd.	Hulu Langat	482	7
3	Skim The Parque Residences di Daerah Kuala Langat	Eco Sanctuary Sdn. Bhd.	Kuala Langat	2,344	8
4	Sejati Residensi Fasa 2C	Paramount Property (C'jaya) Sdn. Bhd.	Sepang	77	8
5	Skim Sejati Residence	Paramount Property (C'jaya) Sdn. Bhd.	Sepang	40	8
6	Skim Rumah Selangorku Trifolis	Gemilang Waras Sdn. BHd.	Klang	1,464	9
7	Skim Rumah Selangorku	Agenda Istimewa Sdn. Bhd.	Beranang	1,947	9

Jadual 11: Senarai skim yang dimohon dan diproses dalam tempoh masa 11 bulan (dan kurang) selaras dengan Akta 318 dan pekeliling-pekeliling yang berkaitan.

Skim Pembangunan Fasa 5A9-Shah Alam Suria di Kuala Selangor

Skim yang dapat menyelesaikan keseluruhan proses dalam tempoh masa paling singkat iaitu empat (4) bulan adalah berikut daripada komitmen yang diberikan oleh pemohon, JUPEM dan PTG dalam menyelesaikan tanggungjawab masing-masing yang mana ianya lebih singkat daripada tempoh yang telah ditetapkan di dalam Akta 318 dan pekeliling-pekeliling yang berkaitan. Walaupun begitu, skim ini tetap gagal untuk mengeluarkan pemilikan kosong bersekali dengan hakmilik strata. Pemohon telah mengemukakan permohonan tujuh (7) bulan lebih awal dari tempoh SSS dan hanya mengambil masa selama tujuh (7) hari untuk mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah selepas tarikh kelulusan CPSP. JUPEM telah memproses CPSP hanya dalam tempoh satu (1) bulan manakala PTG telah selesai mendaftar hakmilik strata dalam tempoh tiga (3) bulan sahaja.



Rajah 45: Tempoh masa pembangunan dan permohonan hakmilik strata bagi Skim Pembangunan Fasa 5A9-Shah Alam Suria. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

Kajian ke atas skim ini juga mendapati bahawa tempoh masa yang diambil dari anggaran tempoh perjanjian jual beli ditandatangani hingga permohonan CPSP dikemukakan adalah 30 bulan. Ini bermakna, pembangunan skim ini telah hampir di peringkat akhir tempoh sepatutnya pemilikan kosong diserahkan kepada pembeli, iaitu 36 bulan. Selain itu, tarikh CCC dan pemilikan kosong dikeluarkan pada bulan ke-32 pembangunan berjalan. Berikut adalah ringkasan penemuan kajian ke atas kes ini:

- i. permohonan CPSP diproses dan diselesaikan oleh JUPEM dalam tempoh singkat, iaitu satu (1) bulan sahaja;
- ii. tempoh kelulusan pengecualian VPST berbanding tarikh hakmilik strata didaftarkan hanyalah mengambil masa dua (2) bulan sahaja dan tempoh perjanjian jual beli masih berbaki tiga (3) bulan;
- iii. tempoh wajib memohon CPSP dengan tempoh CCC adalah selama satu (1) bulan sahaja;
- iv. permohonan pecah bahagi bangunan/tanah telah dikemukakan kepada PTG dalam tempoh masa yang pantas, iaitu tujuh (7) hari sahaja;
- v. kelulusan pengecualian VPST telah diberikan oleh JPN dalam tempoh masa 14 hari dari tarikh CCC; dan
- vi. tempoh keseluruhan yang diambil oleh JUPEM dan PTG untuk memproses permohonan adalah selama empat (4) bulan sahaja.

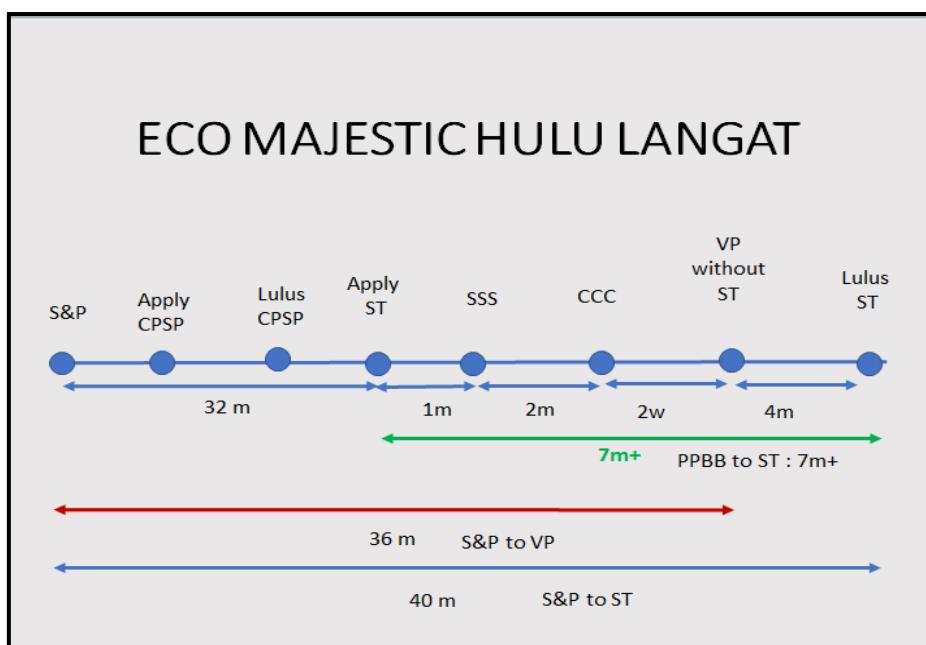
Daripada penemuan tersebut, didapati bahawa JUPEM dan PTG dapat memproses permohonan dalam tempoh masa yang ditetapkan bagi skim yang mempunyai bilangan petak sebanyak 756 unit ini. Pemaju juga telah berjaya mengemukakan permohonan lebih awal dari tempoh masa wajib yang dinyatakan di dalam Akta, iaitu hanya tujuh (7) hari dari tarikh kelulusan CPSP. Tempoh ini adalah paling singkat diambil oleh pemohon antara 47 skim yang dikaji.

Pemaju mempunyai masa yang singkat untuk memastikan keseluruhan prosedur dapat disempurnakan sebelum tempoh perjanjian jual beli tamat. Bagi mengurangkan risiko pengenaan denda LAD, pemaju telah mengemukakan permohonan pengecualian VPST kepada JPN pada peringkat CCC dan kelulusan telah diberikan ketika tempoh perjanjian jual beli masih berbaki lima (5) bulan untuk tamat.

Dalam kes ini, sekiranya pemohon dapat mengemukakan permohonan CPSP pada peringkat yang lebih awal, semua pihak yang terlibat akan mempunyai tempoh masa yang munasabah untuk menyelesaikan permohonan berkaitan dan pemilikan kosong boleh dikeluarkan bersekali dengan hakmilik strata. Walau bagaimanapun, hakmilik strata yang didaftarkan tersebut adalah atas nama pemilik asal tanah/pemaju dan pembeli perlu menyempurnakan surat cara pindah milik bagi hakmilik strata berkenaan dan ini terpakai dalam kedua-dua keadaan di mana pemilikan kosong sempat dikeluarkan bersama hakmilik strata atau tidak.

Skim Eco Majestic di Hulu Langat (Petak Tanah)

Skim strata yang mempunyai sebanyak 482 petak ini mengambil masa selama tujuh (7) bulan untuk diproses bermula dari permohonan sehingga hakmilik strata didaftarkan. Antara punca utama kepada pencapaian tempoh masa yang singkat tersebut adalah pemaju telah mengemukakan permohonan CPSP **sebelum fasa SSS** dan proses penyelesaian pecah bahagi bangunan/tanah serta pendaftaran hakmilik strata oleh PTG hanya mengambil masa selama tujuh (7) bulan sahaja.



Rajah 46: Tempoh masa pembangunan dan pengeluaran hakmilik strata bagi Skim Eco Majestic di Hulu Langat. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

Terdapat beberapa penemuan menarik ke atas kes ini seperti berikut:

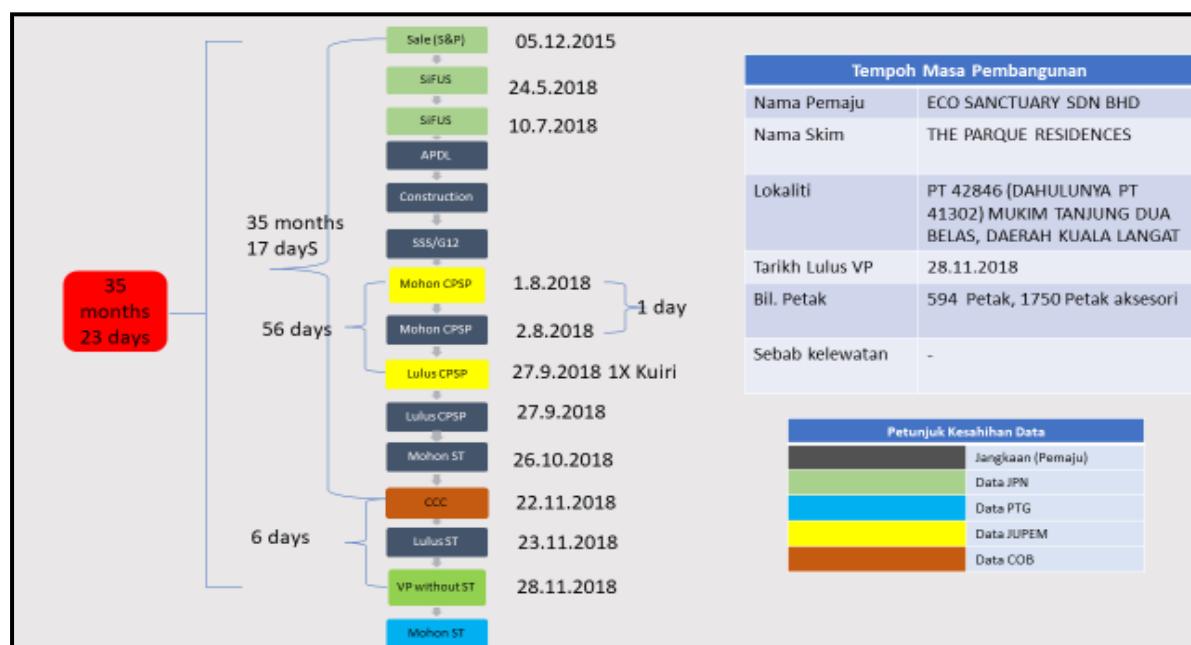
- i. pemohon mengemukakan permohonan CPSP sebelum pembangunan mencapai tempoh SSS;
- ii. PTG mengambil masa selama tujuh (7) bulan untuk menyelesaikan pendaftaran hakmilik strata;
- iii. tiada tarikh permohonan CPSP dan tarikh permohonan pecah bahagi bangunan/tanah diperolehi; dan
- iv. merupakan pembangunan strata dalam konsep petak tanah.

Merujuk kepada tempoh masa yang pendek antara peringkat SSS dan tarikh CCC iaitu hanya selama dua (2) bulan, terdapat kemungkinan bahawa permohonan CPSP bagi skim ini adalah dikemukakan pada peringkat sebenar SSS (hampir kepada peringkat G4 pembangunan), manakala peringkat SSS yang dinyatakan di dalam rajah di atas adalah tempoh pembangunan telah tiba pada fasa akhir (hampir kepada peringkat G12 atau lebih). Perkara ini kerana, tempoh dua (2) bulan adalah terlalu cepat bagi pembangunan dari peringkat fasa struktur asas untuk selesai dibangunkan sehingga sempurna bagi membolehkan CCC dikeluarkan.

Berdasarkan tarikh yang dikemukakan oleh pihak PBT didapati bahawa peringkat SSS/G12 adalah terbukti merupakan peringkat terakhir pembangunan kerana tarikh CCC hanyalah dua (2) bulan selepas tarikh SSS/G12. Sekiranya pemohon mengemukakan permohonan CPSP pada tarikh SSS/G12 dikemukakan, maka penyelesaian CPSP dan pendaftaran hakmilik strata tidak mungkin dicapai dalam tempoh dua (2) bulan tersebut.

Kelemahan kajian ke atas skim ini adalah ketiadaan data daripada JUPEM berkenaan tarikh pemohon mengemukakan permohonan CPSP dan tempoh JUPEM untuk memproses permohonan berkenaan. Pembangunan ini lewat disiapkan berdasarkan kepada tarikh CCC dikeluarkan, iaitu anggaran pada bulan ke-35 selepas perjanjian jual beli ditandatangani.

The Parque Residences di Kuala Langat oleh Eco Sanctuary Sdn. Bhd.

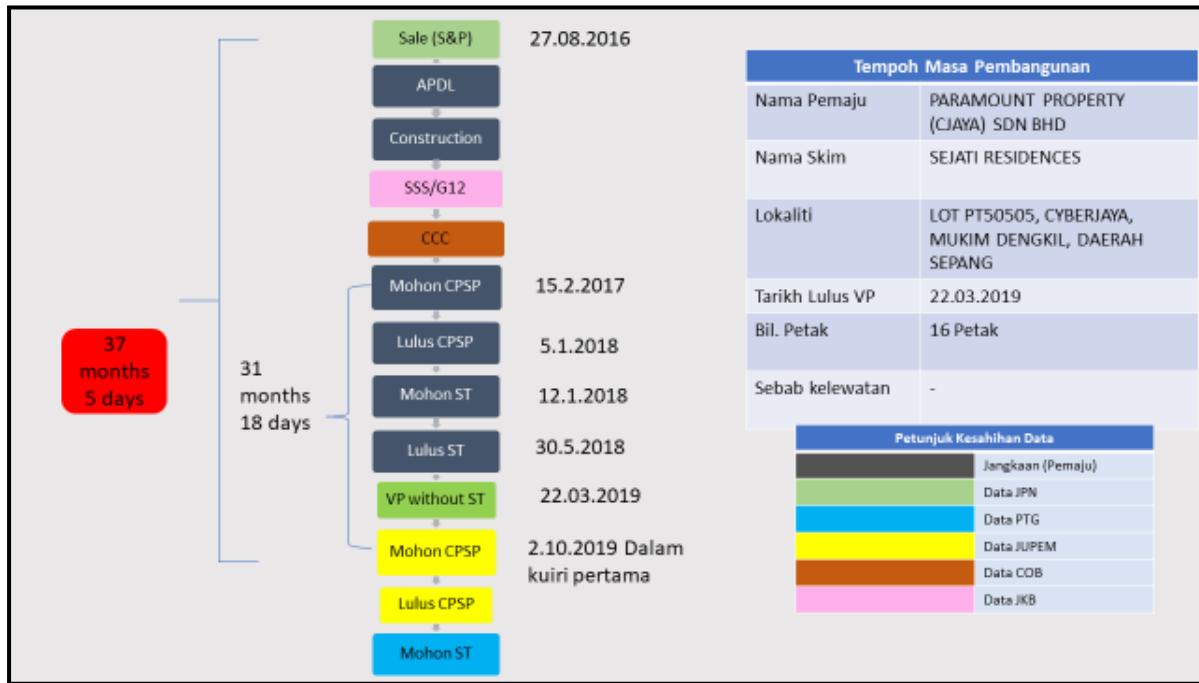


Rajah 47: Timeline permohonan pengecualian VPST oleh Eco Sanctuary Sdn. Bhd. bagi Skim The Parque Residences, Kuala Langat, Selangor. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

Terdapat sebanyak tiga (3) skim yang telah berjaya diproses dalam tempoh hanya selama lapan (8) bulan. Antaranya salah satu skim adalah Skim The Parque Residences di Daerah Kuala Langat yang mempunyai sebanyak 2,344 petak termasuk 1,750 petak aksesori yang dimajukan oleh Eco Sanctuary Sdn. Bhd.. Kepantasan tempoh masa yang diambil adalah berpunca daripada pihak JUPEM yang berjaya menyelesaikan permohonan CPSP dalam tempoh masa hanya satu (1) bulan sahaja dan pemohon tidak mengambil masa yang lama untuk mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah kepada PTG iaitu dalam tempoh satu (1) bulan dari kelulusan CPSP. Walau bagaimanapun, PTG telah mengambil masa selama enam (6) bulan untuk memproses permohonan sehingga hakmilik strata selesai didaftarkan pada 26 April 2019.

Penyelesaian pantas oleh JUPEM ini memberi gambaran bahawa bilangan petak adalah bukan satu halangan dalam memastikan proses permohonan dapat dilaksanakan dalam tempoh masa yang ditetapkan. Kelemahan data ini adalah tarikh SSS tidak dikemukakan oleh pihak PBT menyebabkan tempoh masa pemohon mengemukakan permohonan tidak dapat dikenal pasti. Justeru, sekiranya tempoh tersebut diketahui maka berkemungkinan akan menyebabkan tempoh penyelesaian lapan (8) bulan tersebut tidak lagi relevan.

Berkaitan kelewatan PTG dalam memproses permohonan ini, ia didapati bahawa terdapat dua (2) kali pindaan SiFUS telah dilaksanakan yang mana pada pindaan terakhir hanya mengambil masa selama **empat (4) bulan daripada tarikh CCC**. Tarikh permohonan SiFUS pertama pula hanya enam (6) bulan dari tarikh CCC. Dapatkan tersebut memberi gambaran bahawa terdapat pindaan ke atas pelan pembangunan skim berkenaan yang memberikan kesan ke atas syer unit keseluruhan skim dan SiFUS perlu dipinda ketika pembangunan sedang berjalan. Justeru, pemohon perlu mengemukakan semula permohonan pindaan SiFUS kepada PTG dan meminda CPSP sewajarnya sebelum permohonan pecah bahagi bangunan/tanah boleh diteruskan di PTG. Pindaan yang dibuat oleh pemaju ini adalah bersifat *major* sehingga menjelaskan tempoh keseluruhan proses permohonan hakmilik strata bagi skim berkaitan.

Sejati Residence di Sepang oleh Paramount Property (Cyberjaya) Sdn. Bhd. (Petak Tanah)

Rajah 48: Timeline permohonan VPST oleh Paramount Property (Cyberjaya) Sdn. Bhd. bagi Skim Sejati Residences di Mukim Dengkil, Daerah Sepang, Selangor. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

Skim kedua yang telah berjaya diproses dalam tempoh lapan (8) bulan adalah Skim Sejati Residences di Daerah Sepang yang dibangunkan oleh Paramount Property (Cyberjaya) Sdn. Bhd. dengan bilangan petak sebanyak 40 unit bagi fasa pertama dan 16 unit bagi fasa kedua. Skim ini juga merupakan pembangunan yang berkonseptkan petak tanah. Permohonan CPSP telah dikemukakan dan hakmilik strata telah didaftarkan pada tarikh yang sama bagi keduadua fasa. Manakala, tarikh kelulusan pengecualian VPST adalah pada dua (2) tarikh yang berbeza iaitu selang tiga (3) bulan antara keduadua fasa.

Walau bagaimanapun, berdasarkan tarikh jangkaan yang diberikan oleh pemaju, permohonan CPSP seharusnya dikemukakan pada 15 Februari 2017 bagi kelulusan pengecualian VPST bertarikh 22 Mac 2019, tetapi secara realitinya permohonan CPSP hanya dikemukakan kepada JUPEM pada 2 Oktober 2019. Sehingga Januari 2020, pihak JUPEM menyatakan bahawa permohonan CPSP bagi skim ini masih dalam tempoh kuiri, iaitu menjadikan tempoh masa memproses CPSP adalah selama tiga (3) bulan dan masih dalam proses (*ongoing*). Dapatkan ini memberi gambaran bahawa, tarikh jangkaan permohonan CPSP dikemukakan oleh pemaju boleh dijadikan justifikasi terhadap permohonan pengecualian

VPST tetapi permohonan sebenar berkemungkinan tidak dikemukakan mengikut tarikh jangkaan tersebut.

Skim Lewat Proses

Daripada keseluruhan 47 skim strata yang dikaji, terdapat sebanyak 18 skim mengambil tempoh lebih daripada 11 bulan untuk diselesaikan sepetimana berikut:

BIL.	SKIM	PEMAJU	LOKALITI	PETAK	TEMPOH (BULAN)
1	Townhouse	Gamuda Land (Botanic) Sdn Bhd	Klang	1,163	19+
2	Arahsia	Tropicana Aman Sdn Bhd	Kuala Langat	432	26
3	The Armanna	Simas D Sdn Bhd	Kuala Langat	847	12+
4	BST 21 Bandar Saujana Putra	Utuh Sejagat Sdn Bhd	Kuala Langat	4,438	25
5	Pangsapuri Taming Mutiara, Rumah Selangorku Jenis C	Tanming Management Sdn Bhd	Hulu Langat	382	12
6	Suria Mewah Residensi	KEB Properties Sdn Bhd	Hulu Langat	592	16
7	-	Bandar Setia Alam Sdn Bhd	Petaling	3,685	13+
8	Diamond City	Mayland Value Sdn Bhd	Hulu Langat	192	16+
9	D'Cerrum	Setia Ecohill Sdn Bhd	Hulu Langat	3,175	16+
10	Pangsapuri Cassia	Setia Ecohill Sdn Bhd	Hulu Langat	2,540	20+
11	2 blok pangsapuri kos sederhana tinggi	CB Land Sdn Bhd	Shah Alam	1,650	13+
12	Tropicana Height	Tropicana Kajang Hill Sdn Bhd	Hulu Langat	516	19+
13	Rumah Selangorku	Jade Homes Sdn Bhd	Hulu Langat	2,543	12+

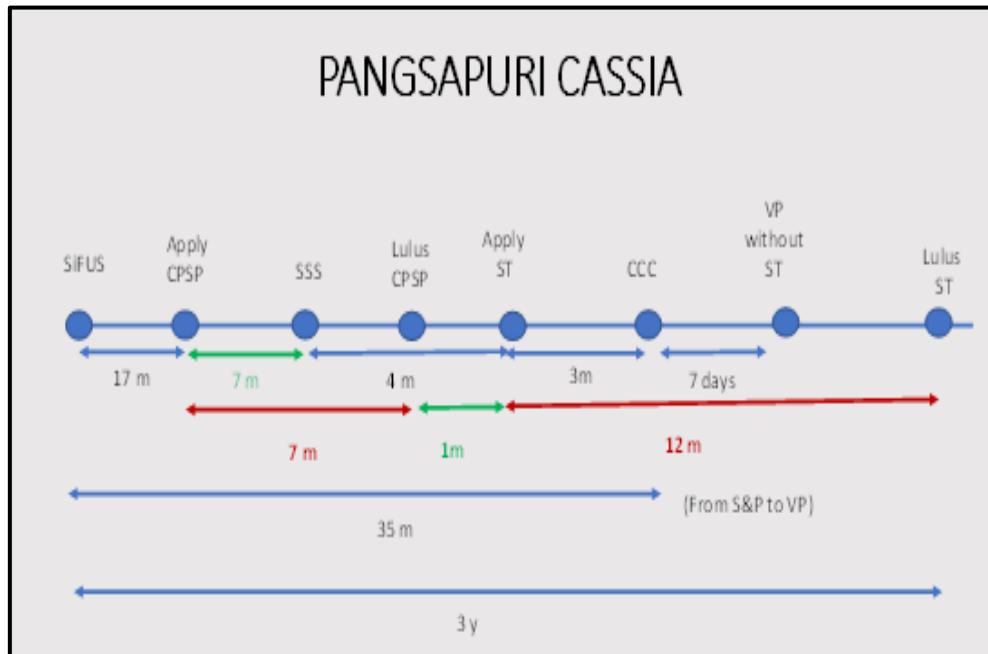
BIL.	SKIM	PEMAJU	LOKALITI	PETAK	TEMPOH (BULAN)
14	Pangsapuri kos sederhana & kos sederhana rendah	Trans Loyal Development Sdn Bhd	Hulu Langat	1,133	18+
15	Service Apartment	Utuh Sejagat Sdn Bhd	Kuala Langat	6,805	14
16	Pangsapuri 15 tingkat	Trans Loyal Development Sdn Bhd	Hulu Langat	512	12+
17	Townhouse kos sederhana	Pemaju Kayangan Selesa Sdn Bhd	Hulu Langat	75	23+
18	Pangsapuri Prima Indah	Simas-D	Shah Alam	847	22+

Jadual 12: Senarai skim yang dimohon dan diproses dalam tempoh masa lebih dari 11 bulan seperitimana ditetapkan di dalam Akta 318 dan pekeliling-pekeliling yang berkaitan.

Permohonan Sebelum Peringkat SSS

Skim Pangsapuri Cassia di Hulu Langat oleh Pemaju Setia Ecohill

Bagi Skim Pangsapuri Cassia, pemohon telah mengemukakan permohonan CPSP pada tempoh yang paling awal iaitu tujuh (7) bulan sebelum peringkat SSS dan membuat permohonan hakmilik strata di PTG satu (1) bulan selepas kelulusan CPSP diperolehi. Tempoh ini adalah paling awal antara keseluruhan skim kajian *backtrack* di Selangor. Walau bagaimanapun, JUPEM mengambil masa selama tujuh (7) bulan dan PTG memerlukan tempoh selama 12 bulan untuk memproses permohonan masing-masing. Secara perbandingan, tempoh yang diambil dari peringkat SSS sehingga pemilikan kosong dikeluarkan adalah lebih kurang tujuh (7) bulan sahaja sedangkan tempoh keseluruhan proses dari permohonan CPSP sehingga hakmilik strata didaftarkan adalah selama 20 bulan.



Rajah 49: Tempoh masa pengeluaran SiFUS sehingga kelulusan pendaftaran hakmilik strata bagi Skim Panggupuri Cassia. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

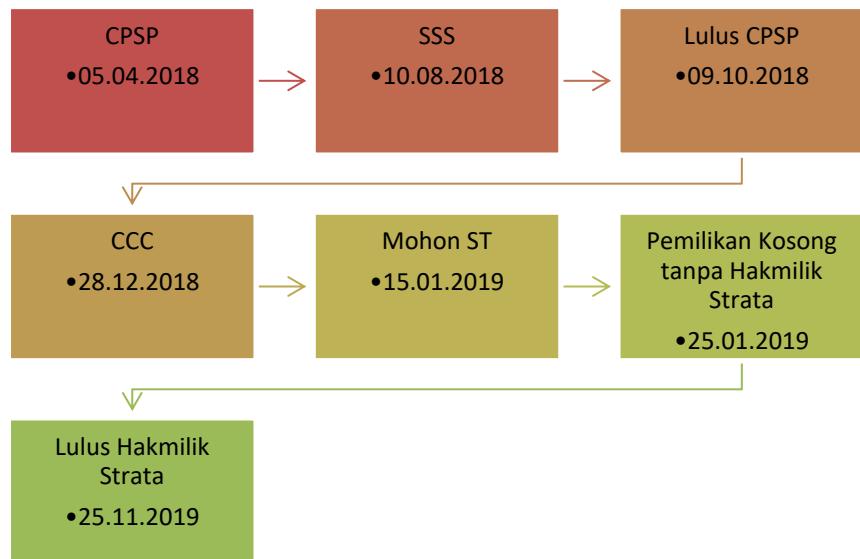
Skim Panggupuri Perkhidmatan di Kuala Langat oleh Utuh Sejagat Sdn Bhd

Keadaan yang sama turut berlaku terhadap Skim Panggupuri Perkhidmatan yang dibangunkan oleh Utuh Sejagat Sdn Bhd yang mengambil tempoh keseluruhan selama 14 bulan untuk menyelesaikan permohonan sehingga pendaftaran hakmilik strata. Pemohon telah mengemukakan permohonan CPSP empat (4) bulan sebelum peringkat SSS dan membuat permohonan hakmilik strata kepada PTG tujuh (7) hari selepas CPSP diluluskan. Walau bagaimanapun, PTG mengambil tempoh selama empat (4) bulan dan JUPEM memerlukan sepuluh (10) bulan untuk memproses dan meluluskan permohonan yang berkaitan sekali gus menjadikan tempoh keseluruhan proses adalah 14 bulan. Tempoh ini adalah lebih lewat daripada pemilikan kosong dikeluarkan yang mana hanya mengambil masa selama satu (1) bulan daripada tarikh perakuan peringkat SSS.

Skim Tropicana Heights di Hulu Langat oleh Tropicana Kajang Hill Sdn. Bhd.

Permohonan CPSP bagi Skim Tropicana Heights telah dikemukakan empat (4) bulan sebelum peringkat SSS dan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah telah dibuat tiga (3) bulan selepas kelulusan CPSP. JUPEM telah mengambil tempoh selama enam (6) bulan dan PTG menggunakan tempoh selama sepuluh (10) bulan untuk menyelesaikan permohonan di jabatan masing-masing. Perkara ini menjadikan tempoh keseluruhan proses adalah selama 19

bulan. Secara perbandingan, tempoh antara peringkat SSS sehingga pemilikan kosong dikeluarkan hanya mengambil masa selama lima (5) bulan sahaja.



Rajah 50: Aliran permohonan yang menunjukkan tarikh setiap permohonan dikemukakan dan diluluskan bagi Skim Tropicana Heights, Hulu Langat, Selangor.

Ketiga-tiga skim di atas telah mengemukakan permohonan CPSP sebelum pembangunan tiba ke peringkat SSS, tetapi pengeluaran VPST masih gagal dicapai. Berdasarkan kepada lawatan kajian yang dilaksanakan didapati bahawa permohonan tersebut mempunyai pelbagai pembetulan dan pemohon mengambil masa yang panjang untuk mengemukakan semula permohonan lengkap ke jabatan berkaitan. Tiada perundangan yang mengawal tempoh masa pembetulan ini sedangkan jabatan yang berkaitan masih terikat dengan tempoh masa yang ditetapkan di dalam pekeliling berkaitan untuk memproses permohonan hakmilik strata.

Ini turut memberi gambaran bahawa sekiranya Pekeliling KPTG Bil. 3/2014 dipinda agar SSS tidak dikaitkan dengan Borang G12 dan meletakkan kuasa penentuan peringkat pembangunan yang sesuai dan selamat untuk kerja-kerja ukur dibuat dan seterusnya permohonan hakmilik strata dikemukakan lebih awal dari peringkat G12, perkara tersebut adalah bukan penyelesaian yang muktamad bagi memastikan pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata boleh dilaksanakan. Ini adalah kerana dalam tempoh berkenaan, pindaan pelan bangunan, KM dan penyelarasan semula penetapan petak aksesori masih boleh terus berlaku. Selain itu, tiada juga halangan daripada pihak PBT terhadap pindaan yang dibuat ke atas KM atau pelan bangunan yang telah diluluskan.

Prestasi Pemohon

Skim BST 21 Bandar Saujana Putra di Kuala Langat oleh Utuh Sejagat Sdn. Bhd.

Bagi Skim BST 21 Bandar Saujana Putra, pemohon telah mengemukakan permohonan CPSP lewat 11 bulan daripada peringkat SSS, dan mengambil masa enam (6) bulan untuk mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan/tanah selepas kelulusan CPSP. JUPEM pula mengambil masa selama empat (4) bulan dan PTG mengambil masa selama lima (5) bulan untuk menyelesaikan proses berkaitan di jabatan masing-masing. Secara keseluruhannya, tempoh proses permohonan hakmilik strata ini telah mengambil masa selama 25 bulan, iaitu 14 bulan lebih lewat dari tempoh *ideal* selama 11 bulan. Kesemua pihak telah lewat mengemukakan dan memproses permohonan selaras dengan Akta 318 dan pekeliling-pekeliling yang berkaitan. Merujuk kepada data kajian didapati bahawa kelulusan pengecualian VPST telah dikeluarkan sebelum pemohon mengemukakan permohonan CPSP kepada JUPEM.

Skim Arahsia di Kuala Langat oleh Tropicana Aman Sdn. Bhd. (Petak Tanah)

Bagi skim Arahsia, pemohon telah mengemukakan permohonan CPSP lewat 13 bulan dari SSS tetapi hanya mengambil masa selama 1 bulan untuk kemuka permohonan PBB ke PTG. JUPEM telah berjaya menyelesaikan proses permohonan CPSP hanya selama 2 bulan sahaja tetapi PTG telah mengambil masa 10 bulan untuk mendaftarkan ST. Semua kelewatan ini telah menyebabkan tempoh keseluruhan mengambil masa selama 25 bulan untuk diselesaikan.

Melalui kes ini didapati bahawa, pemohon boleh menyediakan pelan bagi permohonan CPSP seawal 7 bulan sebelum pembangunan tersebut sampai ke peringkat SSS. Tetapi memandangkan tempoh masa yang diambil untuk memproses permohonan adalah lebih panjang, maka pengeluaran serentak VPST tetap tidak boleh dicapai.

Skim strata berkonsepkan petak tanah ini mempunyai antara skim yang mempunyai tempoh masa paling singkat antara tarikh SSS dan tarikh pengeluaran VP iaitu 1 bulan. Penemuan kes ini juga memberi gambaran bahawa sekiranya permohonan boleh dikemukakan pada awal pembangunan, tidak ada jaminan bahawa pengeluaran serentak VPST boleh dicapai.

Hasil Kajian dan Perbincangan Lawatan Kajian ke PTG Selangor

Permohonan SiFUS yang dikemukakan di PTG Selangor akan dikenakan fi permohonan yang bermula dari RM10/petak sehingga maksimum RM200/petak. Sebarang pindaan boleh

dikenakan fi permohonan pindaan sehingga maksimum RM50/petak. Punca utama pindaan SiFUS adalah atas permintaan pemaju akibat perubahan cadangan pembangunan, kehendak pasaran yang berubah, prestasi penjualan yang lembap dan sebagainya. Bagi pindaan yang melibatkan jumlah yang banyak dan menjelaskan kesempurnaan permohonan, pemohon akan diminta untuk mengemukakan permohonan baharu kepada PTG. Perkara ini adalah bagi membolehkan tempoh masa memproses permohonan di PTG tidak terjejas dengan teruk. Walau bagaimanapun, tiada pemantauan khusus dilaksanakan di PTG Selangor untuk memastikan permohonan tersebut dikemukakan semula dan tiada tempoh masa spesifik yang dikawal secara pentadbiran.

Dokumen-dokumen permohonan pecah bagi bangunan/tanah yang dikemukakan oleh pemohon disemak terlebih dahulu berdasarkan senarai semak yang diperakui sebelum permohonan tersebut boleh diterima dan pengiraan tempoh masa memproses dimulakan. Kertas pertimbangan untuk mendapatkan kelulusan Pengarah akan disediakan setelah permohonan yang lengkap diterima. Selepas mendapat kelulusan pecah bagi bangunan/tanah, sesalinan kelulusan tersebut akan dikemukakan kepada JUPEM untuk permohonan pelan PA(B) bagi tujuan pendaftaran hakmilik strata. Pihak JUPEM akan memuat naik pelan PA(B) di dalam Sistem JUPEM2U dan pihak PTG perlu memuat turun pelan tersebut satu per satu dari sistem yang sama. Tempoh masa yang diambil untuk penyediaan pelan PA(B) oleh JUPEM Selangor secara purata adalah selama enam (6) bulan.

Hakmilik strata yang telah dikeluarkan adalah didaftarkan atas nama pemaju sehingga urusan pindah milik dari pemaju kepada pembeli diselesaikan. Dokumen hakmilik strata berserta pelan PA(B) akan diserahkan kepada pemohon tanpa disusunkan bersama bagi menjimatkan masa di pihak PTG. Sesalinan kelulusan CPSP dikemukakan oleh JUPEM kepada PTG selaras dengan arahan Pekeliling KPUP Bil. 1/2015.

Rumusan Lawatan Kajian ke PTG Selangor

Tempoh 100 hari yang dinyatakan di dalam Pekeliling KPTG Bil. 5/2014 boleh dicapai di PTG Selangor tanpa sebarang masalah, dengan syarat tempoh masa kuiри kepada JUPEM atau pemohon tidak diambil kira. Perkara ini kerana di dalam pekeliling tersebut hanya menyatakan berkaitan keadaan *ideal* permohonan tanpa sebarang pindaan atau pembetulan ke atas CPSP atau Jadual Petak yang telah diluluskan.

Antara pindaan yang sering dibuat adalah kesilapan menaip (*typing error*), pindaan Jadual Petak akibat perubahan kepada kedudukan tempat letak kereta, pembinaan tidak selaras dengan perkara yang telah dipersetujui dan ditandatangani di dalam Jadual H Akta 118,

terdapat perubahan kepada kehendak pembangunan semasa dan sebagainya. Dalam banyak keadaan, PTG Selangor akan terus berurusan dengan JTB yang bertanggungjawab terhadap skim berkenaan sekiranya terdapat sebarang kuiри yang melibatkan pemohon.

Tempoh masa yang diambil oleh JTB berkaitan perlu dikawal kerana terdapat segelintir daripadanya yang mengambil tempoh masa lebih daripada tiga (3) bulan untuk menjelaskan satu (1) kuiри. Tempoh tersebut akan menjadi lebih panjang sekiranya terdapat beberapa kuiри di dalam permohonan yang sama akibat tidak disemak dengan teliti oleh JTB berkaitan. PTG Selangor mencadangkan agar tindakan hukuman yang bertepatan dan efektif perlu dilaksanakan bagi memastikan JTB berkaitan mempunyai *sense of urgency* untuk menyelesaikan kuiри dan seterusnya mengelakkan sebarang kesilapan sama berulang bagi permohonan-permohonan lain di bawah kendaliannya. PTG Selangor bersetuju dengan cadangan pengenaan denda sebagai deposit yang perlu dijelaskan oleh pemohon pada ketika mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah. Denda sedemikian boleh bertindak sebagai *hindrance* agar sebarang kelewatan permohonan hakmilik strata tidak berulang lagi.

Untuk menyelesaikan masalah pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata, PTG Selangor berpendapat bahawa prosedur pengeluaran hakmilik strata yang melibatkan pemohon, JUPEM dan PTG perlu ditambah baik dan dimantapkan agar sebarang kelewatan tidak menjadi punca utama kepada permasalahan pengeluaran hakmilik strata. Pengeluaran pemilikan kosong bersekali hakmilik strata tidak mungkin dapat dilaksanakan sekiranya masalah kelewatan yang berpunca daripada setiap pihak berkaitan tidak dapat diatasi.

Peruntukan Pekeling KPTG yang mewajibkan permohonan dan kelulusan SiFUS oleh PTG seharusnya dikaji semula memandangkan tugas Pendaftar tidak seharusnya berkaitan dengan pengeluaran SIFUS yang hanya digunakan untuk tujuan pengurusan bangunan, selaras dengan fungsi unit syer di dalam seksyen 36 Akta 318. Tugas pengeluaran SiFUS boleh dipertanggungjawabkan kepada pihak COB memandangkan perkara tersebut adalah berkaitan dengan pengurusan bangunan yang berada di bawah bidang kuasa Akta 757.

Kajian *Backtrack* bagi Skim Strata di Pulau Pinang

Berdasarkan kepada data yang diterima dari JPN, terdapat sebanyak 18 skim di Pulau Pinang yang terlibat dengan kajian *backtrack* ini. Senarai keseluruhan 18 skim yang terlibat adalah seperti di **Lampiran D**. Daripada keseluruhan 18 skim tersebut hanya sebanyak 16 skim yang mempunyai data yang lengkap untuk dijadikan rujukan utama kepada kajian ini. Data yang tidak lengkap tersebut adalah bagi pembangunan atas nama pemaju Lifetime Property Sdn.

Bhd. dan Palmington Sdn. Bhd. yang tidak mempunyai nombor hakmilik dan lokaliti, nama skim, bilangan petak dan lain-lain data penting yang menyukarkan semakan dibuat oleh pihak PTG bagi mengenal pasti data permohonan di dalam sistem jabatan. PTG Pulau Pinang telah menerima dan menggunakan pakai Sistem e-Tanah di dalam pentadbiran tanah negeri berkenaan namun penggunaan sistem ini masih belum menyeluruh.

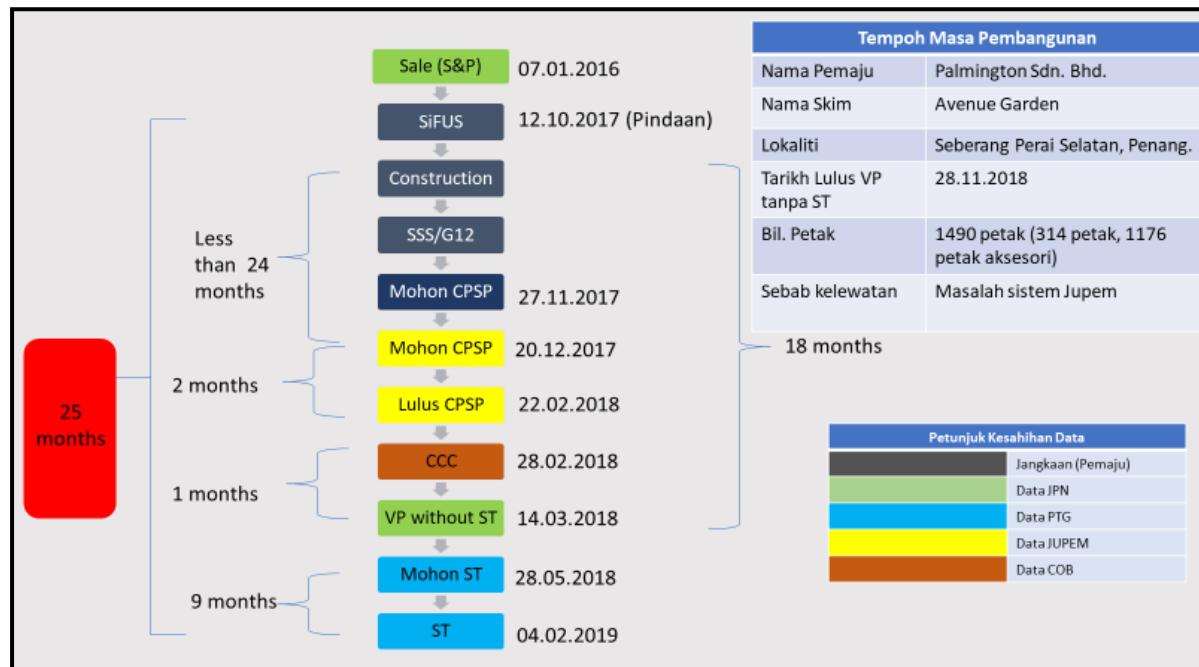
SKIM	CPSP	HAKMILIK STRATA
Skim Pangapuri Wakaf Mohammad Hashim	9 Bulan	Belum Selesai (5 Bulan Sehingga Tarikh Kajian)
Avenue Garden	2 Bulan	9 Bulan
Pangapuri Selasih Court		Data Tidak Lengkap
Pangapuri Rimbun	8 Bulan (3 Kali Kuirি)	Belum Selesai (17 Bulan Hingga Tarikh Kajian)
Villa Rental, Raintree Ii	7 Bulan	Belum Selesai (10 Bulan Hingga Tarikh Kajian)
Eco Meadows	3 Bulan	4 Bulan
Rumah Pangsa River Tropic 148 Unit/18 Tingkat	4 Bulan	Belum Selesai (3 Bulan Sehingga Tarikh Kajian)
Skyridge Garden (2,666 Petak)		Data Tidak Lengkap
Skyridge Garden (306 Petak)		Data Tidak Lengkap
Pangapuri Segemal Indah	5 Bulan	Belum Selesai (10 Bulan Sehingga Tarikh Kajian)
Pangapuri Seri Serdang	4 Bulan	Tiada Data Permohonan
Taman Lembah Permai Indah	Tiada Data	Belum Selesai (4 Bulan Sehingga Tarikh Kajian)
Taman Casa Utopia	7 Bulan	Belum Selesai (8 Bulan Sehingga Tarikh Kajian)
Taman Regensi Oren	3 Bulan (1 Kali Kuirি)	Tiada Data Permohonan
Casa Anggun		Data Tidak Lengkap
Rumah Pangsa Oren Serdang Blok A & B	Belum Selesai (7 Bulan Sehingga Tarikh Kajian, 3 Kali Kuirি)	Tiada Data Permohonan

Jadual 13: Senarai 16 skim di Pulau Pinang yang dikaji.

Daripada 16 skim yang dikaji secara *backtrack* ini, hanya dua (2) skim sahaja yang telah selesai pendaftaran hakmilik strata pada masa kajian ini dilaksanakan (Januari 2020), iaitu Skim Avenue Garden dan Skim Eco Meadows. Sebanyak tujuh (7) skim masih dalam tindakan PTG, tiga (3) skim masih belum mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah

kepada PTG dan empat (4) skim mempunyai data yang tidak sempurna. Bagi permohonan CPSP pula, terdapat 10 skim telah selesai permohonan CPSP dan satu (1) skim masih dalam tindakan JUPEM.

Skim Avenue Garden di Seberang Perai Selatan oleh Palmington Sdn. Bhd.



Rajah 51: Timeline permohonan VPST oleh Palmington Sdn. Bhd. bagi Skim Avenue Garden, Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

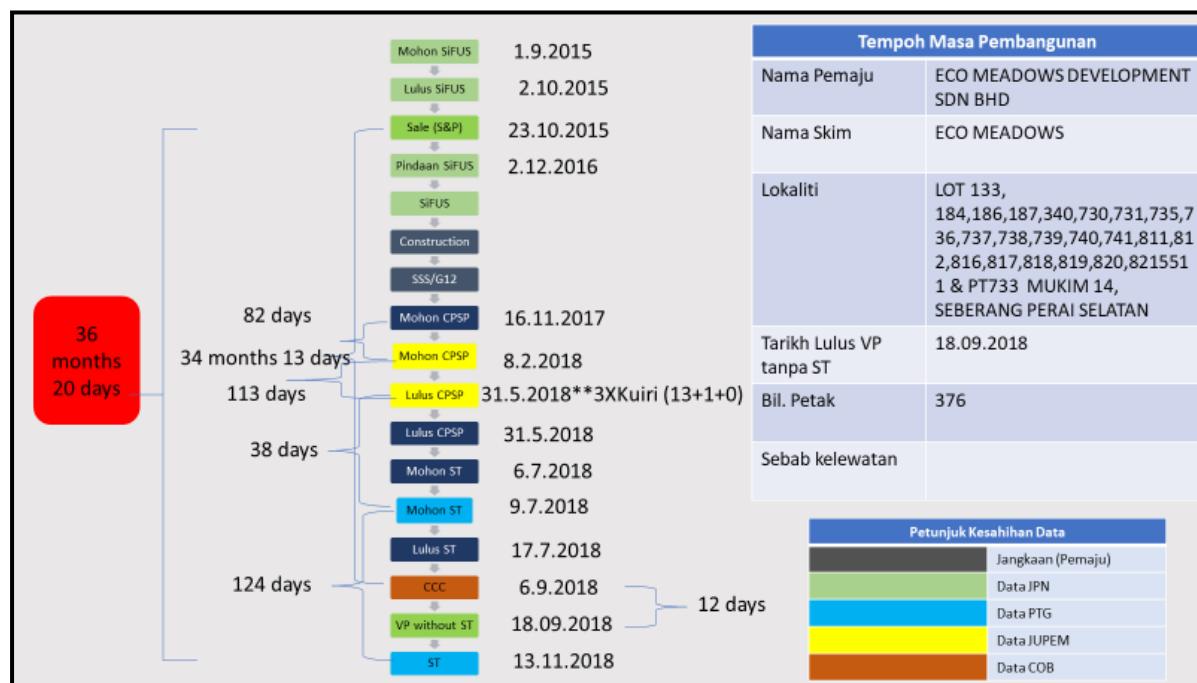
Berdasarkan kepada data yang diperolehi, didapati bahawa hanya terdapat satu (1) skim sahaja, iaitu Skim Avenue Garden yang mempunyai bilangan petak sebanyak 1,490 unit (314 petak utama, 1,176 petak aksesori) yang berjaya menyelesaikan permohonan CPSP dalam tempoh masa 51 hari yang ditetapkan. Permohonan CPSP tersebut melibatkan satu (1) kuiri dan mengambil masa selama 18 hari untuk diselesaikan. Walau bagaimanapun, proses permohonan pecah bahagi bangunan/tanah dan pendaftaran hakmilik strata telah mengambil masa selama sembilan (9) bulan di PTG Pulau Pinang, iaitu termasuk tempoh masa yang diperlukan untuk JUPEM mengeluarkan pelan PA(B). Tempoh keseluruhan yang terlibat bagi permohonan hakmilik strata bermula dari permohonan CPSP hingga pendaftaran hakmilik strata mengambil masa selama 11 bulan (tidak termasuk tempoh pemohon mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah).

Tempoh masa yang diambil dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani sehingga kelulusan pengecualian VPST adalah selama 27 bulan, manakala tempoh masa dari perjanjian jual beli

ditandatangani sehingga tarikh permohonan CPSP dikemukakan adalah selama 24 bulan. Tarikh pengeluaran CCC dan pemilikan kosong hanya berbeza selama satu (1) bulan sahaja. Ini bermakna, pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata adalah sukar untuk dilaksanakan kerana walaupun JUPEM hanya mengambil masa selama dua (2) bulan untuk menyelesaikan permohonan CPSP dan pemohon mengambil masa selama tiga (3) bulan untuk mengemukakan permohonan pecah bahagi bangunan/tanah kepada PTG, CCC telah disempurnakan seminggu selepas tarikh kelulusan CPSP dan skim telah sedia untuk pengeluaran pemilikan kosong sebulan selepas tarikh CCC sedangkan pada masa yang sama proses permohonan pecah bahagi dan pendaftaran hakmilik masih berjalan di PTG.

Sekiranya permohonan CPSP dibenarkan untuk dikemukakan lebih awal dari peringkat SSS, terdapat kemungkinan bahawa hakmilik strata dapat didaftarkan dalam tempoh munasabah selepas pengeluaran pemilikan kosong. Walau bagaimanapun, pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata tetap tidak dapat dipastikan memandangkan terdapat kemungkinan kelewatan akibat kuiri, proses pengeluaran pelan PA(B) dan semak silang pelan strata sebelum pendaftaran hakmilik strata.

Skim Eco Meadows di Seberang Perai Selatan oleh Eco Meadows Development Sdn. Bhd.



Rajah 52: Timeline permohonan VPST oleh Eco Meadows Development Sdn. Bhd. bagi Skim Eco Meadows, Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang. Sumber data: JPN, PTG, JUPEM, COB dan PBT.

Skim Eco Meadows telah dibangunkan oleh Eco Meadows Development Sdn. Bhd. dan mempunyai sebanyak 376 petak strata. Pembangunan ini mengambil masa selama 37 bulan dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani sehingga hakmilik strata didaftarkan. Tempoh yang diambil dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani sehingga tarikh pengeluaran pemilikan kosong pula adalah selama 34 bulan.

Pemohon telah mengemukakan permohonan CPSP tujuh (7) bulan lebih awal dari tarikh CCC. JUPEM mengambil masa selama tiga (3) bulan untuk menyelesaikan permohonan CPSP dengan tiga (3) kali kuiri kepada pemohon yang mengambil masa selama 14 hari untuk diselesaikan. Permohonan pecah bagi bangunan/tanah telah dikemukakan dalam tempoh 38 hari dari tarikh CPSP diluluskan, iaitu dalam tempoh masa wajib yang dinyatakan di dalam seksyen 8 Akta 318. PTG Pulau Pinang telah mengambil masa selama 124 hari untuk memproses permohonan tersebut. Tempoh masa ini adalah termasuk dengan tempoh masa penyediaan pelan PA(B) oleh JUPEM.

Daripada tempoh masa yang dikenal pasti ini dapat disimpulkan bahawa pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata tidak dapat dilaksanakan bagi skim ini memandangkan terdapat kuiri yang memerlukan tempoh masa selama 14 hari untuk diselesaikan pada peringkat CPSP. Skim ini juga telah siap lebih lewat (34 bulan) berbanding dengan Skim Avenue Garden yang hanya mengambil masa selama 27 bulan dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani sehingga tarikh pengeluaran pemilikan kosong walaupun mempunyai Skim Avenue Garden mempunyai bilangan petak yang lebih banyak dan merupakan pembangunan bertingkat (pangsapuri servis) yang lebih kompleks dari segi pembinaannya berbanding dengan Skim Eco Meadows yang merupakan pembangunan jenis petak tanah (*gated & guarded*).

Rumusan Kajian *Backtrack* bagi Skim Strata di Pulau Pinang

Berdasarkan data yang dikumpul, didapati bahawa secara purata permohonan CPSP dan pendaftaran hakmilik strata mengambil masa selama 15 bulan untuk diselesaikan. Tempoh ini adalah tidak termasuk tempoh masa pemohon mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan/tanah selepas kelulusan CPSP. Walau bagaimanapun, enam (6) daripada keseluruhan skim yang disenaraikan telah mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan/tanah dalam tempoh masa dua (2) bulan selepas tarikh kelulusan CPSP, manakala tiga (3) skim lagi adalah lewat mengemukakan permohonan, iaitu lebih daripada keperluan seksyen 8 Akta 318. Baki skim yang disenaraikan pula tidak mempunyai data yang lengkap untuk dikaji bagi mendapat dapatan kajian yang relevan.

Merujuk kepada penemuan kajian yang dibentangkan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Hakmilik Strata Bil.1/2019 pada 2 Julai 2019 bersama PTG dan JUPEM mendapati bahawa, daripada 14,674 permohonan pecah bagi bangunan yang diterima di PTG Pulau Pinang, sebanyak 62% pemohon mengemukakan permohonan dalam tempoh masa yang diwajibkan di dalam Akta 318. Kedua-dua dapatan kajian ini memberi gambaran bahawa pemohon bersedia untuk memberikan komitmen yang baik untuk mematuhi keperluan akta untuk memastikan pendaftaran hakmilik strata dapat dilaksanakan.

Walau bagaimanapun, kualiti permohonan yang dikemukakan dan keupayaan jabatan berkaitan untuk memproses setiap permohonan dalam tempoh masa yang terhad tidak dapat dipastikan melainkan dengan melihat secara teliti tempoh masa dan kuiri yang berkaitan dengan setiap satu permohonan yang diproses. Justeru, tiada cara mudah untuk memastikan pendaftaran hakmilik strata tersebut boleh dikeluarkan secara serentak dengan pemilikan kosong.

Kajian Lapangan ke REHDA

Lawatan kajian telah diadakan pada 17 Februari 2020 (Isnin) mulai 9.30 pagi hingga 12.30 tengahari. Sesi lawatan ini telah dimulakan dengan pembentangan dari BHSS JKPTG berkaitan perkara-perkara berbangkit di dalam pembangunan strata, selain daripada isu pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata. Maklum balas dan cadangan yang telah diberikan oleh REHDA ke atas isu pelaksanaan polisi VPST adalah seperti berikut:

- i. sebelum pindaan Akta 318 pada tahun 2015 (Akta A1450), pemilikan kosong dikeluarkan sebelum hakmilik strata dan semua urusniaga bagi petak adalah bergantung kepada surat ikatan sahaja. Pelaksanaan pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata telah diperkenalkan dan dikuatkuasa susulan daripada isu berbangkit tentang hakmilik strata tidak dipohon oleh pemaju dan terdapat pemaju yang tidak mempunyai obligasi untuk memohon hakmilik strata;
- ii. Borang G12 adalah lambat disahkan dan dikemukakan kerana terdapat pindaan-pindaan yang tidak dapat dielakkan sepanjang pembinaan sehingga peringkat akhir pembinaan. Justeru, permohonan CPSP lebih awal tidak akan menjamin pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata memandangkan akan sentiasa terdapat perubahan terhadap penetapan tempat letak kereta terutama pada peringkat akhir pembangunan sehingga pengeluaran pemilikan kosong;

- iii. JPN akan meluluskan pengecualian VPST sekiranya pemaju telah membuat permohonan CPSP dengan syarat hakmilik strata masih perlu dikeluarkan dalam tempoh satu (1) tahun;
- iv. cadangan untuk mengemukakan permohonan CPSP lebih awal tidak semestinya dapat menyelesaikan masalah memandangkan ia masih bergantung kepada kerja ukur dan pengesahan yang dibuat oleh JUPEM di tapak pembinaan di mana kebiasaannya kerja-kerja tersebut hanya akan dilaksanakan oleh JUPEM setelah bangunan utama siap dibina. Namun, terdapat juga sesetengah JUPEM telah menjalankan kerja ukur di tapak secara berperingkat bagi mempercepatkan proses kelulusan CPSP;
- v. selain itu, masa untuk mengemukakan Borang G4 dan Borang G12 adalah berbeza bagi setiap pembangunan bergantung kepada tahap kompleksiti dan kepadatan pembangunan tersebut;
- vi. semua PTG memerlukan satu sistem yang cepat dan efektif untuk memastikan permohonan dapat diproses dalam tempoh masa yang pantas walaupun kekurangan kakitangan;
- vii. hasil kajian dan perbandingan yang dibuat ke atas pelaksanaan hakmilik strata di negara seperti Australia dan Singapura perlu disesuaikan dengan keadaan dan amalan di Malaysia. Sebagai contoh, tempoh pembinaan di Australia dan Singapura adalah bergantung kepada persetujuan antara pemaju dan pembeli. Ia adalah berbeza dengan Malaysia di mana tempoh pembinaan di Malaysia terikat di bawah perundangan yang berkuatkuasa. Selain itu, kepadatan dan kompleksiti pembangunan skim strata juga berbeza antara Australia dan Malaysia. Malaysia menghadapi cabaran dalam perbezaan amalan dan proses kerja di setiap negeri dan perkara ini adalah berlainan dengan sistem pentadbiran di Singapura di mana mereka mengamalkan pentadbiran *one country one state*;
- viii. pelaksanaan polisi VPST secara tidak langsung juga akan membuka peluang kepada pembeli untuk membuat tuntutan LAD atas sebab pemilikan kosong yang lewat dari tempoh yang telah ditetapkan jika tiada pengecualian diberikan oleh JPN dan kelewatan pengeluaran pemilikan kosong itu bukan berpunca daripada pemaju;
- ix. REHDA berpandangan bahawa tempoh masa yang ditetapkan bagi pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata adalah sukar untuk dicapai dan permohonan CPSP yang telah dikemukakan adalah cukup sebagai bukti kepada komitmen pemaju bahawa permohonan hakmilik strata akan diproses dan akan didaftarkan. Pemaju tidak patut dihukum atas kelewatan dalam permohonan dan pengeluaran hakmilik strata kerana kelewatan ini adalah disebabkan oleh pelbagai faktor dan melibatkan banyak pihak;

- x. sehingga kini, terdapat skim-skim pembangunan berstrata di sekitar Selangor dan Kuala Lumpur yang berjaya mengeluarkan pemilikan kosong bersekali dengan hakmilik strata. Antaranya termasuk skim pembangunan oleh **Mitraland di Klang dan Sunway Mont di Kuala Lumpur** selain daripada empat (4) lagi skim lain yang berjaya di Kuala Lumpur;
- xi. REHDA mencadangkan supaya permohonan CPSP dapat dilaksanakan secara berperingkat iaitu satu untuk bangunan utama dan satu lagi untuk petak aksesori; dan
- xii. REHDA juga memohon supaya proses permohonan pengecualian dari JPN dapat diselaraskan di bawah Akta 318 di mana pemaju dibenarkan untuk mengeluarkan pemilikan kosong setelah permohonan CPSP/hakmilik strata telah dibuat dan tertakluk kepada satu tempoh masa yang ditetapkan untuk pengeluaran hakmilik strata.

Rumusan Kajian Lapangan ke REHDA

Secara kesimpulannya, daripada lawatan ini didapati bahawa pihak REHDA berpendapat bahawa pelaksanaan polisi VPST adalah sukar untuk dilaksanakan dan cadangan pindaan Akta 318 untuk membolehkan permohonan CPSP dikemukakan lebih awal tidak akan membantu pelaksanaan polisi berkenaan. Pihak REHDA juga berharap agar proses permohonan CPSP dan pendaftaran hakmilik strata dapat dilaksanakan dengan lebih pantas di jabatan-jabatan berkaitan dan permohonan hakmilik strata adalah dianggap lengkap ketika pemohon mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan di PTG. Laporan lengkap lawatan ini adalah seperti di **Lampiran E**.

Kajian Lapangan ke Ibu Pejabat JUPEM dan JUPEM WPKL/ Wilayah Persekutuan Putrajaya

Lawatan kajian telah diadakan pada 19 Februari 2020 (Rabu) mulai 9.30 pagi hingga jam 1.00 petang. Maklum balas dan cadangan yang telah diberikan oleh JUPEM ke atas isu pelaksanaan polisi VPST adalah seperti berikut:

- i. pelaksanaan pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata walaupun sukar dan mempunyai pelbagai cabaran, ia masih boleh dicapai. Bagi melancarkan pelaksanaan ini, semua pihak yang terlibat harus bekerjasama untuk mengenal pasti masalah dan punca serta mencari penyelesaian baginya;
- ii. isu-isu berkaitan kelewatan mendapat kelulusan CPSP dan hakmilik strata yang dibangkitkan oleh pemain industri adalah bertujuan supaya polisi pelaksanaan pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata tidak diteruskan dan ia

adalah lebih selesa bagi pemaju kerana pemaju tidak perlu risau ke atas tuntutan LAD oleh pembeli sekiranya pemilikan kosong terpaksa dikeluarkan lewat dari tempoh yang dibenarkan atas sebab kelulusan hakmilik strata yang lambat diproses;

- iii. polisi pengeluaran VPST secara tidak langsung telah membebankan pihak pemaju kerana ia merupakan peraturan tambahan yang perlu dipatuhi selain daripada bebanan peraturan sedia ada di dalam pembangunan harta tanah seperti tempoh pembinaan maksimum yang perlu dipatuhi dalam memajukan sesuatu skim strata;
- iv. Borang G12 telah ditetapkan sebagai penentuan peringkat SSS kerana tempoh masa yang diperlukan dari Borang G12 hingga pemilikan kosong telah dikatakan selama 12 bulan. Namun, praktis dan amalan sedia ada dalam industri adalah Borang G1 hingga G12 dikemukakan bersekali dan kebiasaannya dikemukakan pada peringkat akhir pembinaan. Ini bukan sahaja kerana terdapat perubahan dari segi keperluan pembinaan yang tidak dapat dielakkan sepanjang masa pembinaan malah juga disebabkan oleh tanggungjawab PSP ke atas perakuan yang perlu dibuat secara berperingkat. Justeru, penetapan penggunaan Borang G12 sebagai pengesahan SSS perlu dikaji semula memandangkan masa untuk mengemukakan Borang G12 masih boleh dipersoalkan;
- v. bagi laporan yang telah dibentangkan oleh pihak JPN, data-data yang dikemukakan tersebut masih memerlukan pengesahan kerana ia merangkumi data bagi tahun 2016 dan 2017 yang mana pindaan Akta 318 bagi pengeluaran VPST hanya berkuat kuasa pada Jun 2015. Hakmilik strata pertama yang akan dikeluarkan bersekali pemilikan kosong di bawah kawalan pindaan akta ini dijangkakan pada tahun 2018 dengan mengambil kira tempoh pembinaan maksimum selama dua (2) tahun;
- vi. kajian lanjut perlu dijalankan ke atas pengecualian VPST yang telah diberikan oleh JPN bagi mengenal pasti sebab-sebab dan asas kelulusan pengecualian. Perkara ini demikian kerana terdapat skim yang diluluskan pengecualian VPST walaupun permohonan CPSP masih belum dikemukakan kepada JUPEM;
- vii. semakan lanjut atas sebab-sebab kelulusan CPSP dan ST diproses dalam masa yang panjang juga diperlukan kerana kelewatan tersebut boleh disebabkan oleh permohonan yang tidak menepati kualiti terbaik sehingga menyebabkan pelbagai kuir dikemukakan oleh JUPEM kepada JTB yang berkaitan. Kuir ini akan memakan kepada tempoh proses permohonan di peringkat JUPEM dan PTG;

- viii. kelulusan CPSP yang lambat juga boleh disebabkan oleh kuiри daripada pihak JUPEM atas sebab maklumat yang tidak lengkap atau tidak tepat yang dikemukakan oleh pemaju. Sekiranya terdapat satu projek yang mendapat kuiри yang banyak, masa yang diperlukan untuk semakan bagi projek lain akan terjejas kerana semakan semula ke atas keseluruhan maklumat perlu dibuat bagi projek yang dikuiri setiap kali kuiри berkenaan dijawab untuk mengelakkan kuiри tidak dijawab dengan lengkap atau terdapat kesilapan teknikal pada maklumat yang tidak dikuiri;
- ix. setelah kajian lengkap dijalankan, hasil penemuan perlu dilaporkan kepada pihak JPN bagi memaklumkan faktor kelewatan pengeluaran hakmilik strata supaya tindakan dan langkah sewajarnya dapat diambil oleh JPN terutamanya dalam pemberian pengecualian VPST kepada pihak pemaju;
- x. data berhubung permohonan pengecualian VPST yang ditolak juga perlu diperolehi daripada pihak JPN;
- xi. PAM telah membenarkan jurukur untuk menjalankan kerja ukur secara berperingkat. Secara pentadbiran, pihak JUPEM menerima permohonan CPSP dengan surat pengesahan daripada arkitek bahawa tapak adalah sesuai untuk dimasuki bagi menjalankan kerja ukur. Perkara ini menyebabkan terdapat permohonan CPSP telah dibuat sebelum SSS. Fleksibiliti yang telah diberikan secara pentadbiran ini merupakan usaha alternatif bagi mempercepatkan proses permohonan CPSP sekali gus memastikan pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata. Walau bagaimanapun, perkara ini adalah *ultra vires* kepada peruntukan Akta 318 sedia ada berkaitan tempoh wajib memohon CPSP;
- xii. fleksibiliti permohonan hakmilik strata yang dicadangkan dilihat tidak dapat menyelesaikan isu kelewatan dalam pengeluaran hakmilik strata secara menyeluruh kerana ia bukan sahaja disebabkan oleh tempoh masa permohonan dikemukakan malah ia juga berkaitan dengan kualiti permohonan yang dikemukakan, respons yang diberikan oleh pemaju dan tahap kompleksiti sesuatu pembangunan;
- xiii. berhubung dengan cadangan REHDA untuk membenarkan pemaju mengeluarkan pemilikan kosong setelah permohonan CPSP dibuat dan hakmilik strata boleh dikeluarkan dalam satu tempoh masa yang ditetapkan, ia didapati tidak sesuai untuk dilaksanakan kerana walaupun permohonan telah dibuat tidak semestinya permohonan tersebut dibuat dengan tepat dan betul. Maka, jangka masa untuk pengeluaran hakmilik strata masih tidak dapat dijanjikan;

-
- xiv. dalam polisi pengeluaran VPST, urusan pindah milik hakmilik strata kepada nama pembeli juga perlu diselesaikan lebih awal supaya hakmilik strata boleh dikeluarkan atas nama pembeli dan diserahkan bersama semasa penyerahan kunci kediaman. Kos yang terlibat dalam urusan pindah milik boleh dimasukkan dalam pinjaman bank oleh pembeli namun pindah milik ke atas nama pembeli hanya boleh dibuat setelah duti setem dibayar. Sebelum pembayaran duti setem, ia akan timbul isu pemegang amanah ke atas bayaran duti setem yang telah diperoleh melalui pinjaman bank dan bakal dibayar kepada LHDN;
 - xv. sepetimana ditetapkan di dalam Jadual H Akta 118, pihak pemaju boleh mendapat bayaran 2.5% dalam tempoh 21 hari dari tarikh pembeli menerima notis pengesahan bahawa pemaju telah mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan dan permohonan tersebut telah diterima oleh pihak berkuasa berkaitan. Bagi pelepasan bayaran peringkat ini, ia didapati tiada definisi jelas sama ada permohonan CPSP atau Borang 1 yang seharusnya dirujuk dan ini menjelaskan keseluruhan tempoh masa hakmilik strata didaftarkan. Jika permohonan CPSP yang akan dijadikan rujukan, maka kawalan dan syarat tertentu perlu diadakan agar pembeli boleh mendapat jaminan bahawa hakmilik strata tetap akan dikeluarkan sepetimana yang ditetapkan kerana permohonan CPSP tidak menjaminkan pengeluaran hakmilik strata. Selain itu, terdapat juga klausa pengecualian bagi pematuhan tersebut dengan kelonggaran dari pihak JPN. Dengan ini, kawalan pengeluaran hakmilik strata melalui Akta 118 perlu ditambah baik agar hakmilik strata dapat dikeluarkan selaras dengan Akta 318;
 - xvi. bagi pembangunan kediaman bertanah yang konvensional, Hakmilik Sementara (*Qualified Title – QT*) boleh dikeluarkan sebelum Hakmilik Tetap (*Final Title – FT*) dan segala hak pemilik adalah sama ke atas pegangan dokumen hakmilik berkenaan. Walau bagaimanapun, keluasan tanah dalam QT tertakluk kepada pengukuran semula dan tanah berkaitan tidak boleh dipecah bagi atau dicantumkan atau bangunan di atas tanah tersebut tidak boleh dipecah bagi. Konsep ini boleh diaplikasikan dalam skim strata tertakluk kepada kajian lanjut dijalankan berdasarkan justifikasi berikut:
 - a. Akta 318 tidak mewajibkan supaya Jadual Petak yang difaiklan dengan COB dan maklumat Jadual Petak hendaklah sama dengan hakmilik yang dikeluarkan. Justeru, penyediaan Hakmilik Sementara Strata (*Qualified Title Strata – QT Strata*) boleh merujuk kepada Jadual Petak yang telah disediakan;
 - b. menurut seksyen 6(4) Akta 757, unit syer yang dicadangkan bagi setiap petak yang dinyatakan dalam Jadual Petak yang difaiklan dengan COB hendaklah disifatkan

sebagai unit syer yang diumpukan sehingga unit syer bagi setiap petak diluluskan di bawah seksyen 18 Akta 318. Dengan kata lain, QT Strata boleh disediakan berdasarkan Jadual Petak dan keluasan serta unit syer yang dinyatakan dalam QT Strata adalah sementara sehingga pengeluaran hakmilik strata;

- c. perbezaan atas sebab pembinaan dalam lingkungan yang dibenarkan tidak perlu dipinda dalam pelan bangunan dan Jadual Petak. Tetapi, bagi pindaan atas sebab keperluan reka bentuk, Jadual Petak perlu dipinda dan difailkan semula kepada COB dan pindaan ini adalah di bawah kawalan perundangan sedia ada;
- d. hak pemilik dalam QT Strata adalah sama dengan hakmilik strata. Secara tidak langsung, pelaksanaan QT Strata ini adalah selaras dengan hasrat Akta 318 untuk mengeluarkan pemilikan kosong dan hakmilik strata pada masa yang sama;
- e. dokumen QT Strata boleh digunakan untuk sebarang urus niaga, justeru pindah milik hakmilik strata daripada pemaju kepada pembeli boleh diselesaikan pada peringkat awal iaitu sebelum pemilikan kosong dikeluarkan. Perkara ini boleh menyelesaikan masalah di mana pembeli gagal atau lambat membuat pindah milik atas sebab kekangan kewangan yang dihadapi, tetapi dengan syarat kos pindah milik tersebut boleh dimasukkan dalam pinjaman bank semasa urusan perjanjian jual beli kediaman disempurnakan; dan
- f. pengeluaran QT Strata juga secara tidak langsung menyokong matlamat di bawah *Sustainable Development Goals (SDG)* Malaysia yang mana menggalakkan pemilikan harta tanah bagi mengurangkan kemiskinan masyarakat. Walau bagaimanapun, pelaksanaan QT Strata ini adalah tertakluk kepada beberapa cadangan penambahbaikan di bawah:
 - *saving clause* perlu diwujudkan supaya QT Strata baharu bagi unit yang terlibat boleh dikeluarkan walaupun sekiranya terdapat pindaan pada Jadual Petak;
 - QT Strata perlu dikawal dan dipastikan supaya ia dapat dikeluarkan atas nama pembeli semasa penyerahan pemilikan kosong oleh pemaju; dan
 - cukai tanah akan dikenakan sehingga pengeluaran hakmilik strata dan cukai petak hanya dikenakan selepas hakmilik strata dikeluarkan atas nama

pembeli bagi memastikan tiada isu bangunan terbengkalai dan pendaftaran hakmilik strata atas nama pembeli adalah terjamin.

Bagi tujuan pemantauan pelaksanaan pengeluaran VPST yang lebih berkesan pada masa akan datang, perbincangan semasa lawatan kajian ke Ibu Pejabat JUPEM dan JUPEM WPKL/Wilayah Persekutuan Putrajaya juga telah bersetuju supaya:

- i. pihak JUPEM berkongsi maklumat berkaitan senarai skim yang melibatkan tempoh masa penyelesaian CPSP yang melebihi 51 hari termasuk data berkaitan bilangan kuiri dan tempoh masa kuiri diselesaikan;
- ii. mempertingkatkan kerjasama dan usaha perkongsian maklumat antara PTG dan JUPEM memandangkan masih terdapat kelemahan dari segi penerimaan pemakluman status permohonan CPSP melalui Sistem JUPEM2U/emel kepada PTG;
- iii. menambah baik kaedah pemantauan di peringkat PTG bagi memastikan maklumat pegawai yang bertanggungjawab sentiasa dikemas kini di dalam Sistem JUPEM2U dan pegawai tersebut juga sentiasa peka terhadap status terkini permohonan CPSP;
- iv. pembentangan berkala oleh JUPEM berkaitan status pemprosesan permohonan CPSP di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Hakmilik Strata di peringkat JKPTG; dan
- v. laporan permohonan CPSP dilaksanakan oleh JUPEM secara bulanan mulai tahun 2020 dan membuat perkongsian laporan tersebut dengan semua pihak yang terlibat secara langsung dalam proses permohonan hakmilik strata. Selain itu, bagi tahun 2019 dan sebelumnya, JUPEM dipohon untuk menyediakan satu laporan yang berasingan.

JUPEM turut memberi keterangan ke atas prosedur pemprosesan permohonan CPSP seperti berikut:

- i. Jadual Petak yang disediakan oleh arkitek adalah berdasarkan pelan bangunan yang telah diluluskan oleh PBT dan difailkan kepada COB serta dihantar kepada JUPEM bersekali dengan Cadangan Pelan Strata (CPS) yang disediakan oleh jurukur bertauliah;
- ii. pihak JUPEM akan merujuk kepada pelan CPS yang dikemukakan untuk membuat semakan secara manual dengan pelan bangunan yang diluluskan. Kemudian, pihak JUPEM akan menjalankan kerja ukur di tapak pembinaan bagi setiap petak atau petak aksesori yang didapati bermasalah semasa semakan manual dan secara *random* bagi

petak atau petak aksesori yang tidak bermasalah. Sekiranya terdapat perbezaan antara pelan CPS dan keadaan sebenar di tapak pembinaan, pihak pemaju diperlukan untuk membuat pindaan ke atas pelan CPS berkaitan. Hanya pelan CPS yang telah disemak dan disahkan tepat akan dikeluarkan sijil pengesahan oleh JUPEM;

- iii. pelan PA(B) akan disediakan oleh jurukur bertauliah berdasarkan pelan CPS yang telah diluluskan oleh pihak JUPEM. Kuiри masih boleh dibuat oleh JUPEM ke atas pelan PA(B) sekiranya terdapat sebarang kesilapan atau ketidaktepatan maklumat. Pihak JUPEM akan meluluskan pelan PA(B) sebaik sahaja mendapat notis kelulusan daripada PTG ke atas permohonan pecah bahagi bangunan/tanah;
- iv. setelah pelan PA(B) diluluskan oleh JUPEM berdasarkan kelulusan pecah bahagi bangunan/tanah oleh PTG, pihak JUPEM akan menyediakan pelan B(4) yang mempunyai lorekan petak dan petak aksesori yang dimiliki bagi setiap pemilik petek untuk digunakan dalam pendaftaran hakmilik strata. Pelan B(4) disediakan berdasarkan maklumat pemilikan dan pelan PA(B) yang telah dikemukakan oleh pemaju. Walaupun pelan B(4) adalah dijana secara automatik melalui sistem namun masa yang diperlukan amat bergantung kepada bilangan petak dan petak aksesori yang terdapat dalam skim pembangunan tersebut;
- v. sebarang kuiри yang dikemukakan oleh JUPEM perlu dijawab dalam tempoh masa 14 hari dan boleh dilanjutkan tidak melebihi tujuh (7) hari;
- vi. isu yang selalu dibangkitkan semasa memproses permohonan CPSP adalah penetapan harta bersama seperti koridor dan *air-conditioning ledge*. Ini adalah kerana tiada garis panduan yang jelas berhubung penetapan harta bersama telah disediakan; dan
- vii. permohonan CPSP boleh diproses melalui Sistem JUPEM2U yang mana juga boleh diakses oleh PTG berkaitan untuk mengetahui status permohonan CPSP yang telah dihantar kepada pihak JUPEM. Notis pemakluman akan disampaikan melalui sistem dan emel kepada pegawai yang diberi akses di PTG bagi setiap proses yang telah dilaksanakan oleh JUPEM sehingga kelulusan CPSP.

Rumusan Kajian Lapangan ke Ibu Pejabat JUPEM dan JUPEM WPKL/ Wilayah Persekutuan Putrajaya

Pihak JUPEM berpandangan bahawa pelaksanaan polisi VPST perlu diteruskan memandangkan ianya memberi faedah kepada pembeli. Cadangan penambahbaikan dengan

memberikan fleksibiliti dalam permohonan CPSP tidak dapat menyelesaikan kelewatan dalam pengeluaran hakmilik strata secara menyeluruh. Kelewatan yang berlaku adalah disebabkan oleh pelbagai faktor dan melibatkan semua pihak berkaitan termasuk kualiti permohonan yang dikemukakan oleh pemaju, kekurangan pegawai yang memproses, komitmen dan kerjasama semua pihak terlibat dan perubahan semasa pembinaan yang sukar dijangkakan. Data-data yang telah dikumpulkan semasa kajian ini amat berguna namun pengesahan lanjut perlu dibuat supaya maklumat dan penemuan yang diperolehi adalah lebih tepat dan menyeluruh.

Di samping itu, pihak JUPEM juga bersetuju dengan cadangan pelaksanaan QT Strata sebagai alternatif kepada penyelesaian kelewatan dalam pengeluaran hakmilik strata dengan mengambil kira peruntukan perundangan dan kawalan di bawah akta-akta yang berkaitan dalam pelaksanaan hakmilik strata. Namun, kajian yang lebih mendalam melalui perbandingan dengan pengeluaran QT bagi pembangunan bertanah biasa perlu dibuat sebelum cadangan ini dapat dibincangkan dengan lebih lanjut.

Laporan Kaji Selidik Dalam Talian

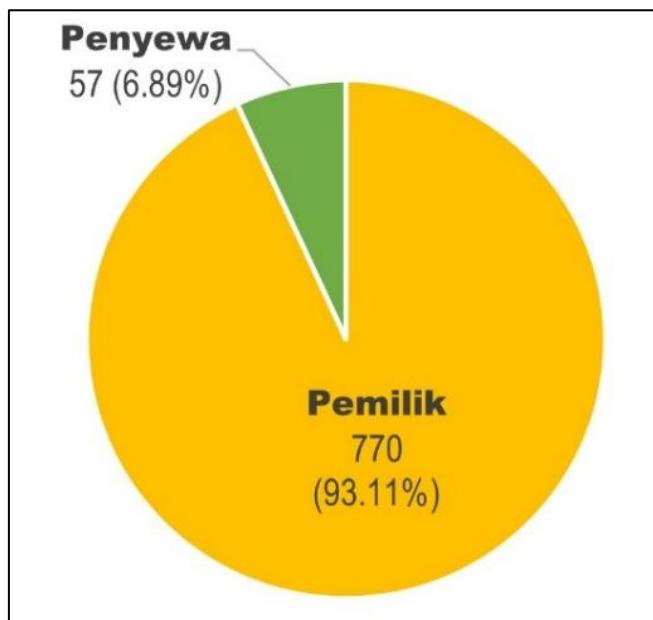
Sesi Konsultasi Awam

Sesi konsultasi awam ini dijalankan pada 8 Julai 2020 hingga 4 Ogos 2020 (27 hari) di kalangan komuniti pembangunan berstrata iaitu mereka yang memiliki atau menyewa kediaman berstrata bagi mendapat pandangan mereka terhadap penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari. Ia dijalankan melalui platform *Google Form* dan portal *Unified Public Consultation* (UPC), *Malaysia Productivity Corporation* (MPC). Kedua-dua kaedah ini telah disebarluaskan melalui media elektronik dan sosial seperti portal JKPTG, *Facebook* dan aplikasi *WhatsApp*. Seramai 827 orang responden telah memberikan maklum balas masing-masing.

Responden	Google Form		UPC		Keseluruhan	
	Bil. Respons	%	Bil. Respons	%	Bil. Respons	%
Pemilik kediaman berstrata	735	94.23%	35	74.47%	770	93.11%
Penyewa kediaman berstrata	45	5.77%	12	25.53%	57	6.89%
Jumlah	780	100.00%	47	100.00%	827	100.00%

Jadual 14: Respons yang diterima mengikut platform dan status responden.

Merujuk kepada jadual di atas, soal selidik atas talian ini telah dilaksanakan dengan penglibatan 827 orang dari komuniti berstrata. Antaranya terdapat seramai 770 orang atau **93.11%** merupakan **pemilik** kepada kediaman berstrata dan 57 orang atau **6.89%** merupakan **penyewa** kepada kediaman berstrata.



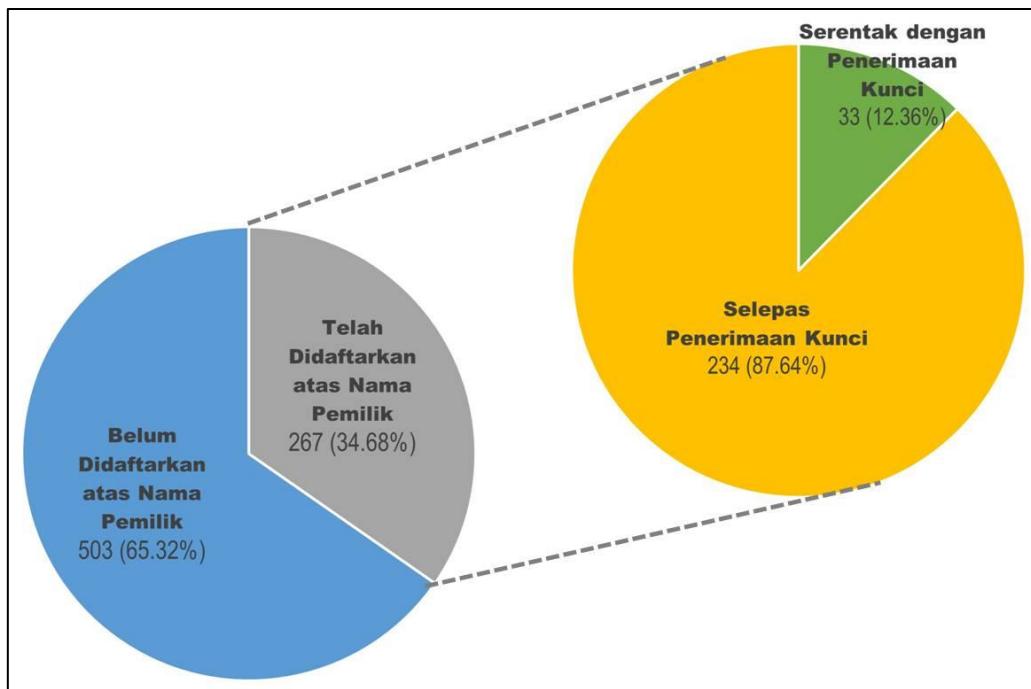
Rajah 53: Status responden yang terlibat dalam kajian soal selidik mengenai cadangan pindaan Akta 318 berkaitan penambahbaikan permohonan pendaftaran hakmilik strata.

Sebanyak 589 orang atau 71.22% daripada jumlah responden mengetahui bahawa hakmilik strata yang dikeluarkan bagi kediaman berstrata adalah di bawah kawalan Akta 318. Ini menunjukkan bahawa kesedaran terhadap kewujudan perundangan khusus yang mentadbir urusan permohonan dan pendaftaran hakmilik strata di kalangan komuniti berstrata khususnya pemilik adalah tinggi iaitu 541 orang daripada 770 orang pemilik. Akta 318 dan Akta 757 sering menjadi akta yang sukar dibezakan oleh orang awam, justeru soal selidik ini sedikit sebanyak mampu memberi kesedaran kepada pemilik dan penyewa kediaman berstrata berkaitan kewujudan dua akta yang berbeza ini.

Daripada 770 orang pemilik kediaman berstrata yang terlibat dalam sesi konsultasi ini, terdapat 267 orang pemilik atau 34.68% menyatakan bahawa dokumen hakmilik strata bagi kediaman mereka telah didaftarkan atas nama mereka. Antara penemuan menarik adalah 33 orang pemilik atau 12.36% telah menerima dokumen hakmilik strata serentak dengan penerimaan kunci kediaman mereka. Ini bermakna, pelaksanaan polisi pengeluaran hakmilik strata bersekali dengan pemilikan kosong telah dapat dilaksanakan dengan jaya di beberapa skim. Perkara ini adalah selari dengan kenyataan pihak REHDA ketika lawatan kajian

dilaksanakan pada tahun 2020 yang menyatakan bahawa terdapat skim yang telah berjaya melaksanakan polisi berkenaan.

Walau bagaimanapun daripada jumlah tersebut, didapati bahawa terdapat majoriti seramai 234 orang pemilik atau 87.64% tidak menerima geran semasa penyerahan kunci kediaman atau tidak pasti masa penerimaan geran mereka. Penemuan ini memberi maksud bahawa secara dasarnya perlaksanaan pengeluaran hakmilik strata bersekali dengan milikan kosong tidak dapat dilaksanakan secara menyeluruh dan pemaju-pemaju berkaitan telah menerima kelulusan pengecualian pengeluaran kedua-dua dokumen tersebut bagi mengelakkan pengenaan denda LAD. Dapatan ini juga penting sebagai input bahawa terdapat isu-isu berbangkit berkaitan perlaksanaan dasar ini yang perlu dikenal pasti dan diselesaikan. Antara isu berbangkit tersebut adalah kesediaan pembeli petak strata untuk menyediakan peruntukan kewangan bagi menyelesaikan permohonan pindah milik hakmilik strata.

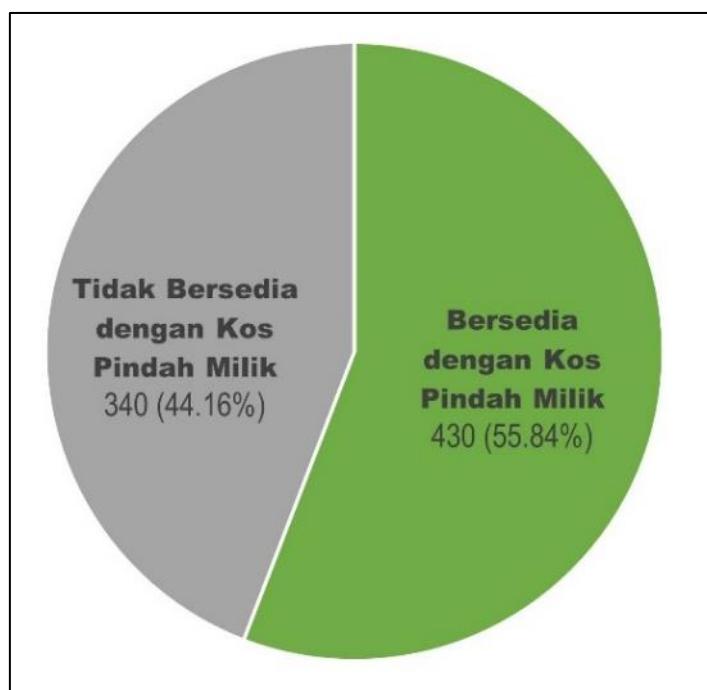


Rajah 54: Respon terhadap pendaftaran hakmilik strata di skim strata masing-masing.

Selaras dengan peruntukan perundangan sedia ada, permohonan hakmilik strata perlu dibuat oleh pemaju atau pemilik asal menerusi peringkat permohonan CPSP kepada JUPEM serta peringkat permohonan pecah bagi bangunan/tanah kepada PTG. Hakmilik strata yang telah diluluskan tersebut adalah didaftarkan atas nama pemaju atau pemilik asal, justeru pembeli petak perlu melengkapkan dokumen permohonan pindah milik hakmilik strata agar hakmilik strata tersebut dapat didaftarkan atas nama pembeli. Proses pindah milik ini memerlukan pembeli menjelaskan beberapa kos berkaitan seperti fi peguam, duti setem dan fi

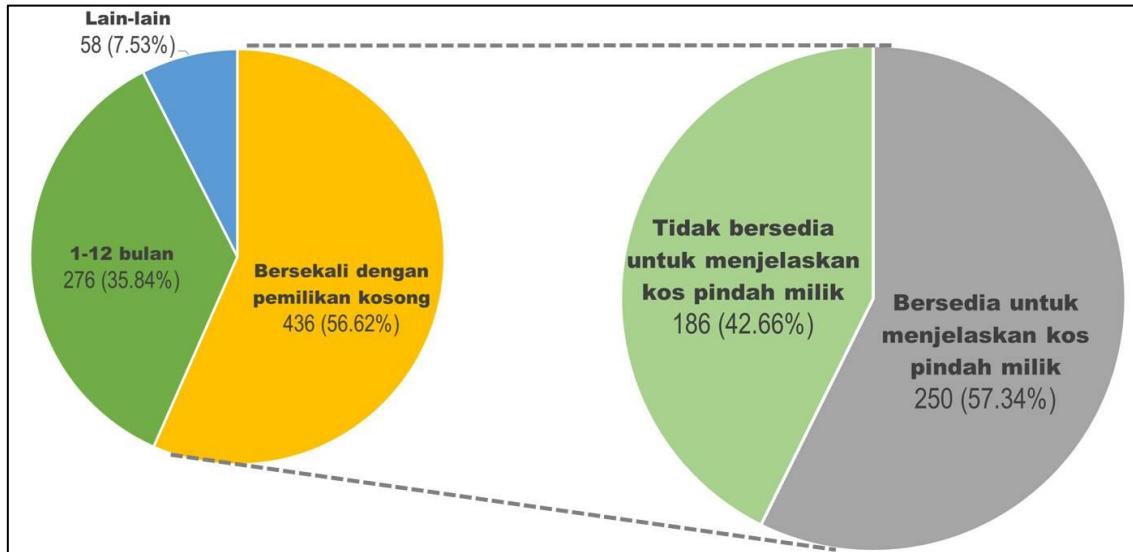
permohonan pindah milik. Memandangkan tempoh masa pindah milik ini adalah di luar kawalan PTG maka ianya menjadi salah satu daripada faktor kelewatan pengeluaran hakmilik strata bersekali dengan milikan kosong.

Walau bagaimanapun, dari kajian yang dijalankan ini didapati bahawa seramai 430 pemilik (55.84%) menyatakan bahawa mereka bersedia lebih awal dengan peruntukan kewangan yang mencukupi untuk menjelaskan kos pindah milik tersebut dalam usaha untuk memastikan hakmilik strata dapat didaftarkan atas nama mereka. Ini menunjukkan bahawa terdapat tahap kesediaan kewangan yang sederhana di kalangan pemilik dalam urusan pindah milik.



Rajah 55: Respons tahap kesediaan pemilik petak berkaitan penyediaan kos pindah milik hakmilik strata.

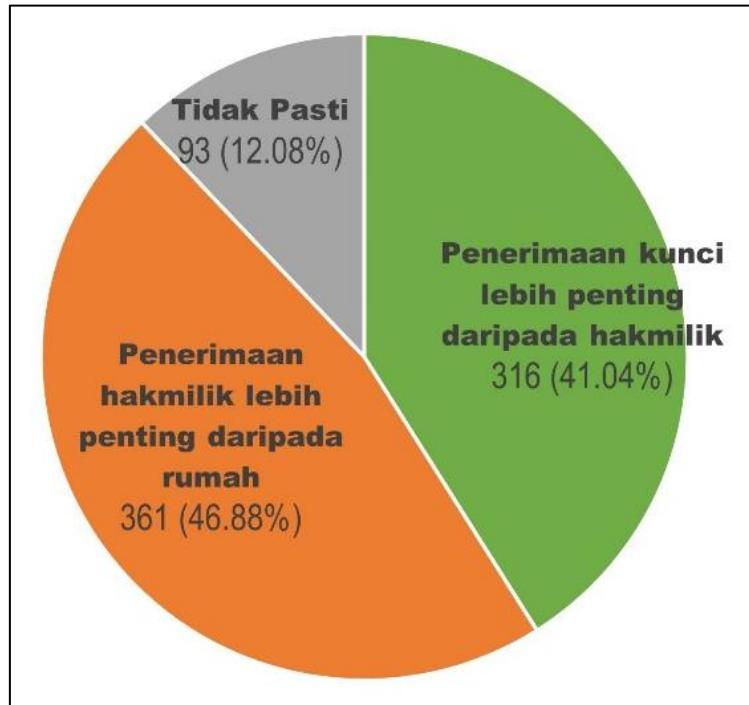
Walau bagaimanapun, permohonan pindahmilik hakmilik tersebut tidak akan dapat diselesaikan sekiranya permohonan hakmilik strata masih di dalam proses pertimbangan ketika milikan kosong telah diterima oleh pembeli. Kelewatan penyelesaian permohonan hakmilik strata tersebut boleh berpuncak daripada tempoh masa proses penyelesaian milikan kosong yang lebih pendek daripada tempoh masa proses permohonan hakmilik strata. Justeru, cadangan penyelesaian untuk meminda akta bagi menambahbaik prosedur permohonan hakmilik strata boleh dipertimbangkan untuk menyelesaikan isu berbangkit ini.



Rajah 56: Respon terhadap tempoh masa munasabah untuk penyerahan dokumen hakmilik strata.

Merujuk kepada carta di atas didapati bahawa daripada 770 orang pemilik yang terlibat dalam kajian ini, terdapat 436 orang (56.62%) berpandangan bahawa dokumen hakmilik perlu diserahkan bersekali dengan penyerahan pemilikan kosong. Ini bermakna, majoriti pemilik petak menyokong dasar Kerajaan berkenaan kerana ianya memberikan banyak manfaat terhadap pemilikan dan pengurusan hartanah berstrata mereka, selain daripada memudahkan urusan semua pihak berkaitan. Oleh itu, dasar tersebut perlu ditambah baik untuk memastikan ianya dapat dilaksanakan dengan baik.

Baki daripada responden tersebut iaitu seramai 276 orang (35.84%) bersetuju supaya dokumen hakmilik boleh diserahkan dalam tempoh satu (1) hingga 12 bulan setelah penerimaan pemilikan kosong manakala baki seramai 58 orang (7.53%) pula menyatakan bahawa tempoh masa yang munasabah untuk menyerahkan dokumen hakmilik adalah antara dua (2) hingga sepuluh (10) tahun atau sebelum urus niaga berlaku ke atas rumah yang dibeli atau sehingga selesai bayar balik pinjaman kewangan. Responden di bawah kelompok ini berkemungkinan adalah di kalangan mereka yang memahami tempoh masa proses permohonan hakmilik strata yang melibatkan pelbagai agensi dan kekangan luar kawal yang mampu mengganggu urusan permohonan dan pemprosesan.



Rajah 57: Respons berkaitan kepentingan penerimaan dokumen hakmilik strata di kalangan pemilik petak strata.

Berdasarkan kepada graf di atas didapati bahawa secara umumnya, responden adalah terbahagi kepada dua kelompok berbeza dalam memberikan maklum balas berkaitan soal selidik ini. Seramai 361 (47%) bersetuju bahawa dokumen hakmilik strata adalah dokumen paling penting berbanding penerimaan kunci, manakala seramai 316 responden (41%) berpendapat sebaliknya.

Daripada penemuan ini didapati bahawa kedua-dua dokumen tersebut adalah penting untuk dimiliki oleh pemilik petak pada masa mereka menduduki kediaman masing-masing. Penerimaan hakmilik yang telah didaftarkan atas nama pemilik merupakan perkara penting bagi seseorang pemilik kerana dokumen hakmilik tersebut mewakili hak pemilikan yang tidak boleh disangkal bagi seseorang pemilik ke atas rumah yang dimiliki olehnya.

Rumusan Kaji Selidik Dalam Talian

Daripada kajian soal selidik tersebut didapati bahawa responden menyokong pelaksanaan pengeluaran VPST yang banyak memberi manfaat kepada mereka sebagai pembeli dan pemilik petak. Walau bagaimanapun, kelewatan sehingga 12 bulan masih boleh ditoleransi oleh responden memandangkan pelbagai peringkat prosedur perlu dilalui sebelum sesuatu

hakmilik didaftarkan. Ini memberi gambaran bahawa kebanyakan responden memahami kepentingan pemilikan sesuatu hakmilik strata.

Selain itu, pelaksanaan polisi VPST perlu diteruskan dengan penambahbaikan bagi memastikan ianya boleh dilaksanakan iaitu selari dengan pandangan pihak JUPEM walaupun pihak REHDA berpendapat sebaliknya. Justeru, walaupun cadangan pindaan Akta 318 berkaitan penambahbaikan permohonan hakmilik strata berkemungkinan tidak dapat menyelesaikan sepenuhnya masalah berkaitan pelaksanaan pengeluaran VPST, tetapi ianya memastikan permohonan boleh dikemukakan lebih awal bagi membolehkan tempoh masa memproses permohonan yang dikemukakan kepada JUPEM dan PTG boleh dilanjutkan dalam tempoh yang munasabah selepas pengeluaran pemilikan kosong. Kajian lanjut perlu dilaksanakan bagi memendekkan tempoh masa memproses permohonan hakmilik strata.

Majoriti daripada responden tidak menghadapi masalah untuk menyediakan peruntukan kewangan bagi menyempurnakan pindah milik hakmilik strata daripada pemaju kepada nama pembeli. Ini bermakna, hakmilik strata perlu didaftarkan dengan kadar segera bagi memastikan tiada sebarang urusniaga terpaksa dilaksanakan dengan menggunakan *deeds of assignment* sehingga mengakibatkan tanggungan bayaran pindah milik hakmilik tersebut perlu dilaksanakan oleh pembeli kedua dan seterusnya. Walau bagaimanapun tiada data berkaitan bilangan hakmilik yang telah dipindah milik sebaik hakmilik strata didaftarkan bagi mengesahkan kenyataan responden ini.

ISU PELAKSANAAN

Masalah Pelaksanaan oleh Pemohon, JUPEM dan PTG

Mesyuarat Pemantauan Pendaftaran Hakmilik Strata yang diadakan secara berkala setiap tahun oleh JKPTG adalah bertujuan untuk mengenal pasti masalah pendaftaran hakmilik strata yang dihadapi oleh setiap negeri di peringkat PTG negeri dan JUPEM negeri. Konsep pemantauan yang dibuat telah berubah bermula dari tahun 2017 dengan menetapkan sasaran pengeluaran hakmilik strata dalam tempoh 100 hari dan kelulusan CPSP dalam tempoh 51 hari. Prestasi pemohon di setiap negeri juga dipantau selaras dengan kehendak seksyen 8 Akta 318. Perubahan kepada konsep pemantauan ini adalah penting untuk mengenal pasti sejauh mana pelaksanaan polisi VPST dapat dijayakan oleh setiap pihak yang terlibat.

Tindakan ini dilihat adalah relevan memandangkan ia melibatkan pelaksanaan dasar dan penetapan pekeliling yang menjadi panduan oleh setiap agensi terlibat. Pemantauan ini juga dapat membantu dalam mengenal pasti keberkesanan pindaan Akta 318 untuk menambah baik proses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata di seluruh Semenanjung Malaysia. Prestasi pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata juga dipantau secara terperinci oleh JPN dan dibentang dan dibincangkan secara kritikal bersama semua pemain industri dan NGO yang terpilih di dalam Mesyuarat TWGDCP yang dipengerusikan oleh Ketua Setiausaha KPKT.

	<u>Permohonan 1 (mohon CPSP)</u>	<u>Permohonan 2 (mohon ST)</u>	<u>JUPEM (CPSP)</u>	<u>PTG ST</u>
WPKL	54%	71%	36%	19%
Selangor	100%	72%	13%	98%
Johor	92%	100%	93%	0%
Penang	100%	62%	4%	81%
Melaka	100%	99%	44%	76%
Putrajaya	54%	100%	60%	0%
Perak	52%	49%	45%	77%
N.Sembilan	7%	81%	0%	0%
Kedah	2%	100%	7%	100%
Pahang	0%	100%	76%	0%
Kelantan	0%	30%	93%	82%

Jadual 15: Prestasi keseluruhan bagi pemaju, JUPEM dan PTG dalam proses permohonan hakmilik strata mengikut negeri.

Tempoh masa proses kelulusan CPSP oleh JUPEM dan tempoh masa proses kelulusan pendaftaran hakmilik strata oleh PTG telah dibentangkan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Hakmilik Strata Bil. 1/2019 yang diadakan pada 2 Julai 2019.

Isu Pemohon

Bil.	Negeri	PERMOHONAN CPSP											
		≤ 3 bulan dari kehendak S.8(2)			≤3+1 bulan (Perlanjutan tempoh)			> 3 bulan dari kehendak S.8(2)			Jumlah Keseluruhan Permohonan CPSP		
		S	P	P.Ak	S	P	P.Ak	S	P	P.Ak	S	P	P.Ak
1	PERAK	8	1,660					79	1,776		87	3,436	0
2	PAHANG							17	3,038	2,542	17	3,038	2,542
3	JOHOR	550	44,349	73,404				26	4328	5769	576	48,703	79,173
4	WP KUALA LUMPUR	94	38,055	74,300				79	35,365	60,442	173	73,420	134,742
5	MELAKA	31	3,537	3,225							31	3,537	3,225
6	PULAU PINANG	154	32,934	63,656							154	32,934	63,656
7	KEDAH	1	37	0				2	312	1213	3	349	1,213
8	SELANGOR	294	58,003	110,416							294	58,003	110,416
9	KELANTAN							7	633	932	7	633	932
10	NEGERI SEMBILAN	2	534	778				80	7,205	9,678	82	7,739	10,456
11	WP PUTRAJAYA	5	2,890	7,040				3	1,880	6,600	8	4,770	13,640
12	TERENGGANU	1	4	0							1	4	0
13	PERLIS										0	0	0
14	WP LABUAN										0	0	0
JUMLAH		1140	182,003	332,819	0	0	0	293	54,537	87,176	1,433	236,566	419,995
	Rujukan	Sec. 8(2) AHS			Sec. 8(4) AHS			Sec. 8(7)&(8)					

Jadual 16: Bilangan permohonan CPSP mengikut tempoh masa ditetapkan oleh seksyen 8 Akta 318.

Merujuk kepada data yang diterima daripada pihak JUPEM negeri mendapati bahawa pemohon di Selangor, Johor, Pulau Pinang dan Melaka mematuhi tempoh yang dikehendaki oleh perundangan seksyen 8 Akta 318 untuk mengemukakan permohonan CPSP dalam masa tiga (3) bulan daripada peringkat SSS/G12 termasuk tempoh lanjutan selama satu (1) bulan berdasarkan kelulusan Pengarah Ukur. Walau bagaimanapun, pemohon di lain-lain negeri terutama di Negeri Sembilan, Kedah, Pahang dan Kelantan ternyata telah mengemukakan permohonan lebih daripada tempoh yang dikehendaki.

NEGERI	PERATUS PERMOHONAN YANG MENEPATI TEMPOH MOHON CPSP
WPKL	54%
Selangor	100%
Johor	92%
Penang	100%
Melaka	100%
Putrajaya	54%
Perak	52%

NEGERI	PERATUS PERMOHONAN YANG MENEPATI TEMPOH MOHON CPSP
Negeri Sembilan	7%
Kedah	2%
Pahang	0%
Kelantan	0%

Jadual 17: Peratus pencapaian permohonan CPSP yang mengikuti tempoh masa ditetapkan di dalam seksyen 8 Akta 318.

Hasil daripada data tempoh masa permohonan CPSP yang dikemukakan oleh pemohon kepada JUPEM tersebut, satu (1) analisis telah dibuat dan didapati bahawa secara keseluruhan, sebanyak 22% pemohon telah mengemukakan permohonan lebih daripada tiga (3) bulan, iaitu tempoh maksima daripada kehendak seksyen 8(2) Akta 318 termasuk pelanjutan tempoh satu (1) bulan seperimana kehendak seksyen 8(4) Akta 318. Pemohon di negeri Pahang (0%), Kelantan (0%), Kedah (2%) dan Negeri Sembilan (7%) mencatat tempoh permohonan melebihi tempoh wajib. Manakala keseluruhan pemohon di Selangor, Pulau Pinang dan Melaka menepati tempoh wajib yang ditetapkan. Prestasi pemohon di Johor (92%) turut memberangsangkan, manakala pemohon di WPKL (54%), Wilayah Persekutuan Putrajaya (54%) dan Perak (52%) adalah kurang memuaskan.

Bil.	Negeri	PERMOHONAN HAKMILIK STRATA (BORANG 1)							
		≤1 bulan dari CPSP		≤1+1 bulan dari CPSP (Pelanjutan tempoh)		> 2 bulan dari CPSP		Jumlah Keseluruhan Permohonan Hakmilik Strata	
		Skim a	Petak b	Skim c	Petak d	Skim e	Petak f	Skim a+c+e	Petak b+d+f
1	PERAK	3	372	3	585	1	1011	7	1968
2	PAHANG	0	0	7	275	0	0	7	275
3	JOHOR	1	241	106	30440	0	0	107	30681
4	WPKL	41	12952	23	12356	24	10582	88	35890
5	MELAKA	10	1746	3	101	1	11	14	1858
6	P.PINANG	16	4087	24	5069	34	5518	74	14674
7	KEDAH	1	37	0	0	0	0	1	37
8	SELANGOR	34	14272	20	3993	35	8971	89	27236
9	KELANTAN	1	48	1	30	2	182	4	260
10	N.SEMBILAN	5	183	9	1730	5	440	19	2353
11	PUTRAJAYA	1	440	1	560	0	0	2	1000
12	PERLIS	0	0	0	0	0	0	0	0
13	TERENGGANU	0	0	0	0	0	0	0	0
14	LABUAN	0	0	0	0	0	0	0	0
JUMLAH		113	34378	197	55139	102	26715	412	116232
RUJUKAN:		Sec.8(3) AHS		Sec.8(4) AHS		Sec.8(7)&(8) AHS			

Jadual 18: Bilangan permohonan hakmilik strata yang dikemukakan oleh pemohon ke PTG mengikuti tempoh masa yang ditetapkan oleh seksyen 8 Akta 318.

Dalam mematuhi tempoh masa permohonan pecah bahagi bangunan/tanah untuk pendaftaran hakmilik strata di PTG, merujuk kepada data yang dikemukakan oleh PTG Negeri mendapati bahawa kebanyakan pemohon terutama di Johor, Melaka, Wilayah Persekutuan Putrajaya, Negeri Sembilan, Kedah dan Pahang telah berupaya untuk mengemukakan permohonan dalam tempoh ditetapkan seksyen 8 Akta 318, iaitu dalam tempoh satu (1) bulan selepas kelulusan CPSP termasuk pelanjutan satu (1) bulan atas kelulusan Pengarah. Walau bagaimanapun, pemohon di Kelantan telah gagal mematuhi tempoh masa di mana telah mengemukakan permohonan lebih daripada tempoh yang dibenarkan.

NEGERI	PERATUS PERMOHONAN YANG MENEPATI TEMPOH MOHON PECAH BAHAGI BANGUNAN/TANAH
WPKL	71%
Selangor	72%
Johor	100%
Penang	62%
Melaka	99%
Putrajaya	100%
Perak	49%
Negeri Sembilan	81%
Kedah	100%
Pahang	100%
Kelantan	30%

Jadual 19: Peratus pencapaian pemohon yang mengemukakan permohonan ke PTG dalam tempoh masa ditetapkan Akta 318.

Secara keseluruhannya, pencapaian pemohon dalam mematuhi tempoh masa wajib memohon di dalam Akta 318 untuk permohonan pecah bahagi bangunan/tanah di PTG adalah sebanyak 75%, iaitu tiada perbezaan yang ketara berbanding prestasi tempoh masa permohonan CPSP. Walau bagaimanapun, sekiranya dilihat lebih teliti mengikut negeri, pemohon di Johor (100%) dan Melaka (99%) mengekalkan kecemerlangan mematuhi tempoh masa ditetapkan. Tetapi pencapaian pemohon di Selangor (72%) dan Pulau Pinang (62%) menurun kerana mengemukakan permohonan lebih lewat daripada tempoh yang sepatutnya. Manakala, pemohon di Kelantan turut mengemukakan permohonan ke PTG lewat dari tempoh yang ditetapkan seperempat permohonan CPSP kepada JUPEM di negeri tersebut.

Memandangkan pemohon adalah merupakan salah satu pihak penting yang menentukan keseluruhan tempoh masa *ideal* selama sembilan (9) bulan dapat dilaksanakan bagi memastikan pengeluaran hakmilik strata bersama pemilikan kosong dapat direalisasikan, kegagalan dalam mengemukakan permohonan dalam tempoh masa yang ditetapkan menjadikan keseluruhan tempoh masa menjadi lebih panjang daripada yang sepatutnya.

Walaupun peruntukan penguatkuasaan adalah lengkap tertakluk di bawah seksyen 8 Akta 318, namun sehingga kini, tiada sebarang tindakan dilaksanakan ke atas pemohon yang lewat mengemukakan permohonan CPSP dan pecah bahagi bangunan/tanah. Perkara ini menjadi salah satu sebab bagi pemohon gagal untuk mengemukakan permohonan tepat tempoh masa kepada jabatan berkaitan, terutama sekiranya pemohon tiada *sense of urgency* atau motivasi untuk mengemukakan permohonan lebih awal. Sebagai contoh, prestasi penjualan yang teruk dan kurang mendapat sambutan membuatkan pemaju melewatkannya permohonan CPSP sehingga mencapai sekurang-kurangnya 80% penjualan keseluruhan unit projek berkaitan.

Isu Pelaksanaan di JUPEM

Bil.	Negeri	PENYELESAIAN PERMOHONAN CPSP												JUMLAH KESELURUHAN PENYELESAIAN CPSP (Lulus/Tolak)		JUMLAH BAKI DALAM PROSES					
		Penyelesaian ≤51 hari						Penyelesaian >51 hari													
		Lulus		Tolak		Dalam Proses		Jumlah		Lulus		Tolak		Dalam Proses		Jumlah		Skim	Petak	Skim	Petak
		Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak	Skim	Petak		
1	PERAK	5	655	0	0	77	902	82	1557	5	1879	0	0	0	0	5	1879	10	2534	77	902
2	PAHANG	9	751	1	96	2	92	12	939	2	292	0	0	0	0	2	292	12	1139	2	92
3	JOHOR	126	19,864	3	1,274	10	7,113	139	28251	9	3354	0	0	0	0	9	3354	138	24492	10	7113
4	WP KUALA LUMPUR	59	23,868	0	0	4	1,849	63	25717	61	23415	0	0	25	12356	86	35771	120	47,283	29	14205
5	MELAKA	9	1,724	1	355	0	0	10	2079	6	164	0	0	12	2499	18	2663	16	2243	12	2499
6	PULAU PINANG	0	0	0	0	0	0	0	0	68	11684	16	2605	38	11757	122	26046	84	14289	38	11757
7	KEDAH	0	0	0	0	1	22	1	22	0	0	0	0	2	312	2	312	0	0	3	334
8	SELANGOR	26	4,281	0	0	42	10,140	68	14,421	142	49455	7	5665	107	20654	256	75774	175	59,401	149	30,794
9	KELANTAN	0	0	0	0	19	7037	19	7037	4	442	0	0	1	90	5	532	4	442	20	7127
10	NEGERI SEMBILAN	0	0	0	0	0	0	0	0	24	3183	0	0	15	2131	39	5314	24	3183	15	2131
11	WP PUTRAJAYA	3	2,943	0	0	0	0	3	2943	2	1000	0	0	1	880	3	1880	5	3943	1	880
12	TERENGGANU							0	0					1	4	1	4		1	4	
13	PERLIS	0	0	0	0	1	4	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4
14	WP LABUAN																				
	JUMLAH	237	54,086	5	1,725	156	27,159	398	82,970	323	94,868	23	8,270	202	50,683	548	153,821	588	158,949	358	77,842
	RUJ.	Pek. KPUP Bil. 1/2015*																			

Jadual 20: Data tempoh masa memproses permohonan CPSP oleh JUPEM sebagaimana dibentangkan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Hakmilik Strata Bil. 1/2019 pada 2 Julai 2019.

Daripada data yang diperolehi daripada pihak JUPEM negeri mengenai bilangan permohonan CPSP yang diterima bermula tahun 2018 hingga 2019 dan dikategorikan mengikut tempoh setiap permohonan diproses mengikut skim dan bilangan petak, sebanyak 398 skim (82,970 petak) atau 41% permohonan CPSP telah berjaya diproses dalam tempoh masa yang ditetapkan. Dalam masa yang sama, sebanyak 548 skim (153,821 petak) atau 58% permohonan CPSP telah diproses lebih dari tempoh masa yang ditetapkan oleh pekeliling.

Jika dilihat dengan lebih terperinci mengikut negeri, didapati bahawa hanya JUPEM Johor (93%) sahaja yang mampu menyelesaikan permohonan dalam tempoh masa yang ditetapkan iaitu 42,530 petak yang mewakili 139 skim daripada keseluruhan 45,884 petak yang mewakili 148 skim permohonan yang diterima bagi tahun 2018 hingga 2019. Ini bermakna hanya sembilan (9) skim yang mempunyai sebanyak 3,354 petak tidak dapat diselesaikan dalam tempoh masa ditetapkan.

Selain daripada JUPEM Johor, JUPEM Kelantan (93%) juga mempunyai prestasi memberangsangkan tetapi ianya adalah melibatkan sebanyak 24 skim sahaja yang mewakili sebanyak 7,605 petak. Walau bagaimanapun, semakan terperinci perlu dilaksanakan bagi mengenal pasti bilangan kakitangan yang menyelesaikan keseluruhan proses ini.

NEGERI	PRESTASI JUPEM MEMPROSES PERMOHONAN
WPKL	36%
Selangor	13%
Johor	93%
Penang	0%
Melaka	44%
Putrajaya	60%
Perak	45%
Negeri Sembilan	0%
Kedah	7%
Pahang	76%
Kelantan	93%

Jadual 21: Prestasi JUPEM dalam menyelesaikan permohonan CPSP mengikut tempoh masa ditetapkan Pekeliling KPUP Bil.1/2015 (51 hari termasuk 21 hari tempoh kuir).

JUPEM di tiga (3) negeri utama yang mempunyai pembangunan paling pesat dan bilangan hakmilik strata tertinggi di Malaysia iaitu JUPEM WPKL (36%), JUPEM Selangor (13%) dan

JUPEM Pulau Pinang (0%) adalah di tahap yang tidak memberangsangkan kerana gagal menyelesaikan proses permohonan CPSP dalam tempoh masa ditetapkan.

Sekiranya bilangan petak dijadikan perbandingan, bilangan petak strata yang diproses di JUPEM Johor (45,884 petak/148 skim) adalah lebih banyak daripada petak yang diproses di JUPEM Pulau Pinang (30,993 petak/122 skim), tetapi JUPEM Johor boleh menyelesaikan sebahagian besar daripada permohonan tersebut dalam tempoh 51 hari. Walau bagaimanapun, beberapa faktor lain turut menjadi punca kelewatan seperti kekurangan bilangan kakitangan, kelemahan SOP dan gangguan terhadap kelancaran sistem yang dilaksanakan.

Bil.	Negeri	Kuiri kepada JTB			Kuiri < 21 hari				Kuiri > 21 hari			
		S	P	P.Ak	S	P	P.Ak	% (Skim)	S	P	P.Ak	% (Skim)
1	PERAK	0	0	0				0				0
2	PAHANG	0	0	0				0				0
3	JOHOR	14	4,722	8,059				0	14	4,722	8,064	100
4	WP KUALA LUMPUR	10	5,863	5,989				0				0
5	MELAKA	10	817	1,146				0				0
6	PULAU PINANG	18	5,345	13,507	4	1133	3230	22	14	4,212	10,277	78
7	KEDAH	1	36	0				0	1	36	0	100
8	SELANGOR	128	22,979	47,158	5	2,115	4,173	4	9	19	34	7
9	KELANTAN	1	90	238				0	1	90	238	100
10	NEGERI SEMBILAN	12	1,852	2,530				0	12	1,852	2,530	100
11	WP PUTRAJAYA	1	112	232				0	1	112	232	100
12	TERENGGANU	1	4	0				0	1	4	0	100
13	PERLIS	0	0	0				0				0
14	WP LABUAN	0	0	0				0				0
JUMLAH		196	41820	78,859	9	3248	124132		53	11047	21375	

Jadual 22: Tempoh masa kuiri daripada JUPEM kepada JTB.

Untuk melihat sama ada tempoh kuiri yang lama (lebih daripada 21 hari) adalah merupakan punca utama kepada kelewatan permohonan CPSP diproses, data di atas yang telah diterima daripada JUPEM negeri yang terlibat dengan proses tersebut. Daripada data ini didapati bahawa, daripada jumlah keseluruhan penyelesaian CPSP iaitu 236,791 petak (946 skim), sebanyak 41,820 petak (196 skim) atau 21% telah terlibat dengan kuiri kepada JTB. Daripada 21% tersebut, hanya sembilan (9) skim (11,047 petak dan 21,375 petak aksesori) yang telah dikuiri lebih daripada tempoh 21 hari.

Ini bermakna, sekiranya bilangan petak dijadikan perbandingan, hanya 14% permohonan yang terlibat dengan tempoh kuiri yang panjang. Kebanyakan skim ini adalah di Johor, Pulau Pinang, Selangor dan Negeri Sembilan. Merujuk kepada prestasi JUPEM Johor yang cemerlang

mendapati bahawa walaupun terdapat bilangan kuiri antara yang tertinggi, tetapi tidak menghalang proses permohonan untuk diselesaikan dalam tempoh masa ditetapkan. Walau bagaimanapun, bilangan kakitangan adalah antara perkara yang memainkan peranan penting dalam merealisasikan prestasi tersebut.

Berdasarkan kepada perbincangan, kajian dan maklum balas yang diterima daripada JUPEM negeri mendapati bahawa, antara faktor utama yang memastikan permohonan dapat diproses dalam tempoh masa ditetapkan adalah sekiranya:

- i. tiada pindaan atau pindaan berulang ke atas pelan yang dikemukakan;
- ii. skim pembangunan adalah tidak kompleks dengan bilangan petak dan petak aksesori yang banyak;
- iii. kakitangan yang mencukupi; dan
- iv. bilangan permohonan yang rendah.

Bagi permohonan yang gagal diproses dalam tempoh masa yang ditetapkan adalah disebabkan oleh beberapa faktor seperti berikut:

- i. skim pembangunan bercampur (*mix-development*), berfasa dan kompleks dengan bilangan petak dan petak aksesori yang banyak;
- ii. tempoh kuiri yang panjang di tangan pemohon;
- iii. kekurangan kakitangan;
- iv. isu tanah belum selesai; dan
- v. terdapat pindaan atau pindaan berulang ke atas pelan.

Antara cadangan penyelesaian yang telah dirancang dan telah dilaksanakan oleh pihak JUPEM di beberapa negeri adalah seperti program mobilisasi yang menyasarkan bantuan kakitangan yang disalurkan daripada negeri kurang permohonan kepada negeri menerima permohonan tinggi bagi memastikan bebanan yang diterima dapat dipikul dan diselesaikan oleh lebih ramai kakitangan. Selain daripada itu, penambahbaikan prosedur juga sedang giat dilaksanakan dalam memastikan karenah birokrasi dapat dikurangkan dan tempoh masa tersebut dapat diguna pakai dengan sebaik mungkin.

Walau bagaimanapun, keberkesanan cadangan penyelesaian ini adalah bersifat sementara memandangkan pembangunan berstrata semakin bertambah dan semakin kompleks setiap tahun yang memerlukan satu mekanisme luar kotak untuk menyelesaikannya, memandangkan tiada penambahan kakitangan baharu dijadualkan dalam tempoh masa terdekat.

KAJIAN KEBERKESANAN

PELAKSANAAN PENGETAHUAN SERENTAK PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA (2018 - 2020)

Isu Pelaksanaan di PTG

Jadual 23: Tempoh masa memproses permohonan hakmilik strata (permohonan pecah bahagi bangunan atau tanah) melalui Borang 1 di PTG.

Data yang dikemukakan oleh PTG Negeri adalah berdasarkan kepada bilangan permohonan pecah bagi bangunan/tanah yang diterima bagi tahun 2018/2019. Data ini adalah merujuk kepada tempoh masa 100 hari yang ditetapkan di dalam Pekeliling KPTG Bil. 5/2014.

Secara keseluruhan, sebanyak 214 skim (57,734 petak) atau 52% permohonan telah berjaya diselesaikan oleh PTG negeri dalam tempoh masa ditetapkan dan baki sebanyak 198 skim (58,498 petak) telah diselesaikan lebih daripada tempoh 100 hari.

NEGERI	PRESTASI PTG MEMPROSES PERMOHONAN
WPKL	19%
Selangor	98%
Johor	0%
Penang	81%
Melaka	76%
Putrajaya	0%
Perak	77%

NEGERI	PRESTASI PTG MEMPROSES PERMOHONAN
Negeri Sembilan	0%
Kedah	100%
Pahang	0%
Kelantan	82%

Jadual 24: Prestasi PTG memproses permohonan pecah bahagi bangunan/tanah dalam tempoh masa ditetapkan oleh Pekeliling KPTG Bil.5/2014 (100 hari).

Sekiranya dilihat dengan lebih terperinci mengikut negeri, hanya PTG Selangor (98%) dengan bilangan skim keseluruhan yang diterima sebanyak 69 skim (22,761 petak) dan PTG Pulau Pinang (72 skim/14,497 petak) yang berjaya menyelesaikan permohonan dalam tempoh masa 100 hari. Manakala, prestasi PTG Kedah (100%) dan PTG Kelantan (82%) dengan bilangan skim masing-masing sebanyak satu (1) skim (37 petak) dan dua (2) skim (128 petak).

Prestasi PTG Johor, PTG Wilayah Persekutuan Putrajaya dan PTG Negeri Sembilan yang masing-masing tiada sebarang permohonan dapat diselesaikan dalam tempoh masa 100 hari telah menimbulkan persoalan penting berkaitan punca kelewatan yang berkisar kepada SOP yang dilaksanakan serta bilangan kakitangan yang memproses permohonan berkenaan. Berdasarkan maklum balas yang diterima daripada PTG negeri berkaitan mendapati bahawa, antara faktor yang menyebabkan permohonan dapat diselesaikan dalam tempoh 100 hari adalah seperti berikut:

- i. tiada pindaan/pindaan berulang ke atas pelan yang telah diluluskan;
- ii. tidak melibatkan skim yang kompleks, pembangunan bercampur dan berfasa;
- iii. bilangan permohonan yang rendah;
- iv. bilangan kakitangan yang mencukupi;
- v. kelancaran sistem berkomputer yang berkesan; dan
- vi. terdapat sesi *pre-consultation* sebelum permohonan dikemukakan secara rasmi bagi menyelesaikan permasalahan sebelum tempoh masa bermula bagi mengurangkan tempoh masa kuiри.

Daripada maklum balas tersebut juga didapati bahawa punca kepada kelewatan proses permohonan adalah seperti berikut:

- i. terdapat pindaan/pindaan berulang ke atas pelan yang telah diluluskan;
- ii. terdapat isu tanah yang masih belum diselesaikan;
- iii. masalah kekurangan kakitangan;

- iv. permohonan masih diproses secara manual;
- v. isu birokrasi di dalam proses kerja yang terlalu panjang;
- vi. bergantung kepada keberadaan pegawai tertentu untuk kelulusan; dan
- vii. terdapat isu berbangkit melibatkan pihak ketiga (TNB, PBT, dll.)

Antara cadangan penyelesaian yang dicadangkan untuk mengurangkan tempoh kelewatan proses permohonan di PTG negeri adalah seperti berikut:

- i. pelaksanaan Sistem Strata/e-Tanah;
- ii. mengehadkan pindaan ke atas pelan yang telah diluluskan;
- iii. menambahkan bilangan kakitangan;
- iv. menambah baik prosedur/SOP;
- v. mengadakan sesi *pre-consultation*; dan
- vi. cadangan pindaan Akta 318 bagi memastikan tempoh masa yang lebih panjang diberikan kepada pemohon dan jabatan berkaitan dalam menyelesaikan tanggungjawab masing-masing sebelum pengeluaran pemilikan kosong.

Walau bagaimanapun, sepertimana cadangan penyelesaian yang dikemukakan untuk mengatasi masalah kelewatan proses permohonan CPSP di JUPEM, hanya pertambahan bilangan kakitangan yang dapat memberikan penambahbaikan drastik yang memberi kesan yang signifikan kepada tempoh masa yang terlibat. Cadangan penyelesaian yang lain memerlukan tempoh masa yang panjang untuk direalisasikan.

Sebagai contoh kajian kes di Pangsapuri Midhills oleh Equal Sign Sdn. Bhd. di Mukim Bentong, Pahang menunjukkan bahawa, sekiranya tempoh masa yang diambil antara G12 sehingga pemilikan kosong adalah hanya dua (2) bulan sahaja, maka pengeluaran serentak pemilikan kosong dan hakmilik strata adalah tidak boleh dilaksanakan memandangkan tempoh *ideal* proses pengeluaran hakmilik strata adalah selama sembilan (9) bulan dengan mengambil kira tempoh masa yang dinyatakan dalam kedua-dua Pekeliling KPUP Bil.1/2015 dan Pekeliling KPTG Bil.5/2014.

Isu Penguatkuasaan dan Pendakwaan

Pindaan Akta 318 pada tahun 2017, iaitu Akta A1518, telah memperkenalkan peruntukan penguatkuasaan yang lebih ketat dan spesifik terutama di dalam seksyen 8(8) sepertimana berikut:

“8. Hal keadaan yang adalah wajib memohon bagi pecah bahagi bangunan atau tanah

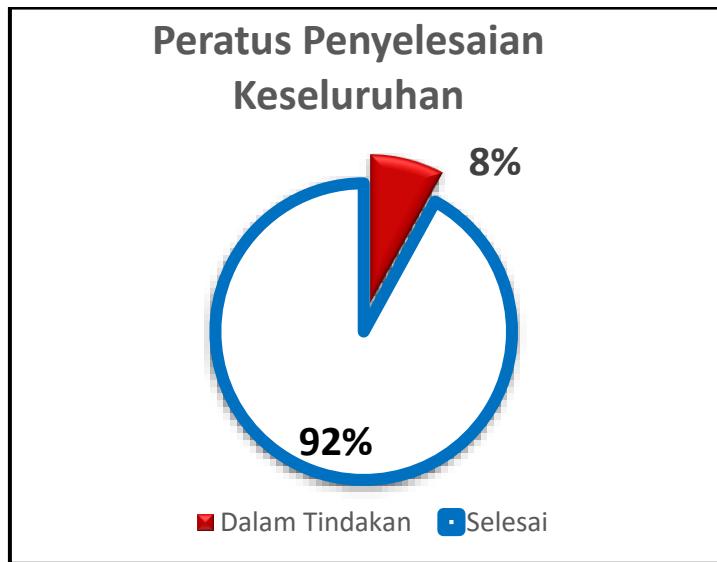
(8) Pemilik asal yang melakukan kesalahan di bawah subseksyen (7) hendaklah, apabila disabitkan –

- (a) didenda tidak kurang daripada RM10,000 tetapi tidak lebih daripada RM100,000 atau kedua-duanya dan, dalam hal kesalahan yang berterusan, didenda selanjutnya tidak kurang daripada RM100 tetapi tidak lebih daripada RM1,000 bagi setiap hari kesalahan itu terus dilakukan; dan*
- (b) mahkamah boleh memerintahkan pemilik asal untuk memohon pecah bahagi bangunan atau tanah dalam tempoh yang dinyatakan dalam perintah itu.”*

Dalam keadaan yang melibatkan blok-blok sementara (*provisional blocks*), pemilik hakmilik strata sementara mempunyai kewajipan untuk membuat permohonan CPSP dalam tempoh yang dinyatakan di dalam seksyen 20 Akta 318. Tempoh masa ini hanya boleh dilanjutkan sekali oleh Pengarah JUPEM.

BIL	NEGERI	JUMLAH SKIM	SELESAI			(A+B+C) JUMLAH SELESAI	PERATUS SELESAI %	BAKI DALAM TINDAKAN				(D+E+F+G) JUMLAH BAKI	PERATUS BAKI %	
			(A) MOHON	(B) TELAH TIDAK WAJIB MOHON	(C) TELAH DIDAKWA			(D) LAPORAN AWALAN	(E) TELAH DIGULUNG	(F) KERTAS SIASATAN	(G) SEMAKAN PUU			
1	PERAK	88	3	0	0	3	3.41	81	4	0	0	85	96.59	
2	PAHANG	127	66	15	0	81	63.78	40	5	0	1	46	36.22	
3	JOHOR	93	16	0	0	16	17.20	54	23	0	0	77	82.80	
4	WPKL	5,758	708	4,460	0	5,168	89.75	174	416	0	0	590	10.24	
5	MELAKA	31	0	0	0	0	0.00	23	0	8	0	31	100.00	
6	P.PINANG	316	240	13	1	254	80.38	36	16	10	0	62	19.62	
7	KEDAH	82	80	0	0	80	97.56	2	0	0	0	2	2.43	
8	SELANGOR	1213	905	2	1	908	74.86	249	53	3	0	305	25.14	
9	KELANTAN	0	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0	
10	N.SEMBILAN	40	10	1	0	11	27.50	21	8	0	0	29	72.5	
11	PUTRAJAYA	63	63	0	0	63	100.00	0	0	0	0	0	0.00	
12	PERLIS	0	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0.00	
13	TERENGGANU	9	2	0	0	2	22.22	7	0	0	0	7	77.78	
14	LABUAN	0	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0	0.00	
JUMLAH KESELURUHAN			7820	2093	4491	2	6586	84.21	687	525	21	1	1234	15.78

Jadual 25: Laporan pemantauan dan penguatkuasaan di bawah seksyen 8 Akta 318 sehingga Mac 2019. Sumber data: UPK JKPTG.



Rajah 58: Data berkaitan peratusan penyelesaian keseluruhan skim yang gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata sehingga 2019 yang dibentangkan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Hakmilik Strata Bil.1/2019 pada 2 Julai 2019. Sumber data: PTG Negeri.

Sejak berkuatkuasanya Akta 318, tiada sebarang penguatkuasaan dan pendakwaan dilaksanakan sehingga ke tahap penetapan sabit kesalahan oleh Mahkamah. Merujuk kepada laporan pemantauan dan penguatkuasaan di bawah seksyen 8 Akta 318 menunjukkan bahawa sehingga 18 Oktober 2019, daripada 7,820 kes yang dikenal pasti gagal mengemukakan permohonan hakmilik strata. Sebanyak 84% daripada jumlah tersebut telah diselesaikan tanpa keperluan untuk melalui proses pendakwaan dan penguatkuasaan. Sebanyak 2,093 skim telah mengemukakan permohonan walaupun lewat daripada tempoh yang diwajibkan manakala sebanyak 4,491 skim adalah termasuk di dalam kategori tidak wajib memohon seperti skim yang tidak dijual.

Baki daripada bilangan tersebut iaitu sebanyak 1,234 skim sedang dalam tindakan pendakwaan iaitu termasuk penyediaan laporan awalan, penyediaan kertas siasatan dan semakan pihak Pegawai Undang-Undang. Sebahagian besar dari jumlah ini adalah masih di peringkat awal tindakan pendakwaan iaitu 687 skim sedang dalam peringkat laporan awalan manakala sebanyak 525 skim telah dikenal pasti bahawa ianya termasuk di bawah kategori syarikat telah digulung. Dalam penggulungan ini, tindakan penguatkuasaan menjadi lebih rumit kerana terdapat pihak ketiga yang berkaitan iaitu pelikuidasi. Pemilik asal tanah/pemaju juga tidak dapat dipertanggungjawabkan untuk mengeluarkan sebarang kos permohonan hakmilik strata kerana telah digulungkan dan aset telah dicairkan.

Dari jumlah tersebut, hanya 22 skim yang terus diproses untuk penyediaan kertas siasatan, termasuk satu (1) skim di dalam semakan Pegawai Undang-Undang, iaitu di Pahang. Secara keseluruhannya, hanya terdapat 8% yang layak untuk diambil tindakan penguatkuasaan dan pendakwaan.

Merujuk kepada proses kerja di dalam Pekeliling KPTG Bil. 3/2017⁴⁵ mendapati bahawa, tindakan yang perlu diambil setelah menerima aduan adalah panjang, rumit dan teliti sebagaimana yang dikehendaki oleh Kanun Tatacara Jenayah. Ia melibatkan pelbagai dokumen yang perlu disertakan oleh Pegawai Penyiasat (*investigation officer*), penyediaan laporan polis, diari siasatan, laporan rakaman percakapan saksi dan OKS, laporan kronologi kes, fakta kes, draf kertas pertuduhan, kertas ringkasan penguatkuasaan dan sebagainya.

Dalam banyak keadaan, pemohon hanya gagal mengemukakan permohonan dalam tempoh masa ditetapkan, tetapi selagi permohonan tersebut dikemukakan, kesan kegagalan pengeluaran hakmilik strata tidak mungkin akan berlaku. Masa dan tenaga yang diambil untuk melaksanakan keseluruhan proses penguatkuasaan akibat lewat mohon akan mengganggu urusan operasi sehari-hari yang perlu diselesaikan oleh kakitangan PTG berkaitan, terutama sekiranya masalah kekurangan kakitangan dan kepakaran perundungan menjadi masalah utama jabatan berkaitan. Bagi mengelakkan perkara tersebut terjadi, proses penguatkuasaan adalah bukan satu tindakan yang popular di kalangan PTG negeri.

Tempoh Pelaksanaan Pembangunan yang Semakin Pantas

Melalui lawatan teknikal JKPTG ke kilang IBS Gamuda Sepang, Selangor pada 23 Januari 2019 telah mendapati bahawa penggunaan teknologi IBS dan *Building Information System (BIM)* telah memendekkan masa pembangunan strata. Sebagai contoh, bagi sebuah pangapuri yang mempunyai sebanyak 250 petak, tempoh pembangunan dapat disiapkan dalam 11 bulan

⁴⁵ berkenaan Panduan Penguatkuasaan Kes Kegagalan Mengemukakan Permohonan Pecah Bahagi Bangunan, Pecah Bahagi Bangunan dan Tanah Atau Pecah Bahagi Tanah Menurut Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 2016 [Akta A1518].

berbanding 18 bulan sebelum ini. Tempoh ini dijangka berkurangan dengan penambahbaikan teknologi kedua-dua sistem tersebut dan peningkatan kemahiran pekerja.



Gambar 2: IBS pallets di kilang IBS Gamuda, Sepang.

Dengan penggunaan teknologi IBS, pembaziran bahan binaan dapat dikurangkan daripada 30% kepada hanya 5% dan penjimatan dapat dibuat dari segi keperluan tenaga kerja di tapak pembinaan. Tempoh masa pembinaan yang singkat ini turut mengakibatkan kos pembiayaan kewangan dari pihak bank juga berkurang. Perkara ini dapat mengelakkan pemaju daripada dikenakan denda LAD.

Walaupun pembinaan bangunan dapat disiapkan dalam tempoh masa yang singkat, namun pengeluaran pemilikan kosong tidak dapat dibuat sehingga keperluan untuk memenuhi kehendak perundangan telah dipenuhi seperti CCC dan permohonan hakmilik strata. Oleh yang demikian, pemilikan kosong bagi bangunan IBS kebiasaannya akan dikeluarkan setelah 24 bulan berbanding 36 bulan yang dibenarkan dalam Jadual H Akta 118.

Penggunaan teknologi BIM dalam pembinaan secara IBS amat membantu dalam memastikan ketepatan pembinaan dengan ralat kurang daripada 2%. Selain itu, progress pembinaan di tapak dapat dipantau secara *live* menggunakan BIM memandangkan setiap komponen bangunan yang dipasang mempunyai *barcode* masing-masing yang akan diaktivasikan setelah dipasang di tapak. Oleh itu, masalah bangunan dibina tidak mengikut pelan bangunan yang diluluskan dapat dielakkan. Selain itu, BIM juga boleh digunakan untuk memantau pengurusan bangunan apabila bangunan itu telah siap. IBS juga adalah fleksibel dari segi reka bentuk dan perancangan projek di mana jurutera dan arkitek boleh menetapkan fasa pembinaan mengikut kesesuaian masing-masing.

Memandangkan pembinaan dan *cost-effective digital* IBS amat bergantung kepada tempoh masa penyiapan bangunan dan seterusnya pemilikan kosong, prosedur permohonan hakmilik strata juga perlu dipastikan dapat diselesaikan selaras dengan proses kerja IBS. Prosedur permohonan hakmilik strata yang baharu sebelum ini dirangka berdasarkan kepada pembinaan konvensional tanpa mengambil kira pembinaan melalui IBS dan BIM. Tempoh masa penyelesaian permohonan hakmilik strata berdasarkan prosedur baharu dijangka mengambil masa di antara empat (4) bulan hingga 11 bulan, manakala bangunan yang menggunakan IBS dapat disiapkan dalam tempoh 11 bulan. Perkara ini demikian kerana menurut statistik oleh pihak Gamuda, tempoh penyiapan satu (1) unit kediaman adalah hanya selama satu (1) jam dan dengan kapasiti kilang yang ada di Sepang, Gamuda telah menyiapkan sebanyak 3,000 unit kediaman setahun.

Sebagai contoh, sebanyak 714 unit kediaman projek Skim Rumah Selangorku (RSKU) di Jade Hills, Kajang telah dapat disiapkan selama dua (2) tahun manakala 280 unit projek RSKU di Kundang Estate hanya mengambil masa 18 bulan untuk disiapkan.

Bagi menyokong dan menggalakkan penggunaan IBS, dicadangkan supaya garis panduan khusus permohonan hakmilik strata untuk bangunan IBS disediakan dalam memastikan hakmilik strata dapat dikeluarkan selaras dengan proses pembinaan IBS. Bagi tujuan ini, kajian kesesuaian penggunaan BIM dalam penyediaan pelan cadangan strata dan seterusnya permohonan CPSP perlu dilaksanakan. Penerimaan BIM dan IBS dilihat boleh memendekkan masa permohonan hakmilik strata.

CADANGAN PENYELESAIAN DAN WAY FORWARD

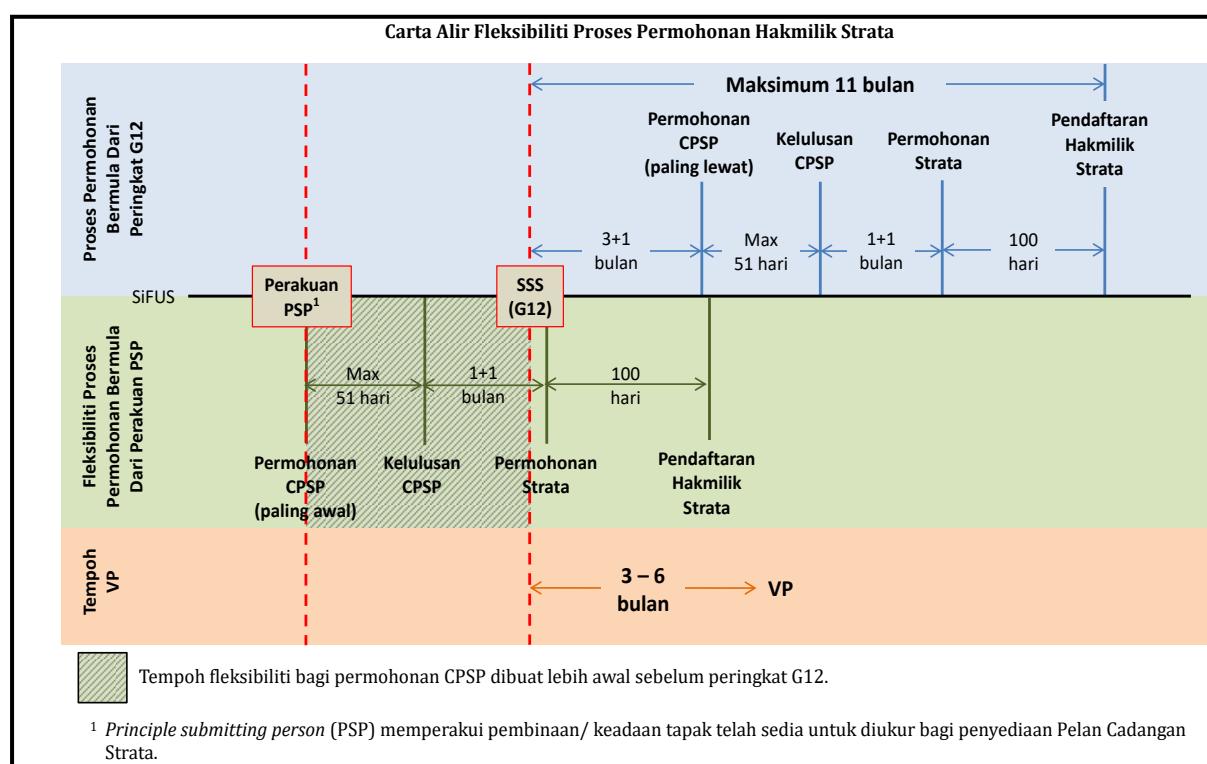
Fleksibiliti Permohonan Hakmilik Strata

Pihak pemain industri telah menyuarakan pendapat masing-masing di dalam mesyuarat berkala TWGDCP yang berpaksi kepada tempoh masa yang terlalu pendek untuk mengemukakan permohonan CPSP yang pastinya akan mengakibatkan kepada kegagalan pelaksanaan polisi VPST. Pendapat ini telah mula disuarakan pada 7 tahun yang lalu, iaitu pada tahun 2012⁴⁶ namun tiada sebarang tindakan dilaksanakan dengan tanggapan bahawa pindaan Akta A1450 masih baharu dilaksanakan dan masih tiada pembangunan yang telah sampai ke tempoh akhir pembangunan.

⁴⁶ Mesyuarat Memuktamadkan Definisi Super Structure Stage Melalui Pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 pada 2 Julai 2012.

Pada akhir tahun 2017, Mesyuarat TPTG⁴⁷ telah meluluskan kertas kerja berkenaan Cadangan Penambahbaikan Permohonan Hakmilik Strata. Kertas polisi ini dikemukakan bersekali dengan Cadangan Pelaksanaan Pembangunan Semula Skim Strata dan telah diluluskan dalam Mesyuarat Jemaah Menteri (MJM) pada 12 Jun 2019 dan seterusnya dalam Majlis Tanah Negara Bil. 2/2019 (MTN) pada 2 Disember 2019.

Cadangan yang dikemukakan di dalam kertas polisi tersebut adalah untuk meminda Akta 318 untuk memberikan fleksibiliti kepada PSP dalam menentukan tempoh yang sesuai untuk memulakan kerja-kerja pengukuran bagi penyediaan pelan cadangan strata berdasarkan penilaian profesional oleh PSP. Fleksibiliti ini bagi membolehkan permohonan CPSP dibuat lebih awal dan memastikan hakmilik strata dapat dikeluarkan sebelum atau serentak dengan pemilikan kosong. Dalam cadangan pindaan ini, peringkat SSS atau G12 telah berubah menjadi tempoh akhir wajib memohon CPSP.



Rajah 59: Carta alir cadangan pindaan Akta 318 berkenaan fleksibiliti permohonan hakmilik strata.

Secara ringkasnya, justifikasi bagi cadangan penambahbaikan prosedur permohonan hakmilik strata ini adalah untuk memberikan lebih masa kepada pemilik asal/pemaju memenuhi keperluan untuk mendapatkan hakmilik strata sebelum pemilikan kosong dikeluarkan. Di

⁴⁷ Minit mesyuarat TPTG 2/2017.

samping itu, ini dapat mengelakkan pemaju dikenakan denda LAD atas kelewatan mengeluarkan pemilikan kosong bersama hakmilik strata sepetimana yang termaktub di bawah Jadual H Akta 118. Cadangan penambahbaikan prosedur permohonan hakmilik strata adalah seperti berikut:

- i. di dalam ruangan berwarna biru adalah aliran kerja permohonan pecah bagi bangunan atau tanah sebagaimana sedia ada di dalam Akta 318 dan dijelaskan di dalam Pekeliling KPTG Bil. 5/2014. Apabila projek pembangunan tersebut telah sampai ke peringkat SSS/G12, pemohon mempunyai masa selama tiga (3) bulan untuk mengemukakan permohonan CPSP kepada JUPEM. Tempoh tersebut boleh dilanjutkan tidak lebih daripada satu (1) bulan dengan kelulusan oleh pihak JUPEM. Seterusnya, JUPEM mempunyai masa selama 51 hari untuk menyelesaikan permohonan CPSP tersebut sepetimana dinyatakan di dalam Pekeliling KPUP Bil. 1/2015. Setelah diluluskan, pemohon perlu mengemukakan permohonan pecah bagi bangunan/tanah kepada PTG dalam tempoh masa satu (1) bulan dari tarikh kelulusan CPSP. Tempoh tersebut juga boleh dilanjutnya tidak lebih daripada satu (1) bulan dengan kelulusan Pengarah. Pada peringkat ini, PTG perlu memproses permohonan tersebut dalam masa 100 hari sehingga hakmilik strata didaftarkan, sebagaimana dinyatakan di dalam Pekeliling KPTG Bil. 5/2014.
- ii. ruangan berwarna hijau pula adalah cadangan penambahbaikan yang dicadangkan di mana pemohon boleh mengemukakan permohonan CPSP kepada JUPEM lebih awal di dalam mana-mana peringkat pembangunan sebagaimana diperakukan oleh pihak PSP bahawa keadaan tapak pembinaan adalah selamat dan sedia untuk diukur. Permohonan awal ini akan dapat memastikan bahawa permohonan hakmilik strata dapat diproses lebih awal daripada proses pengeluaran pemilikan kosong. Cadangan ini juga mampu memberikan tempoh masa yang bersesuaian kepada setiap jabatan yang terlibat untuk memproses permohonan terutama sekiranya ia melibatkan skim pembangunan mega yang kompleks.
- iii. ruangan akhir pula memberikan anggaran tempoh proses pengeluaran CCC selepas Borang G12 dikeluarkan. Apabila CCC dikeluarkan, pembeli tidak sepatutnya dibiar untuk menunggu lama sebelum mendapat pemilikan kosong pada kediaman masing-masing.

Memandangkan perkara yang dicadangkan ini merupakan konsep yang baharu dan tiada dalam peruntukan undang-undang sedia ada, kelulusan dasar perlu diperolehi sebelum

cadangan ini diteruskan melalui pindaan dan penyediaan Rang Undang-Undang pindaan Akta 318 sekiranya dipersetujui.

Cabaran Masa Hadapan

Pengecualian VPST adalah bagi membolehkan pembeli dapat memasuki petak yang dibeli lebih awal tanpa perlu menunggu tempoh masa yang panjang untuk pengeluaran hakmilik strata. Dalam kes pembinaan Skim Pangsapuri Wakaf Mohammad Hashim di Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang mendapati bahawa dari tempoh permohonan CPSP pada 01 April 2017 sehingga permohonan hakmilik strata dikemukakan ke PTG pada 26 Ogos 2019 adalah memakan masa selama 28 bulan atau 2 tahun 4 bulan. Tempoh ini juga adalah 20 bulan lebih lewat daripada pengecualian VPST yang dikeluarkan pada 22 Disember 2017. Sekiranya pemaju menunggu sehingga hakmilik strata didaftarkan, tempoh masa tersebut akan melebihi tempoh masa 36 bulan yang telah dipersetujui di dalam perjanjian jual beli yang telah ditandatangani, pemaju akan dikenakan denda LAD yang mengganggu keseluruhan *cashflow* bagi pembangunan tersebut, pembeli akan terbeban dengan penyelesaian ansuran bulanan tanpa dapat memasuki kediaman yang dibeli walaupun CCC telah dikeluarkan, mengakibatkan *unnecessary delay* dan menjelaskan *ranking* Malaysia di dalam *Dealing with Construction Permit in Doing Business* oleh Bank Dunia.

Walau bagaimanapun, sekiranya pengeluaran pemilikan kosong tanpa hakmilik strata berterusan tanpa sebarang penambahbaikan yang signifikan, maka hasrat Kerajaan untuk mengurangkan tempoh masa proses permohonan hakmilik strata tidak akan dapat dilaksanakan. Pindaan kepada Akta 318 berkenaan fleksibiliti hanya akan memanjangkan tempoh masa bagi membolehkan keseluruhan proses penyelesaian yang panjang dan teknikal dapat diselesaikan sebelum pemilikan kosong dikeluarkan, tetapi pindaan tersebut tidak memendekkan tempoh masa yang diambil dalam keseluruhan proses permohonan hakmilik strata yang panjang. Isu berkaitan pelaksanaan di JUPEM dan PTG seperti masalah kekurangan kakitangan, masalah sistem berkomputer, pindaan pelan berulang dan penguatkuasaan yang lemah adalah isu yang penting untuk diselesaikan sebelum pengurangan tempoh yang signifikan boleh dilihat dalam keseluruhan proses berkaitan.

Merujuk kepada Penyata Rasmi Parlimen Rang Undang-Undang Pindaan Akta 318 pada tahun 2012, pelaksanaan polisi VPST adalah bertujuan untuk memastikan tiada lagi kes kegagalan pengeluaran hakmilik strata memerlukan penjelasan yang lebih lanjut dan terperinci. Perkara ini demikian kerana pindaan yang signifikan ke atas keseluruhan proses permohonan hakmilik strata melalui Akta A1450 telah mewajibkan permohonan SiFUS dikemukakan dan memastikan masalah tanah diselesaikan terlebih dahulu sebelum proses penjualan.

Merujuk kepada Jadual Ketiga Akta 118 berkaitan Jadual Pembayaran Harga Beli menyatakan bahawa harga beli harta tanah berkaitan perlu dibayar berdasarkan kepada peringkat kerja yang disiapkan oleh Penjual (*Progress Payment*). Setiap peringkat pembangunan tersebut perlu diperakui oleh arkitek atau jurutera yang bertanggungjawab sebagai bukti bahawa kerja-kerja pembangunan di peringkat tersebut telah selesai dilaksanakan.

Merujuk kepada Jadual Ketiga Akta 118 juga mendapati bahawa, terdapat kaitan yang rapat antara peringkat kerja penyiapan projek pembangunan dengan pengeluaran hakmilik strata iaitu pada peringkat 3 iaitu pengeluaran VPST di mana sebanyak 17.5% bayaran akan dijelaskan kepada pemaju serta di peringkat 4 iaitu pindah milik hakmilik strata kepada pembeli di mana sebanyak 2.5% bayaran akan dijelaskan kepada pemaju. Bagi memastikan baki bayaran ini diterima, pemaju akan berusaha untuk memastikan keseluruhan peringkat ini dilaksanakan dengan jaya. Sekiranya terdapat ruang untuk mendapatkan pengecualian seperti pengecualian VPST, maka ia mampu mempercepatkan pengeluaran pemilikan kosong kepada pembeli dan penerimaan 17.5% oleh pemaju tetapi pengecualian ini telah melaraikan ikatan antara peringkat pembangunan dan pengeluaran hakmilik strata berkenaan.

Cadangan Penambahbaikan

Dalam usaha untuk tetap memastikan hakmilik strata dapat dikeluarkan bersekali dengan pemilikan kosong, selain daripada pindaan kepada Akta 318, satu pindaan yang drastik dari segi SOP di PTG dan JUPEM perlu dilaksanakan. Sebagai contoh, hanya dokumen yang lengkap dan *fit to be processed* sahaja diterima bagi mengelakkan tempoh kuiri bagi pembetulan dan pindaan memakan tempoh masa memproses permohonan. Perkara ini demikian kerana, cadangan pindaan fleksibiliti permohonan hakmilik strata yang dicadangkan tersebut hanya mampu memanjangkan tempoh masa permohonan tetapi tidak dapat memendekkan tempoh masa yang diambil oleh setiap jabatan berkaitan untuk menyelesaikan setiap permohonan yang dikemukakan terutama bagi projek yang kompleks dengan bilangan petak yang banyak.

Pemohon juga tidak diwajibkan untuk mengemukakan permohonan lebih awal memandangkan terdapat keadaan di mana jualan masih belum dapat mencapai 80% bagi membolehkan *financial charges* ke atas tanah tersebut ditarik untuk tujuan pendaftaran hakmilik strata. Seterusnya, tiada satu mekanisme yang dapat digunakan untuk mengenal pasti bilangan pemilikan kosong yang telah dikeluarkan bersama hakmilik strata kerana pemilikan kosong adalah *self-regulated* dan syarat pengeluaran hakmilik strata adalah tidak berkait dengan kewajipan pengeluaran pemilikan kosong.

Selain itu, pelaksanaan polisi VPST perlu dipinda kepada pengeluaran pemilikan kosong bersekali dengan permohonan pecah bagi bangunan/tanah di PTG memandangkan fasa tersebut adalah merupakan titik permulaan kepada kelangsungan proses pendaftaran hakmilik strata.

Justeru, terdapat cadangan untuk mengubah struktur keseluruhan pengeluaran hakmilik strata iaitu dengan memperkenalkan QT Strata bagi membolehkan hakmilik strata dikeluarkan lebih awal daripada pengeluaran pemilikan kosong, iaitu pada peringkat SiFUS dengan merujuk kepada pelan jadual petak yang dikemukakan oleh pemohon. Walau bagaimanapun, cadangan ini memerlukan kajian terperinci terhadap kebolehlaksanaan dan kesan ke atas keseluruhan proses permohonan dan pendaftaran hakmilik strata yang telah ditetapkan di dalam Akta 318.

KESIMPULAN

Rangka pelaksanaan polisi VPST mempunyai satu justifikasi yang murni iaitu untuk memastikan proses pembangunan dan pendaftaran hakmilik strata dapat dilaksanakan secara bersekali (*simultaneous*) agar pembeli menerima manfaat daripadanya. Walau bagaimanapun, dalam memastikan ianya relevan untuk dilaksanakan, proses kerja di setiap jabatan berkaitan perlu ditambah baik tanpa perlu bergantung dan berserah dengan kekangan yang tidak dapat diperbaiki dan di luar kawalan jabatan seperti masalah kekurangan kakitangan. Kajian perbandingan antara negara-negara maju yang lain seperti Singapura dan Australia perlu dilaksanakan bagi mencari penyelesaian terbaik yang bersesuaian dengan perundangan dan sosio-ekonomi negara ini.

KAJIAN KEBERKESANAN
PELAKSANAAN PENGETAHUAN SERENTAK PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA
(2018 – 2020)

LAMPIRAN A

SENARAI SKIM STRATA YANG TELAH DILULUSKAN PENGECUALIAN VPST DI WPKL

BIL.	NAMA SKIM	NAMA PEMAJU	NOMBOR HAKMILIK DAN LOKALITI	JUMLAH PETAK	JUMLAH PETAK AKSESORI	HAKMILIK STRATA	CPSP	PEMILIKAN KOSONG
1	SUITE SERVIS SURIA	MAXIM DEVELOPMENT SDN BHD	LOT 81137 (DAHULUNYA LOT 1928) MUKIM BATU, DAERAH KUALA LUMPUR	204	189	Telah daftar	01.06.2018	22.02.2017
2*	SUITE SERVIS SURIA	-	LOT 81137 (DAHULUNYA LOT 1928) MUKIM BATU, DAERAH KUALA LUMPUR	-	-	-	-	11.01.2019
3	ANGGUN RESIDENCE PANGSAPURI SERVICE 30 TINGKAT	ONE JSI DEVELOPMENT SDN BHD UDA HOLDINGS BERHAD	GERAN 71811, LOT 3347, SEKSYEN 41, JALAN SULTAN ISMAIL, KUALA LUMPUR	384	979	Telah daftar	Lulus CPSP	02.08.2018
4	2 BLOK PANGSAPURI PENJAWAT AWAM 1 MALAYSIA (PPA1M) METROPOLITAN KEPONG (MRR2)	JL99 HOLDINGS SDN BHD	PT 80201, MUKIM BATU, WPKL	1,230	3,196	Tiada maklumat	Lulus CPSP 23.02.2018	04.01.2018
5	PPA1M	ASET KAYAMAS SDN BHD	LOT 5 MUKIM PETALING, DAERAH KL	2,598	-	Pindaan SiFUS	-	14.01.2018

KAJIAN KEBERKESANAN
PELAKSANAAN PENGETAHUAN SERENTAK PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA (2018 – 2020)

BIL.	NAMA SKIM	NAMA PEMAJU	NOMBOR HAKMILIK DAN LOKALITI	JUMLAH PETAK	JUMLAH PETAK AKSESORI	HAKMILIK STRATA	CPSP	PEMILIKAN KOSONG
6*	PPA1M	ASET KAYAMAS SDN BHD	LOT 5 MUKIM PETALING, DAERAH KL	2,598	-	Pindaan SiFUS	-	25.02.2019
7	SUITE 29 TINGKAT	NOVA METRO DEVELOPMENT SDN BHD	LOT 24282 MUKIM SETAPAK, WPKL	312	313	Belum mohon	Lulus CPSP 20.08.2018	09.11.2018
8	RESIDENSI HENGGE	SINERJUTA SDN BHD	PT26889 (HSD120079, JALAN METRO PERDANA BARAT, TAMAN METROPOLITAN, KEONG, MUKIM BATU, DAERAH KUALA LUMPUR	-	-	Belum mohon	Belum mohon	28.11.2018
9	RESIDENSI DOLSET SRI HARTAMAS	MAYLAND UNIVERSAL SDN BHD	LOT 57689 MUKIM KUALA LUMPUR	1,516	1,018	Belum mohon	Belum mohon	14.02.2019
10	RESIDENSI JALIL MAS	SINERJUTA SDN BHD	LOT PT15252, BUKIT JALIL, MUKIM PETALING, DAERAH KUALA LUMPUR	1,050	-	Belum mohon	Belum mohon	27.02.2019
11	AYUMAN SUITES @GOMBAK	TALENT TEAM SDN BHD	LOT 17630, MUKIM SETAPAK, DAERAH GOMBAK	553	-	Belum mohon	Belum mohon	07.05.2019
12	RESIDENSI SUNGAI LONG	SHL-M VENTURES SDN BHD	LOT 27762, MUKIM CHERAS, DAERAH ULU LANGAT	568	-	Belum mohon	Belum mohon	29.05.2019

**KAJIAN KEBERKESANAN
PELAKSANAAN PENGETAHUAN SERENTAK PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA (2018 – 2020)**

BIL.	NAMA SKIM	NAMA PEMAJU	NOMBOR HAKMILIK DAN LOKALITI	JUMLAH PETAK	JUMLAH PETAK AKSESORI	HAKMILIK STRATA	CPSP	PEMILIKAN KOSONG
13	BANGUNAN KOMERSIAL BERAMPUR (KEDAI PEJABAT, SOHO, KEMUDAHAN KOMUNAL, PE TNB)	VST DEVELOPMENT SDN BHD	44661, BANDAR SERI MANJALARA, MUKIM BATU, KUALA LUMPUR	294	407	Belum mohon	Lulus CPSP 15.01.2019	29.03.2019
14	ARIA	HAP SENG LAND DEVELOPMENT (JTR2) SDN BHD	LOT 212 & 394 JLN TUN RAZAK	598	-	Belum mohon	Lulus CPSP 13.06.2019	26.07.2019
15	RESIDENSI HIJAUAN LUMAYAN	DANAU LUMAYAN SDN BHD	LOT 14996, MUKIM PETALING, WPKL	-	-	-	-	07.09.2018
16	D'INFINITI II	MAHAJAYA PROPERTY SDN BHD	PT 58998-PT59117 (LOT LAMA 1074)MUKIM CHERAS, DAERAH HULU LANGAT	139	-	-	-	17.06.2019
17	RESIDENSI BENNINGTON	BENNINGTON DEVELOPMENT SDN BHD	PT 9864 (SEBAHAGIAN LOT 17899)MUKIM SETAPAK, WPKL	284	-	-	-	28.06.2019
18	-	SINERJUTA	-	-	-	-	-	17.06.2019
19	-	SINERJUTA	-	-	-	-	-	22.03.2018

KAJIAN KEBERKESANAN
PELAKSANAAN PENGETAHUAN SERENTAK PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA (2018 – 2020)

BIL.	NAMA SKIM	NAMA PEMAJU	NOMBOR HAKMILIK DAN LOKALITI	JUMLAH PETAK	JUMLAH PETAK AKSESORI	HAKMILIK STRATA	CPSP	PEMILIKAN KOSONG
20	-	ONE JSJ DEVELOPMENT SDN BHD	-	-	-	-	-	28.11.2018
21	-	ASET KAYAMAS	-	-	-	-	-	18.12.2018
22	RESIDENSI GURNEYMAS, THE HAUTE	ERA ECOLAND SDN BHD	PT 9902 MUKIM KUALA LUMPUR, WPKL	-	-	-	-	02.11.2018

KAJIAN KEBERKESANAN
PELAKSANAAN PENGETAHUAN SERENTAK PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA
(2018 – 2020)

LAMPIRAN B

SENARAI SKIM STRATA YANG TELAH DILULUSKAN PENGECAULIAN VPST DI NEGERI SEMBILAN

BIL.	NAMA SKIM	NAMA PEMAJU	NOMBOR HAKMILIK DAN LOKALITI	JUMLAH PETAK	JUMLAH PETAK AKSESORI	CPSP	PEMILIKAN KOSONG
1	LAMAN CEMPAKA 2	SERIEMAS DEVELOPMENT SDN BHD	GRN 265959 LOT 60489, BANDAR KOTA SERIEMAS, SEREMBAN	168	442	03.04.2019	03.04.2019
2	DESA JATI (40 SKIM)	PUTRA NILAI DEVELOPMENT SDN BHD	SEBAHAGIAN LOT 17651 (GRN 121520) DAN KESELURUHAN LOT 17652 (GRN 121521), PT 26412 TERMASUK TANAH KERAJAAN, BANDAR BARU NILAI, DAERAH SEREMBAN	80	120	10.5.2019	14.11.2018
						2.7.2019	14.11.2018
3	-	JUTAWAN DEVELOPMENT SDN BHD	PT 4234 (HSD 19828), PT 4235 (HSD 19829) DAN PT 4244 (HSD 19834), MUKIM ROMPIN DAERAH JEMPOL	-	-	-	27.03.2018
4	PANGSAPURI	RB LAND SDN BHD	LOT 31155 & LOT PT811 SEREMBAN 2, BANDAR SEREMBAN UTAMA, DAERAH SEREMBAN	208	312	12.5.2017	26.02.2019
5	CITRA EMBUN	TENAHMAN SDN BHD	PT 32191- PT 32276, PT 32932 MUKIM SETUL, DAERAH SEREMBAN	-	-	-	05.04.2019
		TENAHMAN SDN BHD	GRN 270003 LOT 52686 MUKIM SETUL, DAERAH SEREMBAN	326	466	-	05.04.2019
				114	-	-	22.07.2019

LAMPIRAN C

SENARAI SKIM STRATA YANG TELAH DILULUSKAN PENGECAULIAN VPST DI NEGERI SELANGOR

BIL.	NAMA SKIM	NAMA PEMAJU
1	GAMUDA LAND (BOTANIC) SDN BHD	TOWNHOUSE
2	TROPICANA AMAN SDN BHD	ARAHSIA
3	SIMAS D SDN BHD	THE ARMANNA
4	UTUH SEJAGAT SDN BHD	BST 21 BANDAR SAUJANA PUTRA
5	TANMING MANAGEMENT SDN BHD	PANGSAPURI TAMING MUTIARA, RUMAH SELANGORKU JENIS C
6	BANDAR SETIA ALAM SDN BHD	-
7	KEB PROPERTIES SDN BHD	SURIA MEWAH RESIDENSI
8	ECO SANCTUARY SDN BHD	THE PARQUE RESIDENCES
9	BANDAR SETIA ALAM SDN BHD	-
10	MAYLAND VANUE SDN BHD	DIAMOND CITY
11	GEMILANG WARAS SDN BHD	RUMAH SELANGORKU APARTMENT TRIFOLIS
12	SETIA ECOHILL SDN BHD	D'CERRUM
13	SETIA ECOHILL SDN BHD	PANGSAPURI CASSIA

KAJIAN KEBERKESANAN
PELAKSANAAN PENGETAHUAN SERENTAK PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA (2018 – 2020)

BIL.	NAMA SKIM	NAMA PEMAJU
14	CB LAND SDN BHD	2 BLOK KOS SEDERHANA TINGGI 646 UNIT SEKSYEN 22 SHAH ALAM
15	ECO MAJESTIC SDN BHD	2 BLOK KOS SEDERHANA RENDAH 750 UNIT
16	ECO MAJESTIC SDN BHD	ECO MAJESTIC
17	PARAMOUNT PROPERTY (CJAYA) SDN BHD	SEJATI RESIDENSI FASA 2C
18	AGENDA ISTIMEWA SDN BHD	RUMAH SELANGORKU
19	SIME DARBY PROPERTY BERHAD	-
20	ECO MAJESTIC SDN BHD	PANGSAPURI RUMAH SELANGORKU (JENIS B)
21	BANDAR SETIA ALAM SDN BHD	-
22	KENWINGSTON SEVEN UP SDN BHD	(SOHO) KENWINGSTON SQUARE GARDEN
23	PARAMOUNT PROPERTY (CJAYA) SDN BHD	SEJATI RESIDEN
24	TROPICANA KAJANG HILL SDN BHD	TROPICANA HEIGHT
25	SENTORIA HARTA SDN BHD	PANGSAPURI SERVIS TWIN VILLA
26	DERGAHAYU SENDIRIAN BERHAD	PANGSAPURI PERKHIDMATAN
27	JAYA MEGAH BUILDING & ENGINEERING SDN BHD	4 BLOK PANGSAPURI SERVIS (1471 UNIT) PERNIAGAAN (93 UNIT) DAN KEMUDAHAN
28	JADE HOMES SDN BHD	RUMAH SELANGORKU
29	TRANS LOYAL DEVELOPMENT SDN BHD	PANGSAPURI KOS SEDERHANA & KOS SEDERHANA RENDAH

KAJIAN KEBERKESANAN
PELAKSANAAN PENGETAHUAN SERENTAK PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA (2018 – 2020)

BIL.	NAMA SKIM	NAMA PEMAJU
30	TRANS LOYAL DEVELOPMENT SDN BHD	PANGSAPURI KEDIAMAN
31	UTUH SEJAGAT SDN BHD	PANGSAPURI PERKHIDMATAN
32	TRANS LOYAL DEVELOPMENT SDN BHD	PANGSAPURI 15 TINGKAT
33	TROPICANA AMAN SDN BHD	LANDED STRATA
34	PEMAJU KAYANGAN SELESA SDN BHD	RUMAH BANDAR TOWNHOUSE KOS SEDERHANA
35	PARAMOUNT PROPERTY (CJAYA) SDN BHD	SEJATI RESIDENCES
36	FLORA DEVELOPMENT SDN BHD	PANGSAPURI PERKHIDMATAN KOMERSIAL LE PAVILLION
37	SIMAS-D	PANGSAPURI PRIMA INDAH
38	SYF DEVELOPMENT SDN BHD	LA VENDER RESIDENCE
39	SHAH ALAM 2 SDN BHD	PEMBANGUNAN FASA 5A9-SHAH ALAM SURIA)
40	ECO MAJESTIC SDN BHD	ECO MAJESTIC
41	ECO MAJESTIC SDN BHD	ECO MAJESTIC
42	SETIA ECO TEMPLER SDN BHD	SETIA ECO TEMPLER
43	PARAMOUNT PROPERTY (CJAYA) SDN BHD	SEJATI RESIDENCES
44	OIB PROPERTIES (CV) SDN BHD	SEROJA HILL
45	PEMBINAAN JAYA ZIRA SDN BHD	PPA1M

BIL.	NAMA SKIM	NAMA PEMAJU
46	ECO MAJESTIC SDN BHD	-
47	TENAHMAN SDN BHD	-

LAMPIRAN D**SENARAI SKIM STRATA YANG TELAH DILULUSKAN PENGECUALIAN VPST DI NEGERI PULAU PINANG**

BIL.	NAMA PEMAJU	NAMA SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH PETAK AKSESORI	TARIKH PERMOHONAN HAKMILIK STRATA	TARIKH DAFTAR HAKMILIK STRATA
1	PALMINGTON SDN BHD	AVENUE GARDEN	314	1,176	28.5.2018	4.2.2019
2	PALMINGTON SDN BHD	VILLA RENTAL, RAINTREE II	426	312	20.2.2019	BELUM DAFTAR
3	ECO MEADOWS DEVELOPMENT SDN BHD	ECO MEADOWS	376	TIADA	9.7.2018	13.11.2018
4	LIFETIME PROPERTY SDN BHD	-	-	-	-	-
5	PALMINGTON SDN BHD	-	-	-	-	-
6	E&O PROPERTY (PENANG) SDN BHD	PANGSAPURI SELASIH COURT	644	TIADA	PERINGKAT SIFUS	-
7	KAY PRIDE SDN BHD	PANGSAPURI RIMBUN	856	TIADA	23.7.2018	BELUM DAFTAR
8	UDA LAND (NORTH) SDN BHD	PANGSAPURI WAKAF MOHAMED HASHIM	70	136	26.8.2019	BELUM DAFTAR
9	NB TROPICS DEVELOPMENT SDN BHD	RUMAH PANGSA RIVER TROPIC 148 UNIT/18 TINGKAT	148	467	10.9.2019	BELUM DAFTAR (TUNGGU PA(B))
10	ZANTALITE ENTERPRISE (M) SDN BHD	SKYRIDGE GARDEN	486	2,180	PERINGKAT SIFUS	-
11	ZANTALITE ENTERPRISE (M) SDN BHD	SKYRIDGE APARTMENT	306	MAKLUMAT BERULANG TETAPI JUMLAH PETAK BERBEZA		
12	DELISPRINGS DEVELOPMENT SDN BHD	PANGSAPURI SEGEMAL INDAH	113	263	21.2.2019	BELUM DAFTAR
13	UDA LAND (NORTH) SDN BHD	PANGSAPURI SERI SERDANG	81	TIADA	PERINGKAT SIFUS	-
14	FIRST HARVARD SDN BHD	TAMAN LEMBAH PERMAI INDAH	128	85	12.6.2019	BELUM DAFTAR

KAJIAN KEBERKESANAN
PELAKSANAAN PENGETAHUAN SERENTAK PEMILIKAN KOSONG DAN HAKMILIK STRATA (2018 – 2020)

BIL.	NAMA PEMAJU	NAMA SKIM	JUMLAH PETAK	JUMLAH PETAK AKSESORI	TARIKH PERMOHONAN HAKMILIK STRATA	TARIKH DAFTAR HAKMILIK STRATA
15	PEMBANGUNAN RASA SEMPURNA SDN BHD	TAMAN CASA UTOPIA	148	429	25.4.2019	BELUM DAFTAR
16	MAGNUM PLATINUM SDN BHD	TAMAN REGENSI OREN	318	1,165	PERINGKAT SIFUS	-
17	JKP SDN BHD	CASA ANGGUN	533	NO HAKMILIK DAN LOKALITI TAK TEPAT		
18	MAGNUM PLATINUM SDN BHD	RUMAH PANGSA OREN SERDANG BLOK A & B	129	TIADA	PERINGKAT SIFUS	-

LAMPIRAN E

LAPORAN KAJIAN LAPANGAN KE PERSATUAN PEMAJU HARTANAH DAN PERUMAHAN MALAYSIA (REHDA)

1.0 TUJUAN

Laporan ini telah disediakan untuk melaporkan hasil penemuan dan maklum balas yang telah diterima dari sesi lawatan kajian yang telah diadakan ke Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA) pada 17 Februari 2020.

2.0 LATAR BELAKANG

Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum (BHSS), Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan (JKPTG) sedang menjalankan kajian berhubung pelaksanaan pengeluaran Pemilikan Kosong (VP) bersekali Hakmilik Strata (ST) (*simultaneous issuance of Vacant Possession with Strata Title*) dan beberapa cadangan penambahbaikan perundungan ke atas Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) termasuk penamatan dan pembangunan strata (*Strata Renewal*) serta penetapan perbadanan pengurusan subsidiari (*sub-MC*).

Kajian ini dijalankan secara dalaman dengan mengadakan lawatan kajian dan sesi libat urus dengan pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam proses permohonan dan pengeluaran hakmilik strata iaitu Pejabat Tanah dan Galian, Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) dan REHDA selain daripada menjalankan analisis ke atas rekod-rekod permohonan dan pengeluaran hakmilik strata sedia ada (*backtrack research*) bagi skim pembangunan yang telah mendapat pengecualian dari Jabatan Perumahan Negara (JPN) ke atas pengeluaran VP tanpa ST.

3.0 MAKLUMAT LAWATAN

3.1 Tempat

Pejabat REHDA, Petaling Jaya, Selangor.

3.2 Tarikh dan Masa

Lawatan kajian ini telah diadakan pada 17 Februari 2020 (Isnin) mulai 9.30 pagi hingga 12.30 tengahari.

3.3 Pasukan Lawatan

- a) Ketua : Puan Ilmiah binti Bakri, Ketua Penolong Pengarah, BHSS
- b) Ahli : Puan Farazila binti Zahari, Penolong Pengarah, BHSS
Puan Chew Shy Huoy, Penolong Pengarah, BHSS
Encik Muhamad Hisyam bin Abdul Naim, Penolong Pegawai Tanah, BHSS

4.0 HASIL LAWATAN

- 4.1 Pasukan lawatan telah diterima oleh pihak REHDA yang diketuai oleh YBhg. Dato' Khor Chap Jen, Timbalan Presiden REHDA. Wakil REHDA yang turut hadir adalah seperti berikut:
 - a) YBhg. Datuk Charlie Chia
 - b) Encik Paul Soh
 - c) Encik Zulkifly Garib
 - d) Encik Allan Teh
 - e) Encik Ang Kee Ping
 - f) Puan Shirley Ho Ruiz Ching
- 4.2 Sesi lawatan ini telah dimulakan dengan pembentangan dari BHSS, JKPTG yang disampaikan oleh Puan Ilmiah binti Bakri, Ketua Penolong Pengarah. Antaranya, perkara-perkara yang telah dibentangkan dan dibincangkan adalah seperti berikut:
 - a) Isu dan Cabaran dalam Pelaksanaan Pengeluaran VP bersekali ST;
 - b) Penamatan dan Pembangunan Skim Strata; dan
 - c) Penetapan Perbadanan Pengurusan Subsidiari.
- 4.3 Ringkasan bagi setiap isu yang telah dibincangkan dan maklum balas serta cadangan yang diterima adalah seperti berikut:

A. Isu dan Cabaran dalam Pelaksanaan Pengeluaran VP bersekali ST

- i. Berdasarkan laporan dari Jabatan Perumahan Negara (JPN) pada 6 Ogos 2019, terdapat sebanyak 139 skim telah mendapat kelulusan

pengecualian pelaksanaan VP bersekali ST bermula tahun 2016 sehingga Julai 2019.

- ii. Lanjutan daripada itu, BHSS, JKPTG telah menjalankan *backtrack research* ke atas data-data berhubung permohonan dan pengeluaran VP dan ST bagi 139 skim tersebut dan mendapati bahawa:
 - a) tempoh masa yang diperlukan antara peringkat struktur utama (SSS) hingga pengeluaran ST adalah selama 12 bulan. Namun dari segi pembinaan, tempoh masa antara SSS sehingga pemilikan kosong hanya memerlukan 2 hingga 3 bulan dan ada kes di mana pemilikan kosong boleh dikeluarkan selepas sembilan (9) hari dari SSS (Arahsia Tropicana Aman Shah Alam, Kota Kemuning);
 - b) skim yang mendapat kelulusan pengecualian pelaksanaan VP bersekali ST boleh dibahagikan kepada tiga (3) kategori, iaitu:
 - permohonan Sijil Cadangan Pelan Strata (CPSP) dibuat sebelum SSS dan diproses mengikut tempoh masa yang ditetapkan;
 - permohonan CPSP dibuat sebelum SSS dan proses lewat dari tempoh masa yang ditetapkan; dan
 - permohonan CPSP dibuat selepas SSS.
 - c) antara pengecualian pengeluaran VP bersekali ST yang telah diluluskan oleh JPN didapati bahawa terdapat skim yang telah diluluskan pengecualian tanpa menunjukkan usaha oleh pemaju dalam permohonan CPSP. Setelah pengecualian diluluskan tiada pihak atau badan yang akan menyusuli dengan pemaju berhubung permohonan rasmi yang telah dikemukakan;
 - d) penentuan yang ditetapkan untuk SSS adalah merujuk kepada pengesahan dan penghantaran Borang G12 oleh *Principal Submitting Person* (PSP). Dalam keadaan sebenar, Borang B12 biasanya disahkan dan dikemukakan pada peringkat hujung pembinaan bagi tujuan pengeluaran Sijil Perakuan Siap dan

Pematuhan (CCC). Tempoh masa antara SSS dengan VP adalah singkat dan ia memberi kesan ke atas keseluruhan jangka masa yang diperlukan untuk pelaksanaan pengeluaran VP bersekali ST;

- e) penetapan jangka masa sepanjang 11 bulan dari tarikh permohonan CPSP sehingga pengeluaran ST adalah berdasarkan situasi *ideal* di mana pendaftaran hakmilik hanya untuk 200 petak. Situasi ini adalah amat berbeza dengan situasi sebenar di mana pembangunan pada masa kini adalah lebih kompleks dan mempunyai *volume* yang tinggi; dan
 - f) kelemahan dalam pemantauan pelaksanaan pengeluaran VP bersekali ST. Rekod tarikh pengeluaran VP tidak dikumpulkan secara berpusat oleh mana-mana badan. Maklumat berhubung permohonan CPSP dan ST juga tidak disampaikan kepada semua pihak yang terlibat secara langsung dalam pendaftaran ST. Pemaju diperlukan untuk mendapat pengecualian daripada JPN bagi sebarang pengeluaran VP tanpa ST dan pengecualian yang diberikan oleh JPN hanya disampaikan oleh pemaju kepada Pejabat Tanah Galian (PTG) ketika permohonan CPSP dibuat setelah VT.
- iii. Selain daripada itu, perubahan ke atas pelan atas sebab pematuhan keperluan Pihak Berkuasa Tempatan atau reka bentuk semasa pembinaan setelah permohonan CPSP juga merupakan salah satu faktor yang menyebabkan kelewatan dalam pendaftaran dan pengeluaran ST.
 - iv. Sementara itu, peraturan pihak bank ke atas pelepasan gadaian hakmilik induk setelah mencapai 80% jualan serta kedudukan kewangan pemaju juga membebankan pemaju untuk mengemukakan permohonan CPSP dalam tempoh masa yang ditetapkan.
 - v. Dengan mengambil kira perkara-perkara di atas, prosedur pengeluaran ST dicadangkan ditambahbaik dengan membenarkan permohonan CPSP dibuat sebelum Borang G12, iaitu seawal Borang G4.

vi. **Maklum balas dan cadangan** yang telah diberikan oleh REHDA ke atas isu ini adalah seperti berikut:

- a) sebelum pindaan Akta 318 pada tahun 2015 (Akta A1450), VP dikeluarkan sebelum ST dan segala urusniaga adalah bergantung kepada surat ikatan sahaja. Pelaksanaan pengeluaran VP bersekali ST telah diperkenalkan dan dikuatkuasa susulan daripada isu berbangkit tentang ST tidak dipohon oleh pemaju dan terdapat pemaju yang tidak mempunyai obligasi untuk memohon ST;
- b) Borang G12 lambat disahkan dan dikemukakan kerana terdapat pindaan-pindaan yang tidak dapat dielakkan sepanjang tempoh pembinaan sehingga peringkat hujung pembinaan;
- c) JPN akan meluluskan pengecualian pengeluaran VP bersekali ST sekiranya pemaju telah membuat permohonan CPSP dengan syarat ST masih perlu dikeluarkan dalam tempoh satu (1) tahun;
- d) cadangan untuk mengemukakan permohonan CPSP lebih awal tidak semestinya dapat menyelesaikan masalah memandangkan ia masih bergantung kepada kerja ukur dan pengesahan yang dibuat oleh Jabatan Ukur dan Pemetaan Malaysia (JUPEM) di tapak pembinaan di mana kebiasaannya kerja-kerja tersebut hanya akan dilaksanakan oleh pihak JUPEM setelah bangunan utama siap dibina. Namun, terdapat juga sesetengah pihak JUPEM telah menjalankan kerja ukur di tapak secara berperingkat bagi mempercepatkan proses kelulusan CPSP;
- e) selain itu, masa untuk mengemukakan Borang G4 dan Borang G12 adalah berbeza bagi setiap pembangunan bergantung kepada tahap kerumitan (*complexity*) dan *volume* pembangunan tersebut;
- f) semua PTG memerlukan satu sistem dalam pemprosesan permohonan CPSP dan pengeluaran hakmilik strata bagi mempercepatkan proses tersebut;

- g) hasil kajian dan perbandingan yang dibuat ke atas pelaksanaan hakmilik strata di negara seperti Australia dan Singapura perlu disesuaikan dengan keadaan dan amalan di Malaysia. Sebagai contoh, tempoh pembinaan di Australia dan Singapura adalah persetujuan antara pemaju dan pembeli. Ia adalah berbeza dengan Malaysia di mana tempoh pembinaan di Malaysia terikat di bawah perundangan yang berkuat kuasa. Selain itu, *volume pembangunan* skim strata juga berbeza di Australia dan Malaysia. Malaysia juga menghadapi cabaran dalam ketidaksamaan amalan dan proses kerja di setiap negeri dan perkara ini adalah berbeza dengan sistem pentadbiran di Singapura di mana Singapura mengamalkan pentadbiran *one country one state*;
- h) pelaksanaan pengeluaran VP bersekali ST secara tidak langsung juga akan membuka peluang kepada pembeli untuk membuat tuntutan LAD atas sebab pemilikan kosong yang lewat dari tempoh pembinaan yang telah ditetapkan jika tiada pengecualian diberikan oleh JPN dan VP dikeluarkan lambat atas sebab kelewatan dalam pengeluaran ST;
- i) REHDA berpandangan bahawa tempoh masa yang ditetapkan bagi pengeluaran VP bersekali ST adalah sukar untuk dicapai dan pengeluaran VP bagi sesuatu pembangunan adalah memadai dengan permohonan CPSP/ST serta pembayaran yang dibuat oleh pemaju. Pemaju tidak patut dihukum atas kelewatan dalam permohonan dan pengeluaran ST kerana kelewatan ini adalah disebabkan oleh pelbagai faktor dan melibatkan banyak pihak;
- j) sehingga kini, terdapat skim-skim pembangunan berstrata di sekitar Selangor dan Kuala Lumpur yang berjaya mengeluarkan VP bersekali dengan ST. Antaranya termasuk skim pembangunan oleh Mitraland di Klang dan Sunway Mont di Kuala Lumpur selain daripada empat (4) lagi skim lain yang berjaya di Kuala Lumpur;
- k) REHDA mencadangkan supaya permohonan CPSP dapat dilaksanakan secara berperingkat iaitu satu untuk bangunan utama dan satu lagi untuk petak aksesori; dan

- I) REHDA juga memohon supaya proses permohonan pengecualian dari JPN dapat *formalize* di bawah Akta 318 di mana pemaju dibenarkan untuk mengeluarkan VP setelah permohonan CPSP/ST telah dibuat dan tertakluk kepada satu tempoh masa yang ditetapkan untuk pengeluaran hakmilik strata.

B. Penamatan dan Pembangunan Skim Strata

- i. *Concern threshold* diturunkan daripada 100% kepada 75% dan ia akan berkurangan mengikut jangka hayat bangunan.
- ii. Perkara ini adalah selaras dengan hala tuju PlanMalaysia dalam perancangan dan pembangunan negara pada masa akan datang dengan mengambil kira isu kekangan dari segi tanah yang boleh dibangunkan.
- iii. Ketetapan yang ketat dalam akta untuk penamatan skim strata akan menyukarkan pembangunan pada masa akan datang.
- iv. Maka, selain daripada peruntukan sedia ada bagi penamatan skim strata yang telah dinyatakan dalam Akta 318, ia dicadangkan supaya pemilik boleh memilih untuk memohon bagi penamatan dan pembangunan semula skim strata atau mengekalkannya jika bangunan yang telah mencapai sesuatu jangka hayat.
- v. Dalam proses permohonan penamatan dan pembangunan semula skim strata, Jawatankuasa *Strata Renewal* perlu ditubuhkan di kalangan ahli perbadanan pengurusan (MC) setelah mencapai 51% resolusi mudah dalam mesyuarat MC. Jika terdapat 75% atau lebih yang bersetuju dalam Jawatankuasa *Strata Renewal*, permohonan tersebut perlu diangkat ke Pihak Berkuasa Negeri (PBN) untuk
- vi. kelulusan. Kelulusan PBN ini adalah untuk membolehkan bantahan daripada pemilik yang tidak bersetuju didengari sebelum sesuatu permohonan penamatan diluluskan dan pembangunan semula dilaksanakan.

vii. **Maklum balas dan cadangan** yang telah diberikan oleh REHDA ke atas isu ini adalah seperti berikut:

- a) secara dasarnya, REHDA bersetuju dengan cadangan penambahbaikan dalam penetapan penamatan dan pembangunan semula skim strata kecuali cadangan penglibatan PBN dalam kelulusan penamatan;
- b) ia berpandangan bahawa keputusan untuk penamatan yang melibatkan hakmilik strata kekal seharusnya di bawah kuasa dan hak pemilik petak. Penglibatan PBN hanya diperlukan semasa permohonan kebenaran merancang bagi pembangunan dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT); dan
- c) penglibatan PBN dalam membuat keputusan penamatan dijangka akan menimbulkan isu dan merumitkan lagi permohonan penamatan kerana ia akan membuka ruang kepada pengaruh politik.

C. Penetapan Perbadanan Pengurusan Subsidiari

- i. Cadangan pindaan ke atas Seksyen 6 Akta 757 di mana pelan khas perlu dikemukakan selepas SiFUS bersekali dengan Jadual Petak kepada Bahagian Pesuruhjaya Bangunan (COB) bagi penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari. Sesalinan pelan juga perlu dikemukakan kepada PTG sebagai rekod.
- ii. Pindaan ini merupakan penambahbaikan ke atas perundangan sedia ada yang mana menetapkan bahawa Jurukur Bertauliah perlu dilantik bagi penyediaan pelan khas untuk penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari selepas perbadanan pengurusan telah ditubuhkan dan mesyuarat agung pertama telah diadakan.
- iii. Proses sedia ada telah menyebabkan perbadanan pengurusan subsidiari lambat ditubuhkan bagi kebanyakan pembangunan skim strata atas sebabkekangan dan kesukaran untuk mendapat 25% pendaftaran pemilik bagi penubuhan perbadanan pengurusan mengikut ketetapan dalam Akta 757. Secara tidak langsungnya,

perkara ini telah menimbulkan isu ketidakpuasan di kalangan pemilik ke atas kadar caruman yang perlu dibayar terutamanya bagi pembangunan yang mempunyai harta bersama terhad serta pembangunan bercampur yang mempunyai komponen kediaman dan komersial.

iv. **Maklum balas dan cadangan** yang telah diberikan oleh REHDA ke atas isu ini adalah seperti berikut:

- a) isu kelewatan dalam penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari merupakan isu yang umum pada masa sekarang dan ia perlu diberi perhatian memandangkan pembangunan akan menjadi lebih kompleks pada masa akan datang; dan
- b) REHDA bersetuju dengan cadangan ini memandangkan ia akan mempercepatkan proses penubuhan perbadanan pengurusan subsidiari.

4.4 Di samping itu, terdapat beberapa perkara berkaitan pembangunan semasa yang juga memberi kesan ke atas pelaksanaan hakmilik strata telah dibangkitkan dan dibincangkan semasa sesi lawatan ini. Perkara-perkara tersebut adalah seperti berikut:

- a) Skim Pajakan Persendirian (PLS);
- b) Pembangunan Kemudahan dan Fasiliti Awam Bersepadu;
- c) Pembangunan Berunsurkan *Aged Care*;
- d) Definisi Kediaman dan Komersil;
- e) Pembangunan *Landed Strata*; dan
- f) Permohonan Pindahmilik oleh Pembeli.

4.5 Ringkasan perbincangan ke atas perkara-perkara seperti di perkara 4.4 adalah seperti berikut:

A. Skim Pajakan Persendirian (PLS)

i. Jabatan ini telah menerima permohonan ke atas pemberian hakmilik secara pajakan bagi sesuatu tempoh tidak melebihi 99 tahun dalam

satu Skim Strata Berpemilikan Tunggal (*Single Proprietorship Strata Scheme*).

- ii. Kini, terdapat dua (2) skim pembangunan iaitu pembangunan tanah wakaf oleh Majlis Agama Negara di Pulau Pinang dan pembangunan di Bandar Baru Air Itam, Pulau Pinang oleh Khoo Kongsi merupakan Skim Strata Berpemilikan Tunggal. Namun, kedua-dua skim ini tidak melibatkan pemberian hakmilik kepada pembeli petak yang telah diberikan pajakan bagi sesuatu tempoh yang telah dipersetujui dan segala kuasa serta tanggungjawab untuk mengurus adalah di bawah pemilik tunggal iaitu Majlis Agama Negara bagi pembangunan tanah wakaf dan Khoo Kongsi bagi pembangunan di Bandar Baru Air Itam.
- iii. Pada masa akan datang, ia dijangkakan akan terdapat lebih banyak tanah wakaf untuk dibangunkan. Pembangunan yang makin bertambah dijangka akan membebankan Majlis Agama Negara dari segi pengurusan.
- iv. Walaupun PLS telah lama diperkenalkan dan dilaksanakan di New South Wales, Australia sekiranya konsep ini dilaksanakan di Malaysia, ia memerlukan pindaan ketara dalam Kanun Tanah Negara (KTN) kerana hakmilik yang akan diwujudkan tidak termasuk dalam kategori hakmilik sedia ada yang diperuntukkan di bawah KTN.
- v. **Maklum balas dan cadangan** yang telah diberikan oleh REHDA ke atas isu ini adalah seperti berikut:
 - a) bagi pembangunan kediaman yang menggunakan *Schedule H*, pelaksanaan PLS ini akan bercanggah dengan ketetapan dalam *Schedule H* di mana *Schedule H* telah menjanjikan pengeluaran hakmilik kepada pembeli;
 - b) perkara ini juga berhubung kait dengan hak kemanusiaan di mana setiap individu harus diberi hak untuk memiliki rumah. Bagi hakmilik sementara (*leasehold*) sedia ada di bawah KTN, hakmilik akan dilucutkan kepada PBN setelah tamat tempoh pajakan. Namun, dalam aspek PLS, ia seakan pewujudan semula konsep

tuan tanah kerana hakmilik akan dilucutkan kepada pemilik individu setelah tamat tempoh pajakan;

- c) tambahan lagi, PLS adalah lebih sesuai untuk dilaksanakan sekiranya pembangunan tersebut mempunyai ciri dan kebolehan untuk dirobohkan dan dibangunkan semula. Jika tiada, pelaksanaan PLS ini adalah tidak bermakna kerana ia tidak akan menggalakkan pembangunan pada masa akan datang; dan
- d) walau bagaimanapun, pelaksanaan PLS dilihat adalah bersesuaian bagi pembangunan bercirikan *aged care* tertakluk kepada kajian yang lebih lengkap dijalankan.

B. Pembangunan Kemudahan dan Fasiliti Awam Bersepadu

- i. Susulan daripada isu yang dibangkitkan oleh PLANMalaysia berhubung fasiliti awam di Malaysia yang tidak kondusif, ia dicadangkan supaya pembangunan kemudahan dan fasiliti awam dilaksanakan oleh pemaju secara bersepadu dalam sesuatu pembangunan yang dicadangkan pada masa akan datang.
- ii. Dalam hal ini, pemaju tidak lagi terikat dengan ketetapan sedia ada di mana pemaju diperlukan untuk menyerah tanah bagi pembangunan kemudahan dan fasiliti awam sekiranya melibatkan pembangunan di atas tanah yang melebihi lima (5) ekar.
- iii. Pembangunan fasiliti awam bersepadu boleh dilaksanakan dengan penamatan dan pembangunan semula skim strata yang mencapai jangka hayatnya.
- iv. **Maklum balas dan cadangan** yang telah diberikan oleh REHDA ke atas isu ini adalah seperti berikut:
 - a) Idea ini adalah bagus namun terdapat banyak perkara seperti permintaan dan keperluan masyarakat, masa yang sesuai dan persediaan kementerian/ jabatan yang berkaitan perlu dipertimbangkan dalam pelaksanaan pembangunan fasiliti awam bersepadu; dan

- b) Pelaksanaan ini tidak harus diwajibkan dan pemaju seharusnya diberi pilihan dalam pelaksanaan pembangunan berkenaan.

C. Pembangunan Berunsurkan *Aged Care*

- i. Pembangunan berunsurkan *aged care* merupakan salah satu tren pembangunan baharu. Pembangunan sebegini yang telah dibangunkan adalah seperti *Retirement Community* di Singapore dan *Eden of The Park* di Sarawak.
- ii. **Maklumbalas dan cadangan** yang telah diberikan oleh REHDA ke atas isu ini adalah seperti berikut:
 - a) rakyat Malaysia masih mengamalkan *retire in place*. Konsep pembangunan seperti *Retirement Community* di Singapura masih tidak mempunyai keperluan dan sambutan yang besar di kalangan warga emas di Malaysia;
 - b) tambahan lagi, tanah-tanah yang boleh dibangunkan makin kehilangan ciri-cirinya untuk pembangunan yang berunsurkan *aged care*. Sekatan tertentu perlu didaftarkan ke atas tanah bagi mengelakkan kehilangan ciri-ciri tanah yang bersesuaian untuk pembangunan berunsurkan *aged care*;
 - c) bagi menggalakkan lebih banyak pembangunan berunsurkan *aged care* dilaksanakan oleh pemaju, kadar cukai yang ditetapkan bagi pembangunan sebegini haruslah lebih rendah berbanding pembangunan lain dan insentif tertentu boleh diberikan kepada pemaju;
 - d) pembangunan berunsurkan *aged care* yang dimajukan oleh pemaju akan mensasarkan kumpulan T20 dan kumpulan atas M40. Bagi keperluan daripada kumpulan bawah M40 dan B40, ia adalah di bawah tanggungjawab Kerajaan; dan
 - e) tiada garis panduan khas dan jelas bagi pembangunan berunsurkan *aged care* disediakan oleh PLANMalaysia buat masa kini. Pembangunan sebegini masih dianggap sebagai

pembangunan biasa di mana 10% untuk pembinaan kediaman kos rendah masih diwajibkan.

D. Definisi Kediaman dan Komersial

- i. Berikut dengan pelaksanaan cukai petak bagi pembangunan skim strata, definisi kediaman dan komersial memainkan peranan yang penting dalam penetapan kategori kegunaan sesuatu unit atau petak bagi memastikan kadar cukai petak yang ditetapkan adalah bersesuaian.
- ii. Sehingga kini masih tidak mempunyai satu panduan yang jelas dalam mendefinikan pembangunan SOHO dan SOVO yang kian bertambah sama ada ia adalah untuk kegunaan kediaman atau komersial. Selain itu, masih terdapat kekeliruan bagi mengenal pasti pembangunan *serviced apartment* sebagai pembangunan kediaman atau komersial.
- iii. **Maklum balas dan cadangan** yang telah diberikan oleh REHDA ke atas isu ini adalah seperti berikut:
 - a) berdasarkan JPN, bagi sebarang pembangunan yang mengandungi istilah ‘*home*’, pembangunan tersebut akan dikawal di bawah Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118);
 - b) perkataan “*serviced apartment*” diwujudkan selepas timbulnya persoalan dalam pembangunan kediaman bertingkat mengenai penggunaan plot ratio atau densiti;
 - c) Kerajaan telah memutuskan supaya pembangunan *serviced apartment* juga perlu dikawal di bawah Akta 118 susulan daripada pelbagai aduan yang telah diterima daripada pembeli. Namun, kawalan tersebut hanya sehingga peringkat pemilikan kosong;
 - d) dari segi perancangan dan pembinaan, pembangunan *serviced apartment* masih tertakluk di bawah kegunaan komersial. Pematuhan keperluan BOMBA seperti pemasangan *sprinklers* boleh dikecualikan dan digantikan dengan pemasangan pengesan

asap sekiranya pemaju mendapat surat pengesahan dari pihak PBT bahawa *serviced apartment* yang dibangunkan adalah untuk kegunaan kediaman;

- e) JPN sedang dalam usaha menyediakan satu akta khas untuk mengawal selia pembangunan komersial. Dengan adanya kedua-dua akta ini, diharapkan penetapan definisi kediaman dan komersial akan menjadi lebih jelas; dan
- f) REHDA berpandangan bahawa unit kediaman yang digunakan untuk AirBnB harus dibenarkan bagi pembangunan *serviced apartment* yang dikategorikan di bawah kegunaan komersial dan dilarang bagi pembangunan kondominium/ pangaspuri yang dikategorikan di bawah kegunaan kediaman berdasarkan penetapan sedia ada.

E. Pembangunan *Landed Strata*

- i. REHDA memaklumkan bahawa sebarang pembangunan *gated & guarded* perlu memohon dengan PBT. Namun, ia tidak mempunyai sebarang peraturan dan penetapan bahawa pembangunan *gated & guarded* mesti dilaksanakan sebagai skim strata. Bagi memudahkan pembangunan, sesetengah PBT akan mengesyorkan pembangunan skim strata dilaksanakan bagi pembangunan berkonsep *gated & guarded*.
- ii. Pembangunan *landed strata* ini tidak menjadi keutamaan bagi pemaju pada masa sekarang kerana permintaan pembeli masih tertumpu pada pembangunan kediaman *landed* berkonsep *gated & guarded* yang konvensional sekiranya hanya disebabkan oleh faktor keselamatan. Perkara ini adalah kerana cukai taksiran yang sama perlu dibayar bagi pembangunan *landed strata* walaupun perkhidmatan yang dibekalkan oleh PBT adalah jauh lebih kurang daripada pembangunan *landed* konvensional.
- iii. Sebagai persediaan bagi pelaksanaan pembangunan *landed strata* pada masa akan datang, kadar cukai taksiran sedia ada yang telah ditetapkan dan digunakan oleh PBT bagi pembangunan kediaman

landed tanpa perbezaan *landed strata* atau tidak perlu dikaji semula agar satu kadar yang lebih bersesuaian dan berpadanan dapat digunakan bagi pembangunan *landed strata*.

F. Permohonan Pindahmilik oleh Pembeli

- i. REHDA menyatakan bahawa terdapat isu di mana pembeli tidak menyelesaikan pindahmilik dan menyebabkan kebanyakan hakmilik yang sedia untuk pindahmilik masih didaftarkan atas nama pemaju.
- ii. Ia dimaklumkan bahawa penguatkuasaan ke atas penyelesaian pindahmilik oleh pembeli telah dimansuhkan dalam pindaan terkini ke atas Akta 318 memandangkan perkara ini adalah memadai dengan kawalan melalui *Schedule H*.
- iii. REHDA memohon agar pembayaran kos yang terlibat dalam urusan pindahmilik oleh pembeli bagi pembangunan lama dapat dibuat secara ansuran atau mendapat pengecualian sebahagian kos dari Kerajaan. Manakala, bagi pembangunan baru, ia dipohon agar peraturan dapat ditetapkan untuk pembeli memasukkan kos yang terlibat dalam pinjaman yang dibuat dengan pihak bank.

4.6 Di samping itu, pihak REHDA turut bersetuju untuk berkongsi maklumat dan informasi dalam perancangan pembangunan pada masa akan datang oleh pemaju dengan pihak JKPTG dari semasa ke semasa melalui REHDA Institut agar hakmilik strata dapat dilaksanakan menepati keperluan masyarakat dan demi kebaikan bersama.

4.7 Berdasarkan pengalaman berurusan dengan pihak PTG, pihak REHDA memaklumkan bahawa kerjasama dan komitmen penuh sentiasa diberikan oleh PTG Kuala Lumpur. Kesulitan yang dihadapi semasa berurusan dengan PTG Negeri Selangor mungkin disebabkan oleh komitmen kerja yang lebih tinggi dan pentadbiran Kerajaan yang berbeza.

5.0 RUMASAN LAWATAN

Sebagai rumusan, pihak REHDA telah memberi maklum balas yang positif ke atas cadangan penambahbaikan mengenai penetapan penamatan dan pembangunan

semula skim strata serta perbadanan pengurusan subsidiari. Namun, bagi cadangan membenarkan fleksibiliti dalam permohonan CPSP seawal Borang G4, pihak REHDA berpandangan bahawa ia tidak dapat menyelesaikan isu kelewatan dalam pengeluaran hakmilik strata secara menyeluruh. Isu kelewatan ini adalah disebabkan oleh pelbagai faktor termasuk ciri dan tahap kerumitan pembangunan tersebut, kesediaan pihak Kerajaan dalam mempercepatkan proses pendaftaran hakmilik strata sertakekangan yang dihadapi oleh pemaju dari segi kewangan dan perundungan yang sedang berkuat kuasa. Malah, REHDA turut mencadangkan supaya proses permohonan pengecualian pelaksanaan VP bersekali ST dengan pihak JPN dapat dijadikan rasmi (*formalized*) di bawah Akta 318 iaitu pemaju dibenarkan untuk mengeluarkan VP setelah mengemukakan permohonan CPSP/ST berserta bayaran kerana proses setelah permohonan tersebut adalah berkaitan dengan urusan pentadbiran di peringkat pihak yang memprosesnya.

6.0 GAMBAR-GAMBAR LAWATAN



Disediakan oleh:

Bahagian Hakmilik Starat dan Stratum

Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan

Februari 2020



**Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Kementerian Tenaga dan Sumber Asli**

ISBN 978-967-25896-2-4

A standard one-dimensional barcode representing the ISBN number 978-967-25896-2-4.

Disediakan oleh:

**Bahagian Hakmilik Strata dan Stratum
Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan
Aras G, Podium 1, Wisma Sumber Asli
No.25, Persiaran Perdana, Presint 4
62574 Putrajaya**